

**Commission départementale  
de la consommation des espaces agricoles**  
**Compte rendu de la réunion du 9 juillet 2015**



La commission départementale de la consommation des espaces agricoles s'est tenue en préfecture le 9 juillet 2015, sous la présidence de M. Dominique MANDOUZE, directeur départemental des territoires et de la mer.

Liste des participants :

Mme Hélène FILLATRE	Conseiller départemental
M. Jean-Pierre CARNET	Maire de Saint Aubin de Terregatte
M. Sébastien KERVELLA	Maire du Désert
M. Jean-Michel MARC	Représentant la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
Mme Françoise CHARDINE	Représentant de la chambre d'agriculture
M. Thierry CHASLES	Représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA)
M. Antoine LECOEUR	Représentant des jeunes agriculteurs
M. Jacques DUBOS	Représentant de la confédération paysanne
M. Patrick DACHEUX	Représentant le groupement régional des associations de protection de l'environnement
M. Joël BELLENFANT	Représentant l'association Manche Nature
Mme Hélène GARBIN	Chambre d'agriculture
M. Saïd EL MANKOUCH	Conseil départemental
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer

M. MANDOUZE, présidant cette séance, constate que le quorum est atteint et fait acter par la commission le procès-verbal de la CDCEA de juin 2015.

Après la présentation de M. Jean-Michel MARC, nouveau responsable de l'unité "aide à l'émergence de projets d'aménagement durable" dans le service aménagement durable des territoires, il est constaté que le turn-over de la représentation de la DDTM par les chefs de service et d'unité était bénéfique pour les membres de la CDCEA.

Avant d'aborder l'ordre du jour de la dernière CDCEA, M. MANDOUZE informe que la prochaine réunion se tiendra dans le nouveau cadre réglementaire de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui remplacera la CDCEA..

**Présentation et avis sur le plan local d'urbanisme et la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de la commune de Saint-Jean de la Rivière**

M. HALLEY présente le dossier et rapporte que la commune de Saint-Jean de la Rivière est située à 40 km au sud-ouest de Cherbourg, à 2 km au sud de Barneville-Carteret. Cette commune est intégrée dans le SCoT du pays du Cotentin et dans la communauté de communes de la Côte des Isles qui regroupe 16 communes pour une population totale de 8 330 habitants. Elle est à la fois rurale et littorale avec une forte pression touristique en période estivale (la population se trouve multipliée par 17).

Elle est desservie par deux axes routiers départementaux parallèles : la D 650 et la D 124.

M. MANDOUZE constate que les seuils d'habitants nécessaires pour constituer une intercommunalité prévus par la loi NOTRe va vraisemblablement obliger cette communauté de communes à évoluer.

On distingue deux types de relief sur cette commune : la partie basse englobant les plages, le cordon dunaire et la dépression rétro-littorale et la partie haute : le plateau essentiellement occupé par l'agriculture. Le bourg se situe à la base du plateau. Une lecture plus fine du paysage permet de distinguer 5 unités paysagères : le plateau agricole, le coteau, le bas du coteau, les prés-bas et le littoral dunaire. Cette zone littorale correspond, en grande partie, à l'aire urbaine de « Saint-Jean de la Rivière Plage » qui se structure autour d'un espace densément urbanisé à vocation pavillonnaire, un espace central occupé par le golf de la Côte des Isles, deux secteurs occupés par des campings ou parc résidentiel de loisirs et un cordon dunaire urbanisé de façon hétérogène.

En 2012, la commune comptait 367 habitants. La commune connaît une évolution démographique croissante et qui a tendance à s'accélérer depuis une vingtaine d'années avec un doublement de la population en 30 ans.

Par rapport aux autres communes de l'Intercom, sa population a toujours augmenté de façon plus significative et connaît avec d'autres communes les plus fortes croissances démographiques.

Saint-Jean de la Rivière bénéficie d'un phénomène de péri-urbanisation des communes les plus importantes (Barneville-Carteret et Portbail) au profit des communes proches et plus particulièrement des communes situées en bordure littorale.

En ce qui concerne son parc de logements, cette commune a connu une très forte augmentation du nombre de logements secondaires entre 1999 et 2009. Cela s'explique par une augmentation importante du nombre de résidences de loisirs (mobil-homes) dans les campings privés implantés sur la commune. Depuis 1999, les hébergements saisonniers de ce type sont comptabilisés dans les statistiques du parc de logements, ce qui explique la croissance du parc de logements de 191 %. En 2009, la commune comptait 853 logements répartis de la façon suivante : 685 résidences secondaires, 167 résidences principales et 1 logement vacant.

En 1999, près de 4 logements sur 10 sont des résidences principales. En 2009, avec le nouveau comptage du parc de logements, 8 logements sur 10 sont des logements saisonniers. Cette évolution traduit ainsi la fonction touristique de la commune. Cette évolution n'est pas le fait de la mutation éventuelle de logements secondaires en résidences principales. Elle correspond à la multiplication des constructions neuves pour des résidences secondaires.

L'essentiel de l'activité économique de la commune est une activité commerciale liée à l'activité touristique (terrain de camping, restaurant discothèque). La commune possède la 7<sup>ème</sup> capacité d'accueil en matière de camping dans le département de la Manche. La commune dispose d'un golf (9 trous) sur son territoire depuis 1990.

La communauté de communes de la Côte des Isles, gestionnaire de cet équipement structurant, a décidé de procéder à son agrandissement. Le projet consiste à passer le parcours du golf de 9 trous à 18 trous et d'améliorer les conditions d'accueil actuelles (constructions d'un nouveau club house, réalisation d'un nouveau terrain de practice et des greens d'entraînement). A terme, l'aire golfique devrait recouvrir 60 ha de la surface de la commune, soit 16 % du territoire communal.

L'agriculture a connu un déclin important depuis une trentaine d'années. Il ne reste plus aucun siège d'exploitation sur la commune. Toutefois, les espaces agricoles sont très visibles dans le paysage communal. Le recensement agricole 2010 donne des chiffres très faibles sur cette commune avec 5 exploitations agricoles et 5 unités de travail agricole (UTA) sur la commune en 2010. En 2000, on comptait 10 exploitations avec 7 UTA. En 2010, la SAU est de 5 hectares.

M. MANDOUZE constate que cette commune est l'une des moins agricoles examinée par la CDCEA.

Mme GARBIN rappelle que le recensement ne compte que les terres exploitées par des sièges d'exploitation installés sur le territoire de la commune. La carte des plans d'épandage montre que 4 sièges d'exploitation hors commune exploitent des terres sur Saint-Jean de la Rivière.

Les parcelles soumises à de l'épandage agricole se situent toutes à l'est de la commune.

Le diagnostic agricole a fait l'objet d'une concertation avec le monde agricole notamment ces 4 agriculteurs qui ont leur siège d'exploitation sur les communes limitrophes et 1 agriculteur et 1 horticulteur de la commune.

Pour l'analyse de la consommation d'espace agricole, elle a été faite sur la période allant de 2002 à 2014.

Etude complète, on observe que la majorité des surfaces consommées sur le territoire communal l'ont été pour construire des logements : 7,3 hectares de terres agricoles ont ainsi été artificialisés

pour accueillir ces logements, soit 64 % de la consommation sur la période 2002-2014. Dans le même temps, 1,7 ha de terres agricoles ont été consommés pour développer l'activité horticole, notamment autour de l'entreprise "Des Racines et des Pelles", créée en 2012.

Le projet de développement de la commune est basé sur les hypothèses ci-dessous :

- + 2,8 % sur 10 ans dans le cadre de l'hypothèse H1,
- une croissance quasi-identique à celle qu'a connu la commune au cours de la période 1982-1990 dans le cadre de l'hypothèse H2,
- et dans l'hypothèse H3, une croissance quasi-identique à celle qu'a connu la commune au cours de la période 1999-2009.

M. MANDOUZE souligne que ces hypothèses élevées en terme de croissance sont basées sur la démographie observée sur la commune.

Tenant compte de ces éléments, la commune a retenu un développement démographique avec un taux d'accroissement annuel moyen de 2,5 %, soit environ 488 habitants (résidents) à l'horizon 2025. Si l'on considère que la taille des ménages continue de diminuer jusqu'à 1,9 personnes par ménage d'ici 2025, cela nécessite la construction d'environ 75 logements supplémentaires.

Ce scénario de développement ne tient pas compte de l'arrivée supplémentaire de population saisonnière due à la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs d'une capacité d'environ 50 emplacements (environ 100 à 120 habitants de passage supplémentaires) et de la possibilité de construire une dizaine de résidences secondaires essentiellement dans le secteur de Saint-Jean de la Rivière Plage.

La construction de ces 75 logements nécessiterait à la commune de trouver entre 4,7 et 5,3 hectares de foncier pour leur réalisation, en tenant compte de la densité prescrite par le schéma de cohérence territoriale du Pays du Cotentin (SCoT) qui s'établit entre 14 et 16 logements à l'hectare (pour une densité moyenne de 17 logements à l'hectare sur l'ensemble de la communauté de communes de la Côte des Isles).

Plusieurs secteurs ont été définis pour recevoir l'urbanisation future, dans le prolongement des différentes zones urbaines :

- 4 secteurs en continuité immédiate du bourg (1AU et 1AUa),
- 2 secteurs au niveau de la plage, qui accueilleront principalement des hébergements touristiques (1AUhg et 1AUt).

Le secteur 1AUa, en continuité du bourg, couvre une superficie de 0,2 ha. La délimitation de la zone s'est faite afin de ne pas urbaniser sur les coteaux. Les secteurs 1AU du bourg représentent 1,8 hectare. Ces secteurs sont localisés de manière à prévoir une densification du bourg et à revoir la centralité. Un secteur Ue qui sera dédié à des équipements publics sera le lien entre les nouveaux secteurs à urbaniser et le bourg existant.

D'après le rapport, les secteurs AU ont été définis afin de préserver au maximum les terres agricoles (notamment localisées au sud de la RD 124). Les parcelles choisies au sud de cette route l'ont donc été au regard de la taille des parcelles (petites parcelles agricoles) et de leur usage (parcelles en friches).

Mme CHARDINE indique que lors de l'association des observations avaient été formulées sur la zone Au au sud du bourg.

2 secteurs (1AUhg et 1AUt) au niveau de la plage accueilleront principalement des hébergements touristiques avec :

- Le secteur 1AUt composé de campings. Afin de proposer une offre touristique diversifiée et d'asseoir le développement touristique sur le secteur de la plage, le secteur 1AUt, d'une superficie de 1,5 hectare, sera dédié à l'accueil d'un parc résidentiel de loisirs.

- Le secteur 1AUhg. Ce secteur, d'une superficie de 0,5 hectare, sera destiné à l'accueil d'hébergements touristiques de qualité. Les élus souhaitent ainsi offrir l'opportunité qu'un porteur de projet propose des hébergements qualitatifs qui pourront accueillir une population tout au long de l'année.

Pour la commune, les possibilités d'extension de l'urbanisation sont mesurées : 4,2 hectares au total (comprenant les secteurs prévus pour l'urbanisation ainsi que pour le développement touristique). Les parcelles concernées ne constituent pas des zones fondamentales à l'activité agricole. De plus, la plupart des secteurs à urbaniser sont plutôt englobés dans des secteurs urbanisés et ne constituent pas forcément une extension de l'urbanisation.

Par conséquent, la capacité d'accueil prévue dans le projet de PLU ne remet pas en cause la

poursuite de l'activité agricole existante. De plus, les terres considérées comme fondamentales pour l'agriculture ont été recensées et protégées par un zonage et un règlement adapté.

L'aire golfique occupe aujourd'hui une superficie de 50 hectares. La communauté de communes de la Côte des Isles, gestionnaire de cet équipement structurant, a décidé de procéder à son agrandissement. Le projet consiste à passer le parcours du golf de 9 trous à 18 trous et d'améliorer les conditions d'accueil actuelles (construction d'un nouveau club house, réalisation d'un nouveau terrain de practice et des greens d'entraînement). A terme, l'aire golfique devrait recouvrir 16 % du territoire communal.

Si l'on compare le projet de PLU avec le POS actuel, on constate que les surfaces dites "urbanisées" représentaient 61,3 hectares dans le POS de 2001. Dans le PLU, les zones urbaines représentent 55,2 hectares soit une diminution de 10 % de la zone urbaine ou 6,1 hectares en moins. Concernant les zones à urbaniser, le POS ne prévoit pas spécifiquement de zones destinées à l'urbanisation future. Le PLU en revanche fixe et définit l'urbanisation future à travers les zones AU. Enfin, le total des zones naturelles et agricoles évolue peu.

Pour la consommation d'espace, le tableau ci-dessous agrège toutes les informations contenues dans le rapport de présentation :

	Consommation constatée 2002/2014	Consommation annuelle constatée	Consommation prévue 2015/2025	Consommation annuelle estimée
Habitat	7,3	0,6	4	0,4
Activité	2,6	0,2	4,2	0,38
Equipement	0,7	0,1	3,5	0,3
Autres	0,8	0,1	28	2,54
Total	11,4	1	39,7	3,62

L'étude sur la consommation d'espace entre 2002 et 2014 a calculé une consommation d'espace de 11,4 hectares sur cette période, soit 1 hectare par an.

Le projet propose une consommation de :

- 4 hectares pour l'habitat (sans décompter les surfaces en dent creuse) ;
- 4,2 hectares pour l'activité ;
- 3,5 hectares pour les 7 emplacements réservés ;
- et 28 hectares pour l'extension du golf,

soit 3,6 hectares de consommation annuelle.

Si le projet intercommunal du golf n'est pas compté, on obtient une consommation d'espace identique à celle constatée entre 2002 et 2014.

Pour le rapporteur, ce projet se base sur une dynamique de croissance soutenue. Si cette croissance apparaît contenue dans le domaine de l'habitat, les conséquences induites de celle-ci impliquent une consommation en augmentation des autres types de consommation, notamment pour l'activité de loisir, agricole et industrielle. Or dans le domaine de l'habitat, la moitié des surfaces ouvertes à l'urbanisation est à finalité d'hébergement touristique.

Dans le respect des objectifs de la CDCEA de diminuer la consommation de 50 % et en l'absence dans le document d'une stratégie communautaire permettant de concentrer sur ce territoire l'accueil d'activités touristiques et d'habitants, il est proposé un avis défavorable pour consommation d'espace non conforme avec les objectifs de la CDCEA.

M. CHASLES est étonné par la conclusion du rapporteur au regard de la présentation du dossier.

M. MANDOUZE informe que les communes littorales allant de Portbail à Barneville-Carteret ont été invitées (sans succès) à travailler ensemble pour proposer un développement mieux partagé sur leur territoire dans le cadre de la communauté de communes de la Côte des Isles.

M. EL MANKOUCH confirme que le SCoT favorise le développement touristique sur cette commune.

M. KERVELLA constate que la consommation d'espace n'évolue pas. En contradiction avec l'objectif de la CDCEA de diminuer la consommation d'espace en 2020, les chiffres, 1 hectare, sont relativement faibles.

Allant dans ce sens, Mme FILLATRE conclut que l'on applique la double peine aux communes déjà vertueuses.

M. CARNET constate que l'avis et la position de la communauté de communes sur ce projet de PLU sont nécessaires à l'exemple du PLU de Barenton.

M. MANDOUZE rappelle que le PLU de Barenton est de la compétence de la communauté de communes de Mortain alors que celui-ci est toujours de la compétence de la commune d'où peut-être une visibilité moindre dans la cohérence des politiques recherchées.

M. DACHEUX estime que ce projet ne peut ignorer le développement des territoires limitrophes pour notamment être à même de bien juger sa capacité d'accueil au titre de la loi littoral. Enfin, il apparaît à la présentation de ce document, que les dates des données affichées sont souvent différentes et ne permettent pas une analyse compréhensible des perspectives qui vont de 2019 à 2025.

Si la durée de la procédure a compliqué la compilation des données, M. CHASLES souligne que la consommation d'espace pour l'habitat est concentrée sur le bourg et se trouve compatible avec les prescriptions du SCoT. Le golf a aussi fait l'objet de transactions nombreuses avec le monde agricole pour aboutir à ce projet accepté par celui-ci d'autant que les terres consacrées à l'extension du golf sont de médiocre qualité.

M. MANDOUZE voit dans ces dernières remarques un argument positif pour le PLU en sachant que la consommation d'espace prévue n'est jamais totalement réalisée.

M. EL MANKOUCH souligne que ce projet double la densité observée auparavant et que les attermoissements du document sont dus à la longueur de la procédure d'élaboration du PLU. Si la densité double en terme d'habitat surtout secondaire, M. DACHEUX souligne elle n'aura pas le même effet sur les effectifs de la population. L'élaboration de ce document aurait dû être intercommunale.

M. LECOEUR ainsi que Mme CHARDINE, favorables au projet, estiment qu'il mériterait d'être évoqué avec les communes limitrophes.

M. CARNET conclut qu'en l'absence de dialogue au sein de la communauté de communes, les plus avancés dans la mise en compatibilité avec le SCoT seront les premiers servis.

Mme FILLATRE souligne l'ampleur du travail réalisé par les élus pour aboutir à ce résultat qui traite aussi du problème du camping caravanning illégal.

M. CHASLES, favorable, propose que ce projet soit présenté aux communes limitrophes.

Suite à ces débats et avant de voter sur la proposition du rapporteur, M. MANDOUZE indique qu'il s'abstiendra lors de ce vote.

Dans le respect des objectifs de la CDCEA de diminuer la consommation de 50 % et en l'absence dans le document d'une stratégie communautaire permettant de concentrer sur ce territoire l'accueil d'activités touristiques et d'habitants, il est proposé un avis défavorable pour consommation d'espace non conforme avec les objectifs de la CDCEA.		
Nombre de voix <b>pour</b> la proposition du rapporteur	Nombre de voix <b>contre</b> la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
2	6	3

**La CDCEA émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Saint-Jean de la Rivière, en demandant à la commune d'assurer la plus large communication de son projet auprès des communes limitrophes.**

**Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de la commune de Saint-Jean de la Rivière**

Zones du PLU **	
Nom de la zone	Superficie
U	35,1
Ua	4,9
Ut	13,9
Ue	1,3
<b>Total zones urbaines 55,2 ha</b>	
TAUt	1,5
TAU	1,8
TAUA	0,2
TAUHG	0,5
<b>Total zones à urbaniser 4 ha</b>	
N	46
Nr	4,9
Nag	56,6
Nl	3,8
Nx	1,4
Ne	0,2
<b>Total zones naturelles 112,9</b>	
A	146,5
Apr	41,9
Ap	1,9
<b>Total zone agricole 190,3</b>	
<b>Total des zones naturelles et agricoles à terre 303,2 ha</b>	
<b>Superficie totale 362,6 ha</b>	

Dans le tableau affiché ci-dessus, les STECAL sont les zonages A et N indiqués à l'exception des sous secteurs :

- Nr correspond aux espaces remarquables,
- Nag correspond au secteur d'emprise de l'aire golfique qui n'autorise aucune construction,
- Ne, secteur dédié aux équipements publics et à leur évolution,
- Apr correspond aux espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage définis.

La commune, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, a identifié et délimité 3 types de STECAL : les secteurs Nx, Nl, et Ap. Pour le rapporteur une autre zone est à considérer comme STECAL, la zone Ne qui n'est pas motivée.

Il est donc proposé d'examiner ces sous-secteurs qui représentent 7,3 hectares sur un total de 303 hectares de zones A et N mais 2 % du territoire communal. Ce pourcentage est faible.

Le secteur Nx est dédié à une entreprise spécialisée dans les charpentes en lamellé collé. La pérennité de cette entreprise est liée à sa capacité à pouvoir diversifier ses activités. Des parcelles pour 4 000 m<sup>2</sup> de surface constructible sont déjà dédiées depuis le précédent POS à cette activité économique. Le PLU entend maintenir le choix du POS actuel en justifiant ce STECAL afin de permettre la bonne continuation de fonctionnement de l'entreprise et de maintenir les emplois sur la commune. Sur ce secteur, des extensions seront autorisées ainsi que des annexes.

Le secteur Nl, dédié à l'accueil d'activités de loisir et de tourisme, pourra accueillir des installations liées à la vocation de loisirs de la zone. Au regard du règlement, seules seront autorisées les extensions, restaurations, réhabilitations et installations strictement nécessaires à l'exploitation des structures d'accueil touristiques et les installations liées à des activités de loisirs et sportives. Ce STECAL comprend notamment l'emprise des bâtiments du CCAS, mais aussi deux autres zones qui ne sont pas explicitées. D'après des informations de la délégation territoriale Nord, la zone Nl au nord du bourg serait une aire de pique-nique. Le rapporteur note l'absence de certitude sur l'objet et la motivation de ces deux projets.

M. CHASLES pense que le secteur Nl au nord des campings et proche du golf correspond aux futurs équipements d'accueil des golfeurs.

Enfin le STEACL en secteur Ap correspond à l'emprise de la pépinière "des Racines et des Pelles". L'activité horticole nécessite la construction de bâtiments et d'installations spécifiques (serres, bâtiment d'accueil...); cela sera permis afin de pérenniser l'activité et de maintenir les emplois salariés sur la commune. La surface constructible est de 4 000 m<sup>2</sup>. On peut constater que le règlement écrit ne reprend pas complètement la définition de ce STECAL en autorisant par exemple les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou

collectif ou le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage.

Pour le rapporteur, ce document propose un travail non abouti pour la délimitation des STECAL :

- en ne prenant pas en compte la zone Ne,
- en omettant de décrire deux zones en NI,
- en n'étant pas précise dans le règlement écrit de la zone Ap.

Ces modifications ne remettent pas en cause le projet communal.

Il est proposé un avis défavorable sur la délimitation des STECAL dans le PLU de la commune de Saint-Jean de la Rivière.

M. BELLEFANT est d'accord et confirme l'analyse du rapporteur.

**La CDCEA émet à l'unanimité un avis défavorable sur la délimitation des STECAL du PLU de Saint-Jean de la Rivière aux motifs que la délimitation des STECAL :**

- ne prend pas en compte la zone Ne,
- omet de décrire et de motiver deux zones en NI,
- n'est pas assez précise dans le règlement écrit de la zone Ap.

<b>Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de la commune d'Anneville sur Mer</b>
---

Le dossier d'arrêt de projet de la révision du PLU de la commune d'Anneville sur Mer a été déposé le 1er juin 2015. Dans le tableau ci-dessous, les STECAL sont les zonages A et N indicés à l'exception du sous secteur Nr qui correspond aux espaces remarquables.

Projet de deuxième PLU	m <sup>2</sup>
<b>U</b>	155 780
<b>AU</b>	8 800
<b>A</b>	915 091
<b>N+Np</b>	2 159 217
<b>Nr</b>	461 672
	<b>3 700 560</b>

Il est donc proposé d'examiner la zone Np qui n'a pas fait l'objet d'un calcul de sa surface par le bureau d'études (environ 18 hectares pour le rapporteur). Ces 18 hectares représentent 4,9 % du territoire communal. Le chiffre et le pourcentage sont conséquents pour une seule et unique zone.

Le règlement écrit de la zone Np autorise :

- Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés sous réserve....., de ne pas porter préjudice à l'activité agricole et de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.
- Les extensions des habitations existantes sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas excéder 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher sur une même unité foncière.
- La construction d'un bâtiment annexe à une construction principale existante est autorisée à condition que la surface de plancher du bâtiment annexe ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>. »

Ce règlement écrit limite la constructibilité.

On peut aussi noter que la parcelle 45 ouvre une surface en prolongement d'une maison non conséquente de 3 500 m<sup>2</sup> pour simplement des annexes.

La loi littoral a sûrement incité la commune à classer ce secteur en N.

Il s'avère que pour le rapporteur cette zone est urbanisée et non naturelle et que la délimitation de ce STECAL n'est pas limitée. Il est proposé un avis défavorable à la commission au titre des STECAL au motif que ce STECAL n'est pas limité. Le zonage U devrait être utilisé pour indiquer l'urbanisation de cette zone tout en étant compatible avec la loi littoral.

M. CHASLES pense que le refus d'une autorisation d'urbanisme en N est plus facile à faire accepter aux pétitionnaires que dans un zonage U.

Le rapporteur précise que le SCoT du Centre-Manche-Ouest considère qu'Anneville sur Mer Plage est une agglomération ou un village au sens de la loi littoral.

M. BELLENFANT souligne que les risques naturels littoraux sont à prendre en compte dans la capacité d'accueil de ce secteur.

M. MANDOUZE croit dans la volonté de la commune de prendre en compte tous ces paramètres mais le STECAL n'est pas l'outil adéquat.

**La CDCEA émet un avis défavorable à l'unanimité sur la délimitation du STECAL du PLU de la commune d'Anneville sur Mer, aux motifs que la zone NP d'une superficie de 18 hectares n'est pas limitée et son absence de motivation. Un zonage U devrait être utilisé pour assumer le caractère urbain de la zone tout en étant compatible avec la loi littoral.**

**Avis conforme sur un permis de construire pour la réalisation d'une maison sur la commune de Saint-Jores**

Une première autorisation de construire a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDCEA en juin dernier aux motifs que le projet et la délibération motivée n'apportent pas la même information sur la taille de la parcelle accueillant le projet d'habitation. La possibilité de sur consommation d'espace est contraire à une gestion économe de l'espace et aux objectifs affichés dans le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de La Haye du Puits. Un projet plus économe de l'espace se rapprochant des habitations et de la voie pourrait faire l'objet d'un nouvel avis de la commission.

Pour rappel la commune a délibéré pour déroger au L111.1.2 4°alinéa en exposant plusieurs motifs :

- le terrain d'assiette se situe à 130 mètres de l'église, 150 mètres de la maison d'assistantes maternelles (MAM), à 200 mètres de la mairie et des écoles ;
- la commune a investi dans la construction d'une classe et dans le local pour MAM ;
- le terrain est totalement desservi par les différents réseaux ;
- la construction n'empiète pas sur l'activité agricole et n'est pas convoitée par l'activité agricole ;
- la volonté affichée dans cette délibération est en phase avec le projet de PADD du PLUi de La Haye du Puits en cours d'élaboration.

Le nouveau projet de construction se situe toujours sur la même parcelle mais sur un lot de 1 256 m<sup>2</sup>. Le nouveau projet n'a pas été rapproché des habitations et de la voie.

D'autres informations complètent le dossier initial. Ainsi le pétitionnaire indique que la modification de l'emplacement de la maison est difficilement réalisable car l'accès au terrain se fait déjà avec une pente d'accès de 11 % et que le compagnon du pétitionnaire est en fauteuil roulant. La collectivité a aussi indiqué qu'une nouvelle commune Montenelle dont Saint-Jores est partie prenante vient d'être décidée. Parmi les objectifs affichés dans cette fusion de communes, on trouve le choix de pérenniser le regroupement pédagogique intercommunal de "St Jores-Lithaire" sur le site actuel situé au bourg de St Jores à environ 250 mètres du terrain objet de la demande de permis de construire et d'améliorer l'accès aux services pour tous.

Le rapporteur constate que la dérogation à l'article L 111.1.2 est envisageable et propose d'émettre un avis favorable.

**Après débat, les membres de la CDCEA votent à l'unanimité un avis favorable conforme au titre de l'article L111.1.2 4°alinéa sur le permis de construire n° 497.15 W 0003 pour une habitation sur la commune de Saint-Jores.**



**Autorisations d'urbanisme soumises à avis de la CDCEA (au titre de l'article L.111-1-2 2° du code l'urbanisme)**

N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.144.15.J.0001	COULOUVRAY-BOISBENATRE	M. LECHAPTOIS Laurent	Construction d'un bâtiment agricole pour éleveur de chevaux 105,60 m <sup>2</sup>
2	PC.050.245.15.J.0002	HEUSSE	EARL DE LA GILARDIERE	Construction d'un bâtiment de stockage de fourrage, extension d'une stabulation et d'une fumière couverte avec passage 1 270 m <sup>2</sup>
3	PC.050.060.15.J.0002	LA BLOUTIERE	M. NOVE Jean-Baptiste	Extension d'une stabulation fumière couverte et hangar de stockage agricole 1 184 m <sup>2</sup>
4	PC.050.276.15.J.0005	LOLIF	EARL LECOMPAGNON	Extension d'un stabulation pour 50 génisses 440 m <sup>2</sup>
5	PC.050.630.13.J.0005/1	VESSEY	GAEC DU MANOIR AU COURT	Modification de l'implantation et augmentation de l'emprise au sol 1 374 m <sup>2</sup>
6	PC.050.262.15.J.0002	LA LANDE D'AIROU	EARL DE LA HAMELIERE	Extension d'une stabulation bovine, construction d'une remise agricole et d'une fosse à lisier 625 m <sup>2</sup>
7	PC.050.130.15.J.0002	CHERENCE LE HERON	M. DUPONT Christian	Construction d'une stabulation paillée pour génisses 462 m <sup>2</sup>
8	PC.050.443.15.J.0003	SACEY	GAEC DES LILAS	Création d'une fumière couverte, d'une porcherie et implantation d'un silo tour 871 m <sup>2</sup>
9	PC.050.334.15.J.0002	MONTABOT	GAEC DE LA FOURNIERE	Création d'une nurserie, extension d'une stabulation d'élevage, création d'un local technique 45 m <sup>2</sup>
10	PC.050.327.15.J.0001	LA MEURDRAQUIERE	GAEC HUE	Création d'une stabulation logettes (vaches laitières), d'une fumière et d'un BTS et extension d'un hangar de stockage paille 1 634 m <sup>2</sup>
11	PC.050.132.15.0008	LES CHERIS	M. ROUPNEL Régis	Extension d'une stabulation bovine 648 m <sup>2</sup>

Il est proposé de voter un avis favorable sur ces 11 dossiers

Nombre de voix <b>pour</b> la proposition du rapporteur	Nombre de voix <b>contre</b> la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
8	0	3

**La CDCEA émet un avis favorable sur ces 11 dossiers.**

**Avis sur une déclaration de projet permettant l'installation d'une usine de méthanisation sur la commune de Sainte-Cécile**

La commune de Sainte-Cécile dispose d'un PLU approuvé en juin 2013.

La commune souhaite permettre l'installation d'une usine de méthanisation entre les lieux-dits "La Pelotière" et "Le Village de Guérian". Ce projet nécessite de faire évoluer le document d'urbanisme car le secteur est actuellement en zone agricole et ne permet pas l'accueil de ce type d'aménagement. Compte-tenu du caractère d'intérêt général de ce projet de production d'énergies renouvelables nécessitant une mise en compatibilité du PLU, le conseil municipal a décidé de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet, par délibération en date du 10 juillet 2014.

La CDCEA s'était auto-saisie sur la procédure d'urbanisme permettant ce projet.

La superficie nécessaire pour la réalisation de ce type de projet est d'environ 2 à 2,5 hectares. Le pétitionnaire en cours d'acquisition de 2 parcelles (D53 et D51) pour une superficie totale de 2,84 hectares. Le projet consiste en :

- un accès menant à une placette de retournement qui permettra de réceptionner les substrats organiques dans le bâtiment de réception,
- des locaux techniques,
- deux digesteurs où se fera la production de biogaz,
- une zone de stockage du digestat.

L'usine recevra différents types de substrats organiques :

- des effluents d'élevage, des co-produits (menues-pailles, cultures intermédiaires...) en provenances des exploitations agricoles,
- des co-produits de transformation en provenance d'industries agro-alimentaires (abattoirs, laiteries, conserveries...),

- des déchets verts, des restes de repas, des boues, des graisses de station d'épuration, en provenance des collectivités.

Les conséquences du projet en terme d'enjeux liées aux espaces naturels sont analysées. Les parcelles du projet correspondent à des prairies utilisées pour le pâturage. Elles sont limitées :

- au nord par une haie protégée et à l'est par un boisement aussi protégé,
- au sud par une haie non protégée et à l'ouest par des prairies pâturées qui forment actuellement un seul et même champ avec les parcelles du projet.

Celles liées aux espaces agricoles sont analysées. Le propriétaire des parcelles exploite lui-même ses parcelles. Il s'agit d'une personne à la retraite, qui fait pâturer quelques chevaux dans les parcelles du projet. Par ailleurs, le projet n'aura pas d'incidences sur les distances d'épandages des parcelles.

La modification apportée au règlement du PLU est la création d'un secteur 1AUxe, à vocation d'activité économique, destiné à accueillir une industrie de production d'énergie renouvelable.

Le rapporteur propose un avis favorable sur la déclaration de projet présentée par la commune de Sainte-Cécile.

M. CARNET s'étonne que l'on puisse indiquer dans le rapport de présentation que ce projet n'aura pas d'incidence sur les épandages. On devrait analyser les conséquences sur les plans d'épandage existants et futurs d'un tel projet.

Mme CHARDINE informe que le monde agricole n'a pas été associé au projet.

M. DUBOS soulève deux interrogations sur la possibilité d'un tarissement des approvisionnements en provenance des abattoirs AIM et que dès lors des productions agricoles remplacent cet apport, éventuellement les plantes captant l'azote.

M. MANDOUZE rappelle que les services de l'État, les Conseils Régional et Départemental œuvrent pour le fonctionnement des abattoirs de Sainte-Cécile. Il s'avère que les déchets d'abattoir sont des activateurs importants du procédé de méthanisation.

En général, M. CHASLES constate que le fonctionnement de ces méthanisations est complexe, l'apport de production agricole est dans un futur plus que probable.

Toujours sur les premiers retours d'expérience, M. CARNET informe que cette activité devient une activité principale pour l'exploitant agricole. Le plan d'épandage des digestats va devenir une contrainte pour les projets actuels et futurs et l'activité agricole en général.

A ce sujet, Mme FILLATRE constate que l'on parle d'épandage des résidus dans les exploitations dans un rayon de 5 kilomètres autour du projet sans plus d'information.

**Après consultation, il est proposé à l'unanimité un avis favorable à la déclaration de projet de la commune de Sainte-Cécile tout en s'inquiétant de l'épandage des digestats et demande que les surfaces d'épandage soient précisées lors de l'enquête publique.**

#### **Avis sur deux permis de construire pour l'installation de cogénérateurs sur la commune de Brécey**

Le projet global est implanté au lieu-dit "La Semondière" sur la commune de Brécey, commune en RNU, située dans la vallée de la Sée.

Les permis de construire sont déposés pour un projet de cogénération qui sera attenante à des serres agricoles pour produire des tomates. La globalité de la chaleur produite sera utilisée pour les serres. La superficie des serres à tomates devrait être de 25 hectares.

Ces deux centrales sont constituées d'un groupe électrogène fonctionnant au gaz naturel avec un système de récupération d'énergie thermique. Elles sont situées sur une parcelle cadastrée ZB 24 d'une superficie de 4,5 hectares.

M. CHASLES est favorable à ce projet ambitieux qui a été suivi par la FDSEA. L'idée est de produire des tomates en France, pour le marché interne qui est déficitaire. Ce projet porté par des investisseurs à majorité française devrait créer entre 30 et 40 emplois et un centaine d'emplois saisonniers pendant la moitié de l'année. Ce projet est prévu sur des terres d'une exploitation de 70

hectares qui connaît des problèmes avec un de ses bâtiments au-dessus d'une ligne THT.

M. CARNET indique que le syndicat mixte du SCoT a constaté que l'impact de ce projet agricole est conséquent mais tout à fait réfléchi.

Mme FILLATRE rappelle le contexte de l'emploi dans ce secteur du département de la Manche et confirme l'intérêt d'un tel projet.

M.BELLENFANT est néanmoins perplexe sur ce projet de production de tomates annoncée sûrement par erreur par la presse comme une production bio.

M. MANDOUZE indique que le permis de construire pour les serres à tomates devrait être déposé dans les prochains jours et assure que ce type de production de tomates utilise des auxiliaires de culture et des intrants aux pieds des tomates.

M. KERVALA constate que ce projet oeuvre pour diminuer l'émission de gaz carbonique en France mais aussi pour les pays trop chauds devant refroidir leur serre.

Il est proposé de voter.

Il est proposé de voter un avis favorable sur les permis de construire n° 074 15 J0007 et J0008 pour l'installation de cogénérateurs sur la commune de Brécey.		
Nombre de voix <b>pour</b> la proposition du rapporteur	Nombre de voix <b>contre</b> la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
9	2	0

**La CDCEA émet un avis favorable sur les permis de construire n° 074 15 J0007 et J0008 pour l'installation de cogénérateurs sur la commune de Brécey.**

**Avis sur un permis de construire pour une maison d'habitation sur la commune de Saint-Pair sur Mer.**

Le rapporteur présente le PC n° 550 532 15 J0017 reçu le 1er juin dernier. La commune de Saint-Pair sur Mer est dotée d'un PLU et assure l'instruction de ses autorisations depuis plusieurs années. Pour la première fois, une commune instruisant ses autorisations d'urbanisme soumet un dossier à la CDCEA.

Le projet est une construction d'une maison d'habitation en bois, à titre principal, dans le cadre d'une exploitation maraîchère bio. Le projet est un bâtiment de 120 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 3 hectares.

Le rapporteur propose un avis défavorable sur ce permis de construire car la production de cette exploitation n'impose pas une surveillance continue de la part de l'exploitant.

M. DUBOS assure que la surveillance de l'outil de production et la production est nécessaire pour lutter contre la recrudescence des vols.

M. EL MANKOUCH s'étonne que le projet routier déclaré d'utilité publique 2x2 voies Longueville-Avranches qui traverse cette parcelle ne soit pas évoqué.

M. BELLENFANT sollicite une réponse de Mme FILLATRE sur l'éventuelle déprogrammation des travaux routiers de la 2x2 voies Longueville-Avranches.

Mme FILLATRE indique qu'aucune décision n'est prise actuellement sur ce sujet.

Mme GARBIN indique qu'une étude a été menée par la chambre d'agriculture sur les projets de cette exploitation agricole et que l'investissement financier est prévu.

M. MANDOUZE rappelle qu'il existe de la jurisprudence sur des cas précis (culture de safran par exemple) qui a autorisé la construction d'une habitation pour qu'un exploitant agricole puisse surveiller sa récolte. Il constate aussi que le pétitionnaire connaît l'existence du fuseau routier et les problèmes futurs de son exploitation.

Il est proposé de voter sur la proposition du rapporteur.

Il est proposé de voter un avis défavorable sur le permis de construire n° 550 532 15 J0017 au motif que la production de cette exploitation agricole n'impose pas une surveillance continue de la part de l'exploitant.

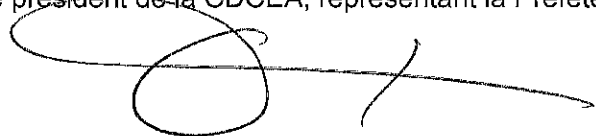
Nombre de voix <b>pour</b> la proposition du rapporteur	Nombre de voix <b>contre</b> la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
0	8	3

**La CDCEA émet un avis favorable sur le permis de construire n° 550 532 15 J0017 pour la construction d'une habitation pour un exploitant agricole sur la commune de Saint-Pair sur Mer.**

M. MANDOUZE rappelle que la prochaine CDPENAF est prévue le 3 septembre prochain en préfecture.

La séance est levée à 17 h 00.

Le président de la CDCEA, représentant la Préfète



Dominique MANDOUZE