

COPIE FAITE LE 03/06/24  
A.....  
+ Valognes (papier)  
+ Valognes  
+ Coutances  
DL

Monsieur Jean-Claude COLOMBEL  
Président de la Communauté de Communes  
de la Baie du Cotentin  
2 Le Haut-Dick  
CS70339 CARENTAN-LES-MARAIS

PF-HG-NM

Saint-Lô, le 24 mai 2024

Objet :  
Avis sur projet de  
PLUi CCBaie du Cotentin

Monsieur le Président,

en date du 9 avril 2024, nous avons reçu par mail, pour avis, le projet de PLUi, arrêté par le conseil communautaire, le 8 février 2024. Nous vous en remercions. (en effet, une erreur d'adresse mail de destination à notre rencontre n'a pas permis que nous réceptionnions plus tôt votre courrier joint, daté du 19 février).

En préalable, nous tenons à rappeler que la Chambre d'agriculture a toujours mis en avant la nécessité d'une consommation la plus faible possible de foncier agricole. Elle a pour objectif également de soutenir les activités agricoles et leur développement.

A la lecture du Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) et du règlement tout à la fois graphique et écrit, ces documents appellent de notre part, les remarques suivantes :

### La prise en compte de l'activité agricole

Nous prenons bonne note de la prise en compte de l'activité agricole et des objectifs fixés au sein du PADD.

#### les orientations énoncées permettront notamment de :

- Maintenir l'activité agricole définie comme un enjeu économique en réduisant l'artificialisation des sols par extension d'urbanisation.
- Eviter ou limiter le morcellement des exploitations.
- Prendre en considération la localisation des sièges d'exploitation, afin de ne pas créer de situation d'enclavement et de limiter les conflits d'usage.
- Maintenir ou organiser l'accessibilité aux exploitations et au parcellaire agricole en tenant compte des besoins liés à la circulation agricole (à ce sujet, nous insistons sur la nécessité d'associer le monde agricole à l'élaboration des aménagements routiers).
- Stimuler le développement d'une agriculture de proximité et faciliter le développement des filières courtes et des activités de diversification des exploitations.
- Permettre les changements de destination de certains bâtiments pour favoriser la diversification de l'activité agricole.
- Encourager la valorisation des ressources énergétiques des secteurs agricoles.
- Accompagner le développement des exploitations agricoles particulièrement d'élevage en intégrant les distances de recul (principe de réciprocité des distances) afin d'éviter tout enclavement.
- Valoriser l'ensemble du secteur agricole y compris les activités et entreprises qui sont en lien avec l'agriculture (coopérative, silo de collecte, transformation, conditionnement, ...) et génératrices d'emplois.



**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Etablissement public

Siret 185 000 049 00014 / APE 9411Z  
normandie.chambres-agriculture.fr





Ces objectifs contribuent à la pérennité de l'activité agricole et favorisent son développement au sein du territoire de votre communauté de communes.

### **Concernant la préservation des espaces agricoles :**

En matière de consommation foncière, vous indiquez un besoin de 118 hectares de surfaces mobilisables pour réaliser vos objectifs, objectifs énoncés se décomposant selon : 52 ha pour la création de logements et d'environ 55 hectares pour le développement économique, assortis de 11 hectares de plus pour les équipements publics et touristiques.

**Cet objectif de consommation nous semble clair et raisonnable concernant les besoins résidentiels**, en fonction d'un projet politique ambitieux affirmé vers une hausse démographique assumée. Phasé sur trois périodes consécutives, s'étalant sur les 15 à 20 ans à venir, ce projet d'urbanisation offre une garantie que les ouvertures à l'urbanisation à venir seront davantage en relation avec les réels besoins ponctuels d'urbanisation et non selon des projections supposées. Cela se traduit entre autres par :

- le fait de zoner en AU (21 ha en tout) des espaces non ouverts immédiatement à l'urbanisation (mais qui ne s'équiperont et s'artificialiseront seulement que sous couvert de projet d'aménagement d'ensemble,
- une limitation à l'extension urbaine par le fait d'engager 20 % des besoins de développement résidentiel dans le tissu urbain existant (265 logements possibles en dents creuses),
- la mise en place d'OAP sectorielles sur quasi toutes les ouvertures à l'urbanisation en extension.

Nous soulignons l'effort de limiter les extensions d'urbanisation, qui ne se systématisent pas aux abords de tous les hameaux. De plus, en cas de projets d'extension d'urbanisation se réalisant en continuité des extensions urbaines au contact des zones agricoles, la création des linéaires de haies (inclus dans les OAP sectorielles) limitera les contraintes autour des ZNT à venir. Force est de constater que la pression sociétale est de plus en plus forte envers les activités agricoles, il est donc nécessaire de limiter les risques de contentieux liés aux troubles de voisinage.

Nous apportons un bémol cependant concernant les indices de densification de la quantité de logements à l'hectare à atteindre. Consignés pour chacun des différents types de pôles de l'armature urbaine, en fonction des « *typologies de polarité* » ils tournent plutôt en moyenne autour de 16 logements/ha, à part en zone réellement urbaine. D'autre part, il nous semble avoir compris que l'OAP thématique « diversité des offres de logement et d'hébergement », ne s'applique pas forcément sur toutes les OAP sectorielles de milieu rural.

Nous attendons à ce que même hors pôles urbains la densité soit travaillée pour des projets plus économes en foncier ; cela sous-entend que les OAP sectorielles soient plus incitatives sur l'organisation de formes urbaines « alternatives », permettant une densification plus conséquente, y compris pour les communes rurales.

Concernant l'étude des changements de destination potentiels : il s'agit donc de 349 changements de destination identifiés vers de l'habitat et 23 vers de l'activité économique. Le travail d'inventaire a été fait raisonnablement, en tenant compte des arrêts d'activité agricole sur site directement.

Cependant, de nombreux changements de destination sont situés à proximité immédiate de bâtiments agricoles d'élevage fonctionnels. Ces changements de destination, au-delà de générer éventuellement des conflits autour de troubles de voisinage, peuvent entraîner du mitage pour les zones agricoles et naturelles et donc générer des réductions de surface d'épandage et des ZNT (Zones de Non Traitement) supplémentaires pour l'activité agricole. Une attention toute particulière devra donc être portée lors de l'octroi des autorisations d'urbanisme afin de préserver l'existence d'un logement de fonction pour l'utilisateur du site de production ainsi que limiter les impacts sur les activités agricoles existantes et ne pas compromettre leur développement.

Par ailleurs, nous constatons que les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) limitent fortement la consommation et le mitage de l'espace rural et agricole. Pour un territoire aussi étendu, le nombre de STECAL (69 pour une emprise totale de 45,5 ha) n'est pas si important que ça. Les STECAL permettent d'établir des zones au sein des espaces agricoles ou naturels avec des vocations spécifiques. S'agissant du seul outil mobilisable du PLUi permettant aux artisans installés historiquement dans l'espace rural de se consolider sur leur site existant, le document n'autorise en réalité que 4 hectares de consommation supplémentaire dans l'espace agricole et naturel.

**Concernant les besoins en consommation d'espaces à vocation de zones d'activités économiques,** le projet nous semble moins justifié, du moins, moins clairement affiché.

En effet, nous sommes au regret d'indiquer dans ce présent avis que les souhaits d'extensions de zone AUz nous semblent imprécis (55 hectares sont énoncés, mais ce sont 40 hectares que nous avons déduit par calcul à partir du zonage graphique ; la différence est assez importante).

De plus, sans lecture synthétique d'un bilan sur l'état d'occupation des zones d'activités actuelles, ou du moins celles comprenant des entreprises agro-alimentaires pour faire le lien avec l'économie agricole nous concernant, l'exposé d'une véritable stratégie de développement économique, convenue, soutenue par la collectivité ne transparaît pas.

A la lecture du règlement écrit, permettant sans condition, l'implantation de bâtiments agricoles dans les zones AUZa nous demandons à ce que la rédaction de ce règlement soit revue. Pourquoi interdire cette implantation de bâtiments agricoles dans les autres zones d'activités, (en AUZ, en AUZb) : les locaux de vente de produits locaux en collectifs provenant d'exploitations agricoles locales pourraient s'y implanter judicieusement, tout comme les unités de méthanisation.

Concernant les installations utiles à la production d'énergies renouvelables, et sans préjuger d'avance de ce qu'il ressortira concernant des précisions sur les terres incultes dans le document-cadre « agrivoltaïsme-photovoltaïsme » produit par la Chambre d'Agriculture avant fin 2024, il aurait été souhaitable de rédiger de la sorte : « Les installations de production d'énergies renouvelables sont autorisées dans les conditions énoncées par le SRADDET, en vigueur, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme ».

## **Concernant les prescriptions environnementales :**

Sous couvert d'œuvrer pour la préservation de la richesse de biodiversité de ce territoire à la fois littoral et de marais, il a été choisi d'axer fortement la reconnaissance du territoire à travers la diversité de ses paysages et la richesse que ce territoire recèle en matière de biodiversité. Il en ressort un nombre important de prescriptions autour de la protection de l'environnement.

Concernant la protection des haies et talus, au titre du L.151-23, la Chambre d'agriculture se satisfait de l'élaboration de l'OAP thématique Ecologie E1 : « Maintenir et renforcer la cohérence du réseau bocager et ses fonctionnalités ». La concertation déployée pour son écriture a été bénéfique pour la compréhension et le partage des visions d'un nombre d'acteurs importants, concernant le maintien d'un bocage de qualité. L'OAP permet des évolutions et une adaptation possible du maillage bocager, sur la base de compensations liées aux fonctionnalités qu'assure le linéaire souhaitant être supprimé.

Nous relevons, cependant, un manque de précisions concernant la gouvernance qui sera établie autour de l'arbitrage qui décidera de « la réflexion engagée pour choisir les actions permettant de maintenir 1 cohérence dans le maillage » (une éventuelle commission bocage, composée de référents provenant de structures ayant des compétences bocagères reconnues, pourrait assumer cette gouvernance).

En zone NRa, dans la Baie des Veys, trois sites de production (avec chacun plusieurs bâtiments agricoles très fonctionnels) se voient, par la rédaction du règlement écrit de cette zone, dans l'impossibilité de se développer par agrandissement des bâtiments au-delà de 50m<sup>2</sup> supplémentaires.

Nous demandons impérativement à ce que ces groupes de bâtiments soient détourés, et que chacune de ces « sous-zones » ainsi détournée soit basculée en A plutôt que d'être laissée en NRa, afin de leur laisser des possibilités de pérennisation d'exploitation, voire de développement.

## **En conclusion**

Aussi, étant donné les volontés de réduction de la consommation d'espace surtout sous l'angle à vocation résidentielle, étant donné l'élaboration d'un règlement largement favorable au développement des activités agricoles, quelles qu'elles soient, nous donnons un avis favorable à ce projet de PLUi.

Revenant sur le fait que, indépendamment de notre volonté, nous vous transmettons cet avis en dehors des trois mois de délais impartis à partir du 19 février, nous demandons à ce qu'il soit intégré aux remarques de l'ensemble des personnes publiques associées, et qu'il en soit porté à la connaissance de la commission d'enquête, lors de l'enquête publique à venir.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

LE PRESIDENT



Pascal FEREY