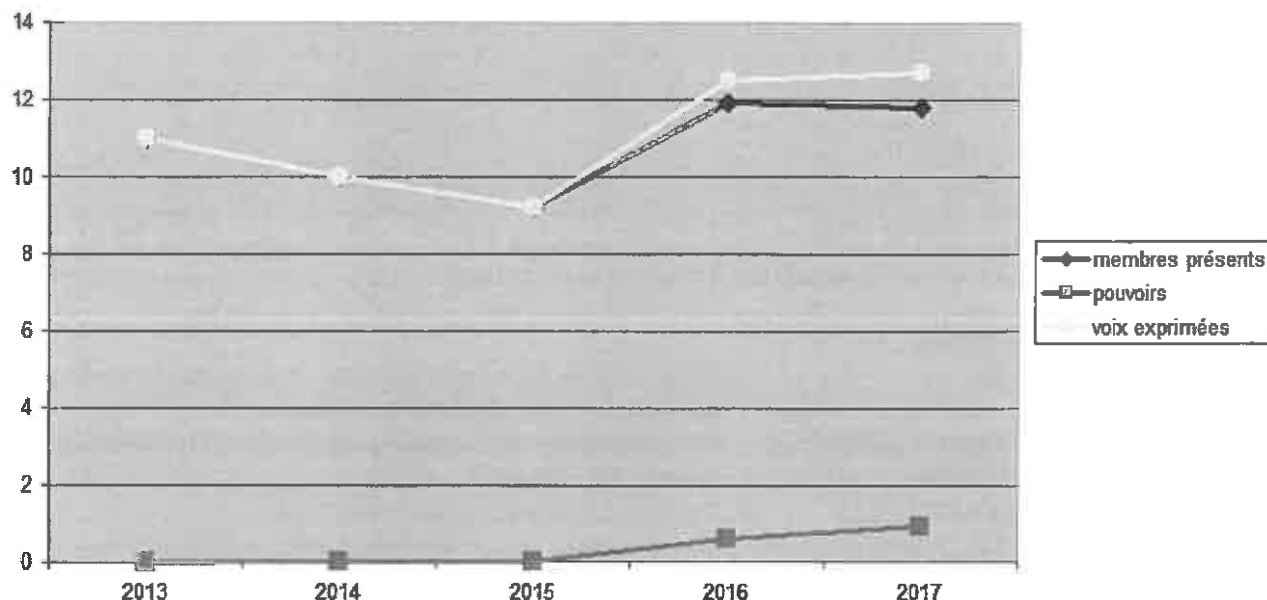


En 2017, la commission a invité 22 personnes dont 13 élus et 9 techniciens parmi lesquelles :

- 11 maires et conseillers municipaux,
- 2 vice-présidents de communautés de communes,
- 3 responsables de services urbanisme.



En 2017, le nombre moyen de membres présents par réunion est de 11,8. Cependant, le nombre moyen de voix exprimées s'élève à 12,7. Ce nombre résulte de la possibilité prévue dans le règlement intérieur de la CDPENAF de donner pouvoir à un autre membre de la CDPENAF.

La CDPENAF est constituée de 20 membres dont 2 sont invités selon les sujets INAO (Institut national de l'origine et de la qualité) et l'ONF (office national des forêts) et un qui ne vote pas : la SAFER (La Société d'aménagement foncier et d'établissement rural).

Production de la CDPENAF

Documents d'urbanisme									
Année	Nombre d'avis						Avis favorable	Nombre d'avis sur les STECAL des PLU	Nombre d'avis sur règlement des zones A et N
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017	2017	2017
SCoT et PLUi	1	2	0	1	0	1	1 favorable sur 1 soit 100%	1 favorable sur 1 soit 100%	1 favorable sur 1 soit 100%
PLU	9	13	10	6	14	4	1 favorable sur 4 soit 25%	3 favorables sur 4 soit 75%	3 favorables sur 4 soit 75%
modif PLU					1	0			
Carte communale	10	13	4	4	4	2	2 favorables sur 2 soit 100%		
Total	20	28	14	11	18	7	4	4 avis favorables sur 7 soit 57%	

On constate une baisse des avis formulés par la commission. Cette baisse est en partie due au transfert de compétences vers les nouvelles intercommunalités qui a eu lieu au 1er janvier 2017. Cette prise de compétences a quelque peu différé l'avancement de l'élaboration des documents d'urbanisme, notamment des documents communaux et des PLUi. On peut noter que :

- 5 documents d'urbanisme ont été examinés au stade du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :

4 PLUi :

- PLUi de l'ex-communauté de communes d'Avranches – Mont-Saint-Michel,
- PLUi de l'ex-communauté de communes de Saint-Hilaire-du-Harcouët,
- PLUi de l'ex-communauté de communes du Mortainais,
- PLUi de l'ex-communauté de communes du Montmartin-sur-Mer,

1 PLU :

- PLU d'Anctoville-sur-Bosq.

Le nombre de modifications est faible alors que les possibilités de créer des annexes et des extensions ont été assouplies depuis 2014 par la loi d'avenir sur l'agriculture et par la loi pour la croissance et l'emploi de 2015.

Autorisations d'urbanisme								
	Nombre d'avis						nombre avis favorables	Pourcentage d'avis
	2012	2013	2014	2015	2016	2017		
Permis de construire	109	123	94	116	117	115	105	91%
<i>dont projets photovoltaïques</i>	4	1	1	0	2	13	12	92%
Projet de lotissement (permis d'aménager)	1	1	0	1	1	1	1	100%
Carrières	0	0	0	0	1	0	0	0
Avis conforme L111-5 du CU (délibération motivée hors PAU)	xx	xx	4	12	10	17	8	45%
Avis conforme L.151-11 du CU (changement de destination)	xx	xx	xx	1	1	7	6	86%
Certificat d'urbanisme	5	7	4	4	9	27	14	52%
Total	119	132	103	134	141	167	134	80%

L'année 2017 marque encore une progression du nombre de dossiers examinés avec 167 dossiers. Le nombre de permis de construire reste relativement stable. On note l'augmentation de dossiers de bâtiments agricoles avec des panneaux photovoltaïques en toiture. On constate une augmentation du nombre de délibérations motivées permettant de déroger au principe de constructibilité limitée. Les avis favorables sur ce type de dossiers s'élève à 45 % (10 % en 2016). Sept changements de destination ont été examinés. En 2016, on s'interrogeait sur la remontée systématique par les centres instructeurs de ce type de dossier à la CDPENAF. La procédure semble bien intégrée par les services instructeurs. Les avis favorables sur ce type de dossiers s'élève à 86 % (100 % en 2016). Le nombre de certificats d'urbanisme a triplé, les avis favorables sur ce type de dossiers s'élève à 52 % (11 % en 2016). Cette augmentation est due au fait qu'un certain nombre de dossiers sont présentés à la commission sur demande des services instructeurs.

M. MACQUEREL s'interroge sur la prise en compte des avis émis par la CDPENAF et sur le suivi des dossiers sur lesquels un avis défavorable a été émis.

M. KUGLER indique qu'il n'y a pas de suivi après avis de la CDPENAF. Certains pétitionnaires abandonnent leur projet.

M. HALLEY précise que la prise en compte des décisions de la CDPENAF sur les documents d'urbanisme est examinée par la DDTM au stade du contrôle de légalité.

Perspectives 2018

Le nombre d'autorisations d'urbanisme ne devrait pas baisser.

1 SCoT et 4 PLUi devraient être arrêtés en 2018 :

- SCoT du Pays du Cotentin,
- PLUi de l'ex-communauté de communes d'Avranches – Mont-Saint-Michel,
- PLUi de l'ex-communauté de communes de Saint-Hilaire-du-Harcouët,
- PLUi de l'ex-communauté de communes du Mortainais,
- PLUi de l'ex-communauté de communes de Sèves et Taute.

Un bilan de l'efficacité des décisions de la CDPENAF en matière de préservation des espaces ruraux dans les documents d'urbanisme examinés depuis 6 ans est proposé ainsi que des travaux sur un observatoire de la consommation foncière.

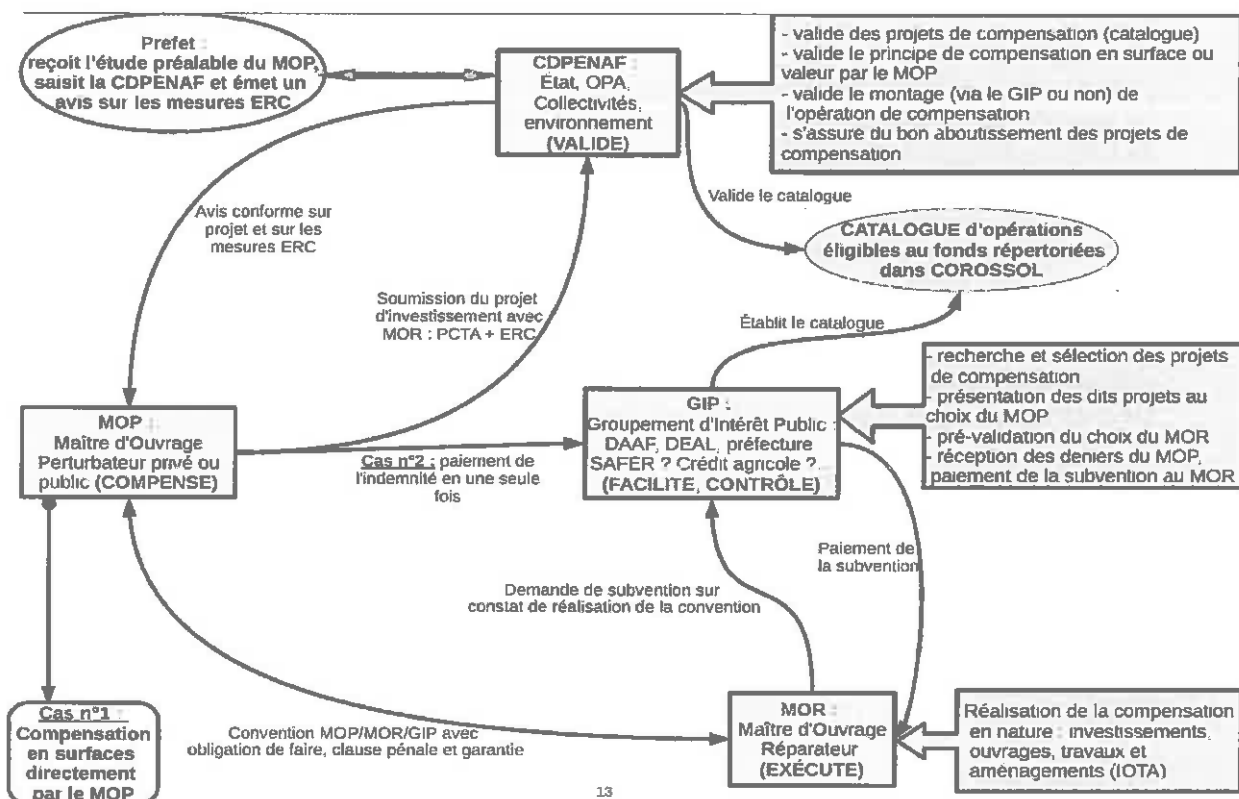
M. KUGLER souligne que ce type d'observatoire offre une certaine visibilité en terme de consommation d'espaces. Il se base sur l'exploitation des fichiers fiscaux (MAJIC).

M. GODEFROY indique qu'une étude de ce type a été menée par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) et l'établissement public foncier de Normandie (EPFN) sur le Sud Manche et précise qu'un outil (VIGISOL) a été développé par un chercheur spécialisé dans la géographie des sols à l'Université de Caen Normandie. Il propose de le présenter aux membres de la CDPENAF.

M. BELLENFANT demande si les fichiers hypothécaires et des notaires étaient pris en compte, notamment sur les cessions des parts de sociétés civiles immobilières (SCI).

Information sur la compensation agricole collective

M. GUERIN présente le schéma général de la compensation collective sur le territoire du département de la Réunion exposé par la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la Réunion lors de la réunion nationale des correspondants fonciers qui s'est déroulée le 21 novembre 2017 au Ministère de l'Agriculture. Ce Schéma décrit la mise en place d'un fonds de compensation et de sa structure porteuse : un groupement d'intérêt public (GIP) :



Dans le principe, le maître d'ouvrage perturbateur (MOP), reste responsable des mesures de compensation à financer à partir d'un « catalogue » d'opérations validées par la CDPENAF. Après avis de la CDPENAF, il sera assisté par un GIP pour la mise en oeuvre de l'ensemble des opérations retenues par la CDPENAF. Ces opérations seront réalisées par des maîtres d'ouvrage réparateurs (MOR), qui seront financés au travers de la contribution du MOP au GIP. Le MOP et le GIP rendront compte à la CDPENAF de l'exécution pratique et financière des opérations retenues.

Pour compléter cette information, M. KUGLER indique que dans le cas des installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), des garanties financières sont exigées pour la mise en sécurité des sites en fin d'exploitation. L'une des possibilités est d'abonder des fonds à la Caisse des Dépôts et Consignations. Celle-ci les gère sans frais et présente un rendement intéressant.

Mme BUCHART demande si les acteurs présents au sein du GIP doivent se limiter à des acteurs départementaux. De plus, elle précise que des discussions ont été menées au niveau régional des chambres d'agriculture sur le principe de la compensation agricole, mais qu'aucun accord n'a été trouvé. Dans la Manche, le seuil est fixé à 5 ha.

M. KUGLER souhaite que l'on se procure le catalogue d'opérations COROSSOL.

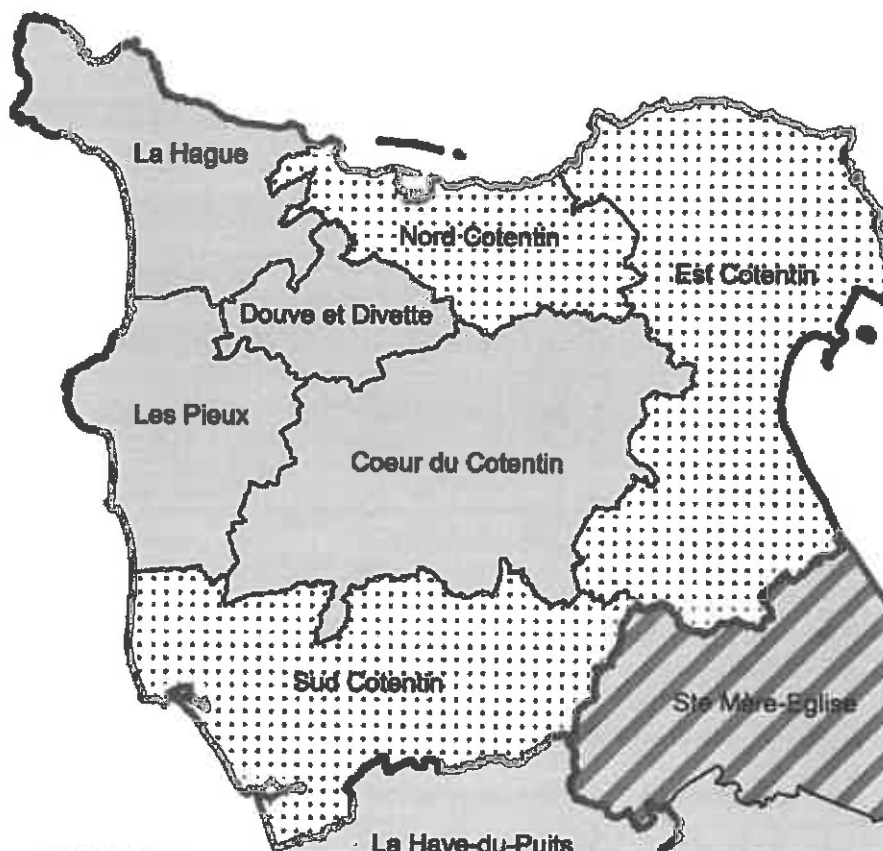
Information sur les possibilités d'évolution des documents d'urbanisme

M. GUERIN rappelle que lors de la précédente CDPENAF, il a été demandé un point sur les possibilités d'évolution des documents d'urbanisme, notamment sur le secteur de la communauté d'agglomération du Cotentin (CAC).

L'un des objectifs de la loi égalité et citoyenneté (LEC) est d'organiser la mise en place des nouveaux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) issus des schémas départementaux de coopération intercommunale (SDCI), notamment en matière de compétence sur les documents d'urbanisme. Dans la Manche, 3 cas de figures existent :

Dans le cadre des fusions "mixtes", fusion d'EPCI compétents et non compétents en matière de PLU (Saint-Lô Agglo et communauté de communes Coutances Mer et Bocage) , l'EPCI peut prescrire la révision des documents d'urbanisme existants sans être obligé d'engager l'élaboration d'un PLUi couvrant l'ensemble de son périmètre pendant une durée de 5 ans (jusqu'au 1er janvier 2022).

Pour les EPCI de grande taille (XXL) (communauté d'agglomération du Cotentin), un régime dérogatoire propose la création de plans locaux d'urbanisme infracommunautaires :



La CAC a proposé 3 PLUi infracommunautaires, Nord Cotentin, Est Cotentin, et Sud Cotentin. en juillet dernier et le Préfet a donné son accord.

Les documents d'urbanisme existants au sein de la CAC peuvent faire l'objet d'évolution : modification pour les PLU et révision pour les cartes communales.

Pour les autres EPCI compétents, les documents d'urbanisme existants peuvent faire l'objet d'évolution : modification pour les PLU et révision pour les cartes communales.

En cas de prescription d'une élaboration de PLUi avant le 31 décembre 2015, les plans d'occupation des sols (POS) restent applicables jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et au plus tard le 31 décembre 2019. Si le PLUi n'est pas approuvé avant le premier janvier 2020, la dérogation cesse.

Avis sur un certificat d'urbanisme pour un changement de destination d'un bâtiment agricole en bâtiment destiné à la location saisonnière sur la commune de Saint-James

Le projet est situé sur la commune de Saint-James sur le territoire de l'ancienne commune de Villiers-le-Pré au sud du département de la Manche. Le territoire de la commune est couvert par un PLUi. Le projet consiste à transformer un bâtiment agricole en bâtiment destiné à la location saisonnière (70 m²) sur la parcelle ZC 19 (9880 m²). Il est situé en zone A du PLUi. Cependant, le bâtiment n'est pas identifié dans le règlement graphique. En zone A, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole est autorisé.

Le rapporteur propose un avis conforme favorable sur ce changement de destination en zone agricole

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur un changement de destination en zone agricole sur la commune de Saint-James (certificat d'urbanisme n° 050.487.17.J0144).

Tableau des autorisations d'urbanisme en RNU				
N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.019.17.J0003	AUCEY LA PLAINE	EARL DE LA BRETELLIERE, représenté par M. et Mme DAVOINE Claude	Construction d'un silo tour et d'une cellule de stockage des céréales, d'une fosse de réception et d'un local technique création 132,2 m ²
2	PC.050.232.17.W0005	HAUTEVILLE LA GUICHARD	GAEC BB, représenté par MM. BLOT Marc et BOUGIS Antoine et Yvonne	Extension d'une stabulation logette pour vaches laitières et génisses avec panneaux photovoltaïques 1009 m ²
3	PC.050.583.17.W0012	SOURDEVAL LES BOIS	Mme RENOUF Anita	Extension d'un hangar agricole 48 m ²
4	PC.050.055.17.Q0003	BINVILLE	EARL DU DOUIT, représenté par M. JOSSE Sébastien	Extension d'une stabulation paillée avec stockage fourrage et robot d'alimentation – 658 m ²
5	PC.050.378.17.W0006	NOTRE DAME DE CENILLY	M. JORET Vincent	Extension d'un bâtiment de stockage fourrage et matériel – Construction d'une fosse non couverte – 910 m ²
6	PC.050.055.17Q.Q0002	BINVILLE	GAEC DU TOUR, représenté par M. DUBOST Aymeric	Création d'une unité de méthanisation
7	PC.050.563.17.W0002	SAINT VIGOR DES MONTS	Mme DHERMY Solène	Construction d'un appentis destiné au stockage de matériel agricole 136,8 m ²
8	PC.050.596.17.Q0004	THEVILLE	GAEC HOULLEGATTE, représenté par MM. HOULLEGATTE Daniel et Quentin	Construction de bâtiments agricoles : stabulation logettes, avec box d'isolement, robots de traite avec caillibot, pré-fosse pour boue de 300 m ³ , fosse couverte de 3500 m ² , plateforme de compost de 350 m ² et silos de 600 m ² – 3048 m ²
9	PC.050.280.17.J0018	JUVIGNY LES VALLEES	GAEC CARNET LEFRANC	Construction d'un bloc de traite en extension de la stabulation existante et construction d'une stabulation paillée pour génisses
10	PC.050.326.17.W0004	LE MESNIL VILLEMEN	EARL BEDOUIN, représenté par M. BEDOUIN Mathieu	Reconstruction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de matériels couvert par une centrale photovoltaïque (bâtiment détruit par un incendie) 38 m ²

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur ces 10 permis de construire.

Avis sur un projet de lotissement sur la commune de Saint-Jean-de-Daye

Le projet est situé sur la commune de Saint-Jean-de-Daye au nord de Pont-Hébert. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à réaliser un lotissement de 3 parcelles sur la parcelle cadastrée D 479 (4563 m²) dont :

- 3 parcelles constructibles d'environ 1000 m²,
- un agrandissement de 630 m² d'une parcelle existante bâtie en 2017 (point bleu),
- une parcelle dédiée à la voirie de 850 m².

Cette parcelle s'intègre parfaitement à l'enveloppe urbaine du bourg. Cependant le SCoT du Pays Saint-lois préconise une densité de 15,5 logements par hectare. Le projet présenté est peu économe en espace avec une densité de 7 ha.

M. MACQUEREL s'interroge sur la présence d'un assainissement collectif et indique que la surface relativement importante de chaque parcelle peut être justifiée par la nécessité de mettre en place un assainissement individuel.

La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur ce projet de lotissement sur la commune de Saint-Jean-de-Daye (certificat d'urbanisme opérationnel n° 050.488.17.W0019).

Avis sur la construction d'une piste d'apprentissage motocycliste et d'un bâtiment de stockage sur la commune d'Orglandes

Le projet est situé sur la commune d'Orglandes à l'ouest de Sainte-Mère-Eglise. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à construire une piste d'apprentissage motocycliste d'une surface de 980 m², un parking de 230 m² et un bâtiment de 60 m², sur la parcelle D34 d'une superficie de 3300 m². Suite au refus de la commission d'octobre, le pétitionnaire a souhaité que soient exposés les arguments ci-dessous :

OBJET : demande de réalisation de piste d'apprentissage moto-école à ORGLANDES

Madame,

Par la présente nous souhaitons vous expliciter les motivations pour aménager un terrain d'entraînement pour l'enseignement de la motocyclette à Orglandes.

Au sein de notre établissement sis à Valognes, 9 rue de l'église, nous enseignons le permis moto actuellement dans un lieu inadéquat à Llesaint représentant à la fois une gêne et des dangers. En effet, il s'agit d'une ancienne route départementale avec des habitations au bout de cette impasse. Les riverains sont contraints de passer entre les plots durant les cours ce qui crée une réelle gêne. Aussi, cette portion de chaussée est bordée de profonds fossés ce qui ne favorise guère l'apprentissage du deux roues dans des conditions suffisantes de sécurité.

Depuis plusieurs mois, nous avons cherché un lieu plus adapté dans un secteur géographique de vingt kilomètres maximum autour de Valognes. Le terrain d'Orglandes répond à nos critères de choix pour plusieurs raisons.

- Ce terrain est relativement plat, ce qui facilite le terrassement.
- La disposition initiale du terrain correspond aux exigences réglementaires soit minimum 130 mètres de longueur et 7 mètres de largeur.
- La distance depuis Valognes (douze kilomètres) permet de limiter les déplacements.

Dans un souci d'apprentissage de qualité, nous comptons sur votre bienveillance pour la faisabilité de ce projet. Restant à votre entière disposition, nous vous prions de recevoir, madame, l'expression de nos salutations distinguées.

SAS COTENTIN FORMATION ROUTIERE
9 Rue de L'église - 50700 VALOGNES
Tél. 02 33 03 57 32
Agr E0605004630 / Agr R1308000070
Siret 488 811 821 00017

Damien RENET Président

Virginie SANSON Directrice générale

Le rapporteur propose un avis défavorable sur ce dossier.

Les membres de la commission souhaitent qu'une autre solution puisse être trouvée dans une friche industrielle ou dans une zone d'activités. Le pétitionnaire est invité à se rapprocher de l'EPCI compétent sur ce territoire.

La CDPENAF émet un avis défavorable pour la construction d'une piste d'apprentissage motocycliste et d'un bâtiment de stockage sur la commune d'Orglandes (certificat d'urbanisme opérationnel n° 050.387.17.Q0008) au motif que le terrain est peu approprié.

Avis sur la construction d'un bâtiment de stockage de matériel agricole sur la commune de Reffuveille

Le projet est situé sur la commune de Reffuveille entre Avranches et Mortain-Bocage. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à détruire un bâtiment (47 m²) et un ancien logement (59 m²) et à construire un bâtiment de stockage de matériels agricoles non clos d'une surface de 195 m², sur la parcelle ZD48 d'une superficie de 3340 m².

Le rapporteur propose un avis favorable sous réserve que le demandeur soit bien un agriculteur.

Mme FILLATRE informe la commission qu'il s'agit bien d'un exploitant agricole qui souhaite construire ce bâtiment ce que confirme M. KUGLER.

La commission émet un avis favorable sur la construction d'un bâtiment de stockage de matériel agricole sur la commune de Reffuveille (permis de construire n° 050.428.17.J0010).

Proposition d'autosaisine de 2 dossiers : extension de la carrière de Bourguenolles et création d'une carrière d'argile sur la commune de Théréal

M. GUERIN présente brièvement les deux dossiers : l'un concerne l'extension de 15,7 ha de la carrière de Bourguenolles. Le second dossier porte sur la création d'une carrière d'argile de 23 ha sur la commune de Théréal.

M. MACQUEREL indique que le projet situé sur la commune de Théréal a fait l'objet d'une compensation agricole et que le planning des travaux doit permettre d'impacter l'activité agricole le moins possible.

M. GODEFROY confirme que ce dossier est suivi depuis plusieurs années par la SAFER.

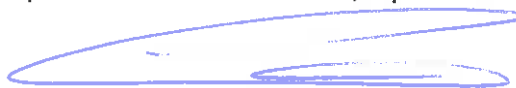
M. GUERIN propose aux membres de la commission de s'autosaisir sur ces deux dossiers, au titre de la consommation d'espace.

Après discussion, il est décidé que la DDTM va informer les deux porteurs de projets de la nécessité de transmettre ces projets à la CDPENAF au titre de la compensation agricole collective.

Questions diverses

La séance est levée à 15h30.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet



M. Jean KUGLER