

**Commission départementale  
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers  
Compte rendu de la réunion du 7 février 2019**



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue à la DDTM de la Manche le 7 février 2019, sous la présidence de M. Jean KUGLER, directeur départemental des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Erick GOUPIL	Maire d'Isigny-le-Buat
M. de BEAUCOUDREY	Représentant du conseil départemental
M. Gilbert FONTENAY	Maire de la Trinité
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer
Mme Josiane BELIARD	Représentante des propriétaires ruraux
M. Luc CHARDINE	Représentant des JA 50
M. Claude JEUSSEY	Représentant de la FDSEA 50
M. Bertrand DE VERDUN	Représentant des propriétaires forestiers
M. Marc LECOUSTEY	Représentant de la Chambre d'Agriculture
M. Joël BELLENFANT	Représentant de Manche Nature
M. Patrick DACHEUX	Représentant du GRAPE
M. Jacques DUBOS	Représentant de la confédération paysanne
M. Gaël LOUESDON	Représentant de Terres de Liens
M. Loïc PLANCQ	Terres de Liens
Mme Coralie LAFRECHOUX	Conseil départemental
M. Charles PFLIEGER	FDSEA 50
M. Gilles GODEFROY	SAFER
M. Sylvain LEBAIN	Chambre d'Agriculture
Mme Christelle SIGNOL	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Emmanuel GUERIN	Direction départementale des territoires et de la mer

Étaient excusés :

Mme Valérie VERRECKT Représentante des notaires de la Manche

Étaient invités :

Mme Yveline DRUEZ	Présidente du SCoT du Cotentin
M. Emmanuel LEHMANN	Communauté d'agglomération du Cotentin
M. Jack LELEGARD	Maire de LONGUEVILLE
Mme Solène POLLEAU	Communauté de communes Granville, Terre et Mer
M. Antoine BLANCHARD	Communauté de communes Granville, Terre et Mer

Le quorum est atteint.

En préambule, M. KUGLER fait acter par la commission le procès-verbal de la CDPENAF du 10 janvier 2019. Il invite Mme DRUEZ à présenter le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays du Cotentin.

## Présentation du PADD du SCoT du pays du Cotentin

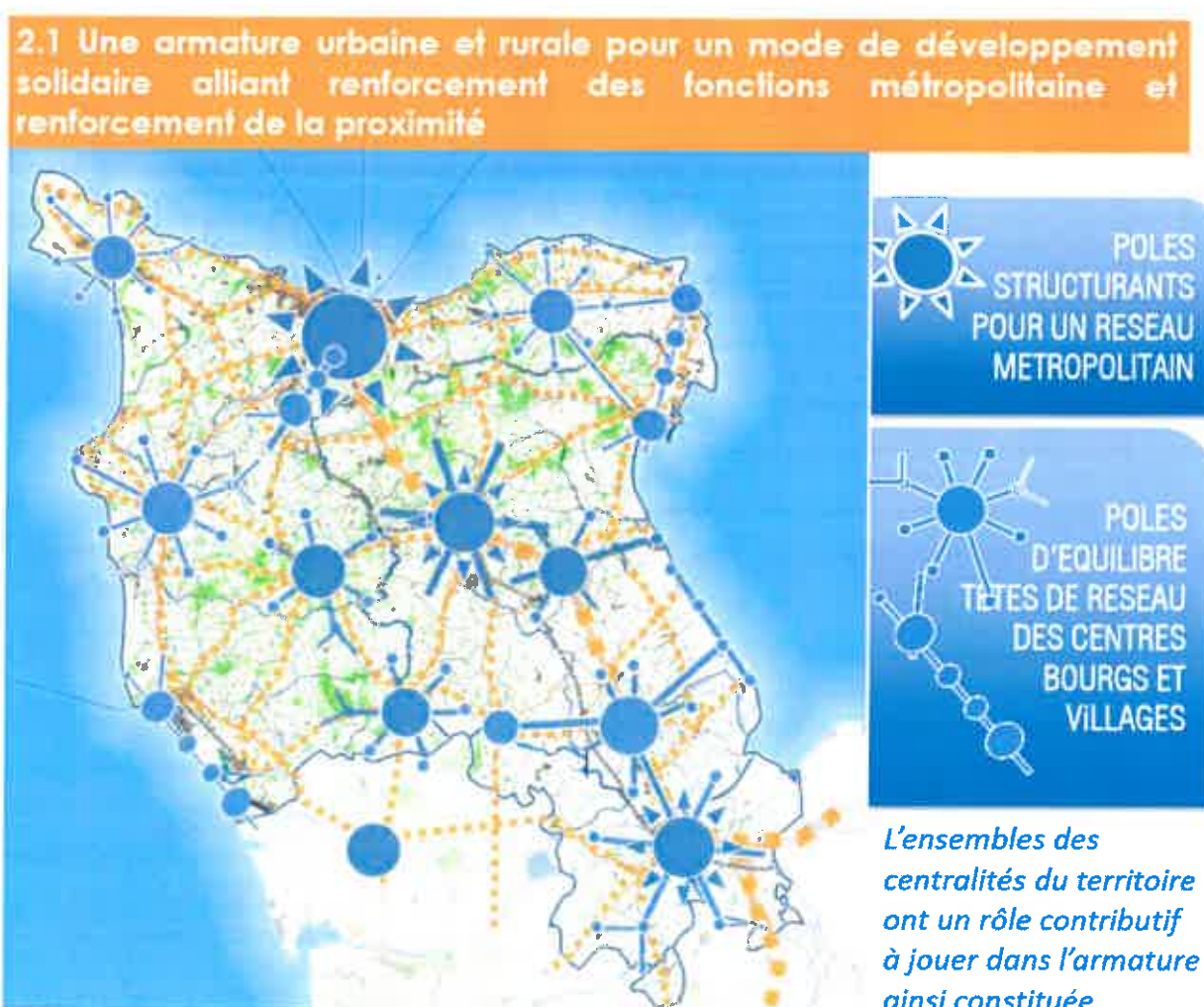
Mme DRUEZ rappelle que l'objectif du SCoT est de définir les grandes orientations à l'horizon 2040. Cet objectif s'inscrit dans une dynamique économique à soutenir (environ 1000 emplois non pourvus) en attirant de nouveaux habitants. Actuellement un grand nombre de logements créés ne sont pas occupés, notamment en ville.

M. LECOUSTEY souligne qu'avec la fin des grands chantiers, beaucoup d'emplois disparaîtront. Mme DRUEZ indique que la plupart du personnel occupant ces emplois sont des travailleurs détachés. De plus, un travail d'anticipation sur l'après grand chantier a été mené notamment sur le volet maritime avec les Ports Normands Associés, les projets hydroliens et éoliens.

M. GUERIN présente le dossier.

Les objectifs développés dans le PADD sont les suivants :

- Axe 1 : L'authenticité au service de la transition écologique et économique,
- Axe 2 : La solidarité comme principe d'organisation et de fonctionnement,
- Axe 3 : Une économie innovante tirée par la croissance économique et écologique verte et bleue et par l'ouverture du territoire.



L'axe 2 présente une armature qui valorise le réseau de villes, bourgs et villages et dans laquelle toutes les centralités ont un rôle à jouer :

- Les pôles du réseau métropolitain Cherbourg, Valognes et Carentan sont envisagés comme des ensembles fonctionnant de manière imbriquée et composés de plusieurs centralités à valoriser pour mieux développer des fonctions économiques et des services « métropolitains ».
- Les pôles d'équilibre constituent des têtes de réseau qui développent des services en complémentarité des centralités des autres bourgs et villages. Ce mode d'organisation, particuliè-

rement pertinent sur le pôle de la Hague qui l'a traduit en créant une commune nouvelle, fonctionne ou a vocation à fonctionner de manière générale dans le territoire. Ailleurs sur le littoral, ce sont des ensembles linéaires (de Quettehou à la pointe de Barfleur, par exemple) qui fonctionnent en lien avec des pôles d'équilibre rétro-littoraux (Saint-Pierre-Eglise, par exemple) afin de prendre en compte à la fois les risques littoraux et les enjeux de valorisation économique et patrimoniale du littoral. D'autre part le secteur « Douve-Divette » donne lieu à une organisation spécifique, structurée par un réseau multipolaire (Martinvast et autres centralités situées sur l'axe vers Cherbourg).

L'objectif démographique affiché dans le PADD est de 218 000 habitants en 2040. Cela représente une augmentation de 21 357 habitants par rapport à la population de 2013 (196 643 habitants), qui est en décalage avec les 15 000 habitants supplémentaires prévus par le SCoT à l'horizon 2040. Si l'on retient ce dernier chiffre (plus modeste que le précédent), cela représente tout de même une progression moyenne de 750 habitants par an, très optimiste au regard de la chute de population enregistrée entre 2008 et 2013 (-388 habitants par an en moyenne). Sur un plan positif, le rapporteur constate que, pour une production prévisionnelle de logements identique à celle du bilan 2017 du SCoT de 2011 (entre 900 et 1000 logements par an), la surface consommée à vocation résidentielle est en forte diminution (38 vs 115 ha par an). Il s'interroge cependant sur la superficie de 80 ha qui est présentée dans le bilan 2017 du SCoT 2011, de même que sur celle de 70 ha qui était prévue dans le SCOT de 2011, à vocation résidentielle. Le rapporteur note que les prévisions d'ouverture d'urbanisation à vocation économique (25 ha par an) sont comparables, et très légèrement supérieures, à celles réellement consommées entre 2005 et 2014 (24 ha par an). En revanche, il relève qu'il n'y a pas de baisse de la consommation concernant ces secteurs à vocation économique (25 ha) alors que le SCoT prévoit que 50 % des emplois ont vocation à être créés dans le tissu urbain.

M. LOUESDON souligne que la diversification agricole est source d'emplois non délocalisables. De plus, il regrette que le volet concernant le renouvellement urbain ne soit pas suffisamment exploré dans le SCoT, par rapport à la remarque liminaire de Mme DRUEZ sur les logements vétustes en ville. Mme DRUEZ indique qu'un projet alimentaire territorial est en cours sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Concernant la requalification du bâti, elle souligne que celle-ci est très difficile et coûteuse (de l'ordre de deux fois le prix du neuf).

M. DACHEUX indique que les projections démographiques du futur SCoT sont 4 fois supérieures à l'augmentation de la population du département de la Manche au cours des 15 dernières années. Il insiste sur le fait que les surfaces prévues en extension doivent répondre aux besoins réels des communes. L'objectif d'accueillir 15 000 habitants supplémentaires nécessite un afflux massif de population jeune, ce qui est l'ambition du SCoT. Or, les prévisions du SCoT sont en matière de taille de ménages restent calquées sur une hypothèse de poursuite du vieillissement de la population. Mme DRUEZ note qu'un changement sociétal est à l'origine du desserrement des ménages. M. DACHEUX émet des réserves sur ce point.

Mme LAFRECHOUX souligne que la baisse de consommation d'espace (de 115 ha à 38 ha) est vertueuse indépendamment de l'estimation de la population future.

M. BELLENFANT rappelle qu'il serait souhaitable qu'un inventaire précis des friches industrielles et de la vacance des logements soit réalisé. Mme DRUEZ confirme que cet inventaire a été réalisé. M. GOUPIL indique que l'outil en ligne Baseco de la CCI Normandie fournit ces informations pour les zones d'activités.

Mme LAFRECHOUX s'interroge sur l'absence d'un schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) pouvant répondre au document stratégique de façade (DSF). M. LEHMANN indique que celui-ci n'est pas encore pris en compte vu la complexité du littoral avec 3 façades littorales (ouest, nord et est) présentant des contextes très différents.

M. KUGLER conclut et remercie Mme DRUEZ et M. LEHMANN pour leur participation et pour les compléments d'informations apportés sur ce PADD.

## Présentation et avis sur le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Longueville

En préambule à la présentation du dossier, M. LELEGARD, souligne que la population de la commune est en baisse. Sur les 150 emplois présents sur la zone industrielle, seulement 6 sont occupés par des habitants de la commune. Il indique que la majeure partie des dents creuses sont désormais occupées. La commune souhaite accueillir une population jeune et offrir des logements accessibles aux jeunes actifs.

M. GUERIN présente le dossier.

La commune de Longueville est une commune rétro-littorale située à 4.5 km au nord-est de Granville. Elle est en partie traversée par la route Granville – Coutances (RD971). La commune présente une superficie de 407 hectares et comptait 624 habitants en 2013. Elle appartient à la communauté de communes de Granville, Terre et Mer. Son territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

### Démographie

La population communale connaît une croissance continue depuis 1968 pour atteindre 624 habitants en 2013. Cette augmentation est principalement liée à deux périodes :

- une première phase entre 1975 et 1990 avec une forte augmentation (+ 173 habitants) et une évolution annuelle de 2,5 %.
- une seconde phase, entre 1999 et 2008 (+ 79 habitants), avec une croissance moyenne de + 1,64 % chaque année sur cette période, du fait d'un solde migratoire très positif.

Depuis 2008, la croissance de la population communale a tendance à stagner (+15 habitants). On observe toutefois une taille moyenne des ménages en diminution depuis 1968 (2,3 personnes/foyer en 2013 contre 3,3 en 1968).

Le rapporteur constate par ailleurs que les données liées à la démographie datent de 2013 alors que l'INSEE propose des données 2016.

### Logement

En 2013, le parc est composé de 322 logements dont 269 résidences principales, 40 résidences secondaires et 13 logements vacants. Il compte donc seulement 12 % de résidences secondaires, bien moins qu'à l'échelle intercommunale de Granville Terre et Mer (28 %). D'autre part, le parc de logements vacants est relativement faible (5 %) et peut être assimilé à de la vacance conjoncturelle confirmant l'attractivité du territoire (16 logements vacants en 2016).

### Emploi

En 2013, la commune comptait 378 personnes âgées de 15 à 64 ans. Parmi elles, on dénombre 71 % d'actifs soit 268 actifs contre 248 en 2008. Le nombre d'actifs ayant un emploi est en augmentation sur le territoire entre 2008 et 2013 (de 229 à 257 personnes). La part des retraités sur la commune est en diminution par rapport à 2008 et se rapproche des taux présents sur Granville, Terre et Mer. En 2013, 70 % des actifs ayant un emploi sont en contrat à durée indéterminée ou titulaire de la fonction publique, 14 % sont des employeurs et 11 % indépendants.

### Activités économiques

En 2013, la majorité des emplois salariés concernait deux secteurs principaux commerces, transports, services divers et industrie. La part de l'industrie dans l'emploi (38 %) est nettement supérieure à celle de l'échelle intercommunale (12 %). A l'inverse, les emplois liés à l'administration publique, enseignement, santé, action sociale dans la commune (7%) sont nettement sous-représentés par rapport à l'intercommunalité GTM (32 %).

### Equipements

La commune de Longueville ne compte que peu d'équipements. Hormis les équipements majeurs comme la mairie, l'école ou la salle polyvalente, il s'agit principalement de petites installations (terrains de tennis, boulodrome, arrêts de bus, conteneurs de tri...). Les équipements qu'utilisent les habitants sont donc situés en dehors de leur commune. La plupart se trouvent sur le littoral, surtout à Granville. Pour pouvoir en bénéficier, ils doivent donc se déplacer.

### **Les entités paysagères**

Longueville présente un paysage vallonné plutôt homogène avec le bocage comme unité paysagère prédominante. Cependant, la géologie, la topographie et l'occupation du sol permettent de définir plusieurs entités paysagères :

- Le bocage,
- Les vallées et zones humides,
- Les zones urbanisées.

### **Diagnostic Agricole**

La commune a traditionnellement une vocation agricole. L'activité est majoritairement tournée vers l'élevage de bovins (lait et viande), accompagnées de grandes cultures. Selon les données du recensement général agricole, le nombre d'exploitations (toutes exploitations confondues) ayant leur siège sur Longueville est passé de 19 en 1988, à 24 en 2000 pour arriver à 8 en 2010. Inversement, la superficie d'exploitation devrait évoluer en augmentant, mais la forte proportion d'exploitations non professionnelles montre une certaine stabilité de la Surface Agricole Utile (SAU) par exploitation. En effet, si on regarde l'étude 2005, qui analyse la SAU par type d'exploitation, on a alors une SAU de 104 ha pour les exploitations professionnelles (1 seule exploitation) et une SAU moyenne de 4,2 ha pour les 9 exploitations non professionnelles (Source : RGA 1988, 2000, 2010, et Etude Préalable à l'Aménagement Communal de 2005, PLANIS). La SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune est passée de 267 ha en 1988, à 207 ha en 2000, à 142 ha en 2005 et à 122 ha en 2010, alors que la superficie communale est de 417 ha. Ces valeurs ne correspondent pas à une diminution de la superficie utilisée par l'activité agricole, mais à l'origine des exploitations venant cultiver des terres sur Longueville. En effet, l'EPAC de 2005 montrait que 106 ha de superficie de Longueville étaient exploités par des exploitations ayant leur siège en dehors du territoire de Longueville. Par ailleurs, des exploitations ayant leur siège sur la commune peuvent exploiter des terres en dehors de Longueville.

### **Analyse de la consommation d'espace**

On observe que la majorité des surfaces consommées sur le territoire communal l'ont été pour construire des logements, avec 5,8 ha de terres consommées pour 40 logements (incluse la voirie qui y est liée), soit 37,7 % de la consommation d'espace. Le camping de Longueville (O2 Camping, situé à la Bretonnière) a quant à lui été mis en oeuvre en 2015, et a nécessité l'utilisation de 5,24 ha, soit 34 % de la consommation d'espace sur la période 2006-2016. Dans le même temps, 4,3 ha de terres agricoles ont été consommés pour construire des bâtiments artisanaux, essentiellement au niveau de la zone d'activités économiques Delles et Longueville. Les densités moyennes sur l'ensemble de la commune sont de l'ordre de 7 logements à l'hectare (inclus les voiries associées). Sur les 15,4 ha consommés sur la période 2006-2016, 11,2 ha ont été consommés en extension urbaine.

### **Analyse des dents creuses**

Longueville compte 5 entités bâties constructibles : le bourg (zone U), le hameau du bourg Vigny (zone Ah), le hameau du Boscq (zone Ah), le lieu-dit des Homelets (zone U), la zone d'activités (zone Ux), qui ne peut pas accueillir de constructions à vocation d'habitat et ne rentre donc pas en compte dans l'analyse de la capacité de densification. La commune de Longueville compte 2,4 ha de dents creuses à vocation d'habitat. Les 2,4 ha de dents creuses répertoriés sont répartis comme suit :

- Le bourg : 1,6 ha (4 parcelles + la grande dent creuse ayant fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) lors de la modification de 2017) ;
- Le Bourg Vigny : 0,7 ha (3 parcelles) ;
- Le Boscq : 0,1 ha (1 parcelle).

### **Secteur dédié à l'habitat**

Une zone 1AU a été créée dans le bourg, dans la continuité du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de la commune limitrophe de Donville-les-Bains. Cette zone s'étend sur une surface de 3 ha, dont 2,2 ha sont dédiés au développement de l'habitat. La commune de Longueville compte donc 4,6 ha de potentiel densifiable à vocation d'habitation. Le rapporteur s'interroge sur le caractère densifiable de la zone 1AU : nous sommes plutôt en présence d'une extension d'urbanisation de 3 ha dont 2,2 ha sont dédiés au développement de l'habitat. Au total la consommation d'espace s'élève à 5,4 ha. Une surface 6662 m<sup>2</sup> est destinée aux emplacements

réservés. Enfin 9 bâtiments situés en zone naturelle ou agricole pourront faire l'objet d'un changement de destination.

### **Le projet communal**

Les grandes orientations du PADD de Longueville se déclinent donc de la façon suivante :

- soutenir le développement résidentiel de Longueville,
- conforter le niveau d'équipements et de qualité de vie,
- soutenir le dynamisme de l'activité économique,
- maintenir le caractère de Longueville en tenant compte de ses spécificités environnementales, paysagères et patrimoniales.

Le projet de croissance démographique annuelle de la commune entre 2013 et 2030 est de 0,7 % /an soit :

- 700 habitants à l'horizon 2030,
- nécessitant la production de 70 logements,
- soit 6 nouveaux logements par an.

Le rapporteur constate qu'un effort sur la consommation d'espace a été réalisé (5,4 ha dont 2,2 ha en extension projeté) par rapport à la consommation entre les années 2006 à 2016 (15,4 ha consommés sur la période 2006-2016, 11,2 ha ont été consommés en extension urbaine). Le rapporteur note que cette consommation correspond à la surface maximale ouverte à l'urbanisation autorisée par le SCoT, sans toutefois tenir compte de la consommation d'espace depuis l'approbation de celui-ci. Une majoration de 25 % s'applique dans la mesure où une OAP (densité 15 logement/ha minimum) est prévue dans le PLU.

M. DACHEUX souligne que le PLU présente des incohérences au niveau des données chiffrées. Au regard de l'objectif d'accueil de 75 habitants supplémentaires avec une taille des ménages de 1,95 personnes par ménage, le besoin en logement s'élève à 38 logements et non 70. Ces données doivent être clarifiées. Dans le PADD, les dents creuses couvrent une surface de 2,75 ha contre 2,4 ha dans le rapport de présentation. De même pour les extensions urbaines, il lit 1,6 ha dans le PADD contre 2,26 ha dans le rapport de présentation.

M. LOUESDON s'interroge sur la prise en compte du vieillissement de la population et sur la création de petits logements collectifs. M. LELEGARD confirme la prise en compte de ces deux points. M. LOUESDON souhaite savoir si une stratégie communale de maîtrise foncière a été envisagée sur la commune. M. LELEGARD indique que le droit de préemption s'applique sur le secteur du bourg.

M. DE VERDUN souhaite que soient clarifiée la qualification des zones boisées notamment au niveau des unités de mesures utilisées.

M. LOUESDON demande s'il est possible d'élaborer un document synthétique (à destination des bureaux d'études) reprenant les principales données du PLU, qui faciliterait l'examen des dossiers.

M. KUGLER indique qu'un document de ce type s'appuyant sur la charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural est en cours de réalisation.

<b>Il est proposé un avis favorable sur le PLU de la commune de Longueville</b>		
<b>Nombre de voix pour</b>	<b>Nombre de voix contre</b>	<b>Nombre d'abstentions</b>
10	0	4

**La CDPENAF émet un avis favorable sur le PLU de la commune de Longueville. Cependant une clarification est à apporter sur la qualification des zones boisées.**

**Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur le PLU de la commune de Longueville**

Les STECAL identifiés dans le PLU sont les suivants :

- zone Ah : STECAL constructible
- zone AL : Secteur agricole de loisirs
- zone Np : Secteur naturel de patrimoine
- zone Nt : Secteur naturel de tourisme

Concernant la zone AL, le rapporteur constate que ce STECAL couvre une surface de 5,8 ha. Or, au regard de l'ampleur du projet, celui-ci doit être davantage développé dans le rapport de présentation notamment au niveau de l'implantation et de l'emprise des futures constructions. Concernant la zone Nt, le projet doit être développé et motivé dans le rapport de présentation particulièrement en ce qui concerne les surfaces des futures constructions (700 m<sup>2</sup>).

**Il est proposé un avis favorable sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur le PLU de la commune de Longueville**

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
10	0	4

**La commission émet un avis favorable sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur le PLU de la commune de Longueville.**

**Avis sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Longueville**

Le rapporteur constate que la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité ne sont pas motivées dans le règlement des zones A et N (Article L151-12 du code de l'urbanisme). De plus, le terme « annexe accolée » peut créer la confusion.

**Il est proposé un avis favorable sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Longueville**

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
10	0	4

**La commission émet un avis favorable sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Longueville.**

**Avis sur la modification simplifiée du PLU de la commune de Coudeville-sur-Mer**

Le PLU de la commune de Coudeville-sur-Mer a été approuvé le 20 octobre 2011. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée en 2012. La communauté de communes de Granville Terre et Mer (GTM) s'engage aujourd'hui dans une procédure de modification simplifiée afin d'adapter le document à la législation pour autoriser les possibilités de changement de destination dans la limite des projets évoqués dans le PADD. Pour rappel, La CDPENAF examine les changements de destination au stade des autorisations d'urbanisme et non au stade de la modification des documents d'urbanisme. Ce dossier a été examiné en octobre 2018 dans le cadre d'une saisine de l'autorité compétente en documents d'urbanisme (GTM) et les membres de la commission ont souhaité disposer d'éléments complémentaires pour pouvoir statuer, notamment sur la proposition de changement de destination d'une ancienne boulangerie à ossature bois et sur l'impact sur l'activité agricole des changements de destination dans les zones Nh2. Cette construction ne semblait pas rentrer dans le cadre des bâtiments visés par la justification de la modification du PLU à savoir « anciens bâtis présentant une architecture de qualité (bâti en pierre traditionnel de la région) ainsi qu'une

structure et un gros oeuvre solide n'impliquant pas d'obligation de démolition – reconstruction ». La modification du PLU précise aujourd'hui :

Il est entendu que le terme « architecture de qualité » caractérise à la fois les bâtiments réalisés en pierre traditionnelle de la Manche mais également ceux constitués d'autres matériaux mais présentant une structure et un gros oeuvre solide n'impliquant pas d'obligation de démolition –reconstruction pour leur changement de destination.

De plus, l'impact de chaque changement de destination sur l'activité agricole a été explicité.

<b>Il est proposé un avis favorable sur la modification simplifiée du PLU de la commune de Coudeville-sur-Mer</b>		
Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
11	1	2

**Suivant le rapporteur, la commission émet un avis favorable sur la modification simplifiée du PLU de la commune de Coudeville-sur-Mer.**

#### **Avis conforme sur la délibération motivée de la commune du Mesnil-Eury**

Le projet est situé sur la commune du Mesnil-Eury à l'ouest de Saint-Lô. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à créer 3 lots d'environ 800 m<sup>2</sup> en vue de construire une habitation sur chacun des lots sur la parcelle cadastrée B 388 (2815 m<sup>2</sup>).

#### **Extrait de la délibération :**

##### **Objet : Accord d'urbanisation sur parcelle n° B 388**

Suite aux différents refus concernant la parcelle cadastrée B 388 et en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les membres du conseil municipal, après étude de la situation de cette parcelle, estiment que son urbanisation apporterait un ensemble cohérent et organisé au lieu-dit Hôtel Bertaux.

Après délibération et à l'unanimité (Monsieur Frémont n'ayant pas pris part au vote) le conseil municipal approuve et donne son accord en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme.

Toutefois, il est convenu que si nécessaire, les dépenses liées à l'extension des différents réseaux seraient à la charge du vendeur ou de l'acquéreur.

Cet extrait conforme

Le terrain objet de la demande a déjà fait l'objet de 3 refus de certificats d'urbanisme. Le dernier refus date de 2017 et concernait la construction d'une habitation. De plus, l'évolution démographique de la commune est identique à celle du département (légère baisse).

Le rapporteur propose un avis défavorable au motif que ce projet renforce le mitage de l'espace agricole, se situe hors de la partie urbanisée de la commune, que l'évolution démographique de la commune est identique à celle du département et qu'un PLUi est en cours d'élaboration sur ce territoire (PLUi de Saint Lô). M. de BEAUCOUDREY exprime le souhait pour ces territoires de continuer à se développer dans l'attente de ce PLUi.

**Suivant le rapporteur, la commission émet un avis conforme défavorable à l'unanimité sur la délibération motivée de la commune du Mesnil-Eury au motif que ce projet renforce le mitage de l'espace agricole, se situe hors de la partie urbanisée de la commune et l'évolution démographique de la commune est identique à celle du département.**



## Avis conforme sur une délibération motivée de la commune de Domjean

Le projet est situé sur la commune de Domjean à l'ouest de Saint-Lô. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à construire une habitation sur la parcelle cadastrée B 1099 (2000 m<sup>2</sup>).

### Extrait de la délibération :

#### **OBJET ; LEVÉE DE L'ARTICLE L.111-3 ET L.111-4 DU CODE DE L'URBANISME**

Mme Françoise DELAUNAY n'a pas pris part à la délibération

Vu la demande de certificat d'urbanisme n° 050 164 18 W 0037 (Mr DELAUNAY)

Le conseil municipal considérant que :

- la poursuite du développement de la commune passe aussi par la construction de nouvelles habitations
- la sauvegarde du commerce local est subordonnée au dynamisme de la commune qui doit tout mettre en œuvre pour attirer de nouveaux habitants
- l'activité agricole ne sera pas impactée
- décide de lever les articles L.111-3 et L.111-4 du code de l'urbanisme pour le certificat d'urbanisme susvisé et par conséquent autorise la vente en vue de la construction d'une maison ou plusieurs d'habitations
- dit que les frais relatifs à la desserte des réseaux de la parcelle concernée seront à la charge du propriétaire



Le terrain objet de la demande est excentré du bourg (à 13 minutes à pied de la mairie et des commerces de proximité) et hors de la partie urbanisée. De plus, l'évolution démographique de la commune est identique à celle du département (légère baisse).

**Suivant le rapporteur, la commission émet un avis conforme défavorable à l'unanimité sur la délibération motivée de la commune de Domjean au motif que ce projet renforce le mitage de l'espace agricole, se situe hors de la partie urbanisée de la commune et l'évolution démographique de la commune est identique à celle du département.**

## Avis sur un permis d'aménager sur la commune de Domjean

Le projet est situé sur la commune de Domjean. Il consiste à créer un lotissement de 10 lots d'environ 420 à 460 m<sup>2</sup> sur la parcelle cadastrée AD 34 (6401 m<sup>2</sup>). Un certificat d'urbanisme positif a été délivré en 2015. Il est aujourd'hui caduc. Le rapporteur propose un avis défavorable sur ce projet au motif que celui-ci renforce le mitage de l'espace agricole et l'étalement urbain.

Les membres de la commission constatent l'existence de nombreuses dents creuses dans le tissu urbain de cette commune, voire des possibilités d'extension d'urbanisation en prolongement d'anciens lotissements.

**En l'absence de justifications au regard de l'ampleur du projet, la commission souhaite qu'un courrier soit envoyé au centre instructeur lui demandant qu'une analyse précisant et justifiant les besoins en logements sur le secteur de Domjean soit réalisée.**

**Avis sur un projet aménagement d'environ 25 à 30 lots sur la commune de Fleury**

Le projet est situé sur la commune de Fleury à l'ouest de Villedieu-les-Poêles – Rouffigny. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à créer 20 à 25 lots d'environ 800 m<sup>2</sup> en vue de construire une habitation sur chacun des lots sur la parcelle cadastrée ZL 26 (30 583 m<sup>2</sup>) sur la commune de Fleury. Le rapporteur propose un avis défavorable sur ce projet.

**En l'absence de justifications au regard de l'ampleur du projet, la commission souhaite qu'un courrier soit envoyé au centre instructeur lui demandant qu'une analyse précisant et justifiant les besoins en logements sur le secteur de Fleury soit réalisée.**

**Avis sur la construction d'un hangar de stockage de bois avec une couverture de panneaux photovoltaïques sur la commune de Carantilly**

Le projet consiste à créer un hangar de stockage de bois avec une couverture de panneaux photovoltaïques d'une surface de 678 m<sup>2</sup> sur la parcelle cadastrée ZL 26 (30 583 m<sup>2</sup>) sur la commune de Carantilly. Un certificat d'urbanisme positif a été délivré en 2018 par le centre instructeur. Le rapporteur propose un avis favorable sur ce projet sous réserve que le pétitionnaire exerce bien une activité agricole ou forestière.

Mme BELLARD ne s'oppose pas à la présence d'activités économiques au sein de l'espace rural.

**En l'absence de justifications sur l'activité professionnelle du pétitionnaire, la commission souhaite qu'un courrier demandant la nature de l'activité principale du pétitionnaire soit envoyé au centre instructeur.**

**Avis sur la construction d'un hangar agricole pour stockage de matériel sur la commune de Gorges**

Le projet est situé sur la commune de Gorges au nord de Périers. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet (point rouge) consiste à créer un hangar agricole pour stockage de matériel d'une surface de 793 m<sup>2</sup> sur les parcelles cadastrées ZM 42,43 et 44 (4990 m<sup>2</sup>) sur la commune de Gorges. Le rapporteur indique qu'un STECAL destiné à accueillir un dépôt de matériel agricole a été délimité dans le futur PLUi.

M. LECOUSTEY souligne qu'il existe une activité sur ce terrain.

<b>Il est proposé un avis favorable sur ce projet</b>		
<b>Nombre de voix pour</b>	<b>Nombre de voix contre</b>	<b>Nombre d'abstentions</b>
12	0	2

**La CDPENAF émet un avis favorable sur ce dossier.**

## Tableau des autorisations d'urbanisme en RNU

Commune régie par le Règlement National d'Urbanisme				
N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.552.18.W0003	SAINT SEBASTIEN DE RAIDS	M. LEGARDINIER Jacky	Extension d'une stabulation paillée pour vaches Et génisses + fumière couverte 710 m <sup>2</sup>
2	PC.050.581.18.W0003	SOLLES	M. AUSEL Sylvain	Construction d'une stabulation pour vaches laitières et construction d'une fosse à lisier 1873 m <sup>2</sup>

Commune disposant d'une carte communale (art. Article L161-4 du code de l'urbanisme)				
N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.235.18.Q0009	LA HAYE D'ECTOT	M. LECHEVALIER Christian	Création d'un hangar pour le stockage de matériel agricole 111 m <sup>2</sup>

### Il est proposé un avis favorable sur ces 3 dossiers

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
11	0	3

La CDPENAF émet un avis favorable sur ces 3 dossiers.

La séance est levée à 17 h 00.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet



Jean KUGLER

