Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MANCHE

PREFECTURE
Service de la coordination des politiques publiques
et de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et de la concertation publique
Affaire suivie par : Isabelle Lestrelin
Tél. : 02.33.75.47.42
isabelle.lestrelin@manche.gouv.fr
CDNPS 2018-342

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES DE LA MANCHE FORMATION SPÉCIALISE « DES SITES ET PAYSAGES »

Procès-verbal de la réunion du 18 décembre 2018

Placée sous la présidence de M. Fabrice ROSAY, secrétaire général, la formation spécialisée des « sites et paysages » s'est réunie selon l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du 25 septembre 2018
- Approbation du procès-verbal de la réunion du 14 novembre 2018

- **M. et Mme GUERARD – LA HAGUE** (commune déléguée Auderville) – permis de démolir un appentis en pierre - *article L341-10 du code de l'environnement*
- **M. Fabien DEHEZ – DRAGEY-RONTHON** – construction d'une habitation et d'un centre équestre - *Communes littorales – article L.121-10 du code de l'urbanisme*
- **EARL CE de Pirou – PIROU** – construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage - *Communes littorales – article L.121-10 du code de l'urbanisme*

~~~

Etaient présents :
M. David ROMIEUX, représentant la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie
M. Franck HALLEY, représentant la direction départementale des territoires et de la mer
M. François LEBOYER, représentant la direction départementale de la protection des populations
Mme Marie FRULEUX, représentant l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine
M. Jean-Pierre MAUQUEST, maire de Montebourg
Mme Marie-Reine CASTEL, représentant du GRAPE
M. Marcel JACQUOT, représentant de MANCHE NATURE
M. Emmanuel FAUCHET, directeur du CAUE
M. Benoît DUMOUCHEL, architecte-paysagiste
M. Olivier de BOURSETTY, géomètre-expert

Etaient excusés : Mme Valérie NOUVEL, Mme Martine LEMOINE, M. Loïc de CONIAC (donne mandat à M. MAUQUEST), M. Marcel ROUPSARD, M. Emile CONSTANT (donne mandat à M. Marcel JACQUOT), M. Stéphane WATRIN.

Assistaient également à la réunion :
Mme Marylène LESOUEF, cheffe du bureau de l'environnement et de la concertation publique et M. Marc LECOUSTEY, représentant la chambre d'agriculture.

M. le Secrétaire général soumet les procès-verbaux des réunions du 25 septembre 2018 et du 14 novembre 2018 à l'approbation des membres de la CDNPS. En l'absence d'observation, les procès-verbaux sont approuvés à l'unanimité.
~~~

La proposition de M. HALLEY d'ajouter à l'ordre du jour une présentation de la loi ELAN et notamment des articles L121-8 et L121-10 du code de l'urbanisme qui concerneront les CDNPS, est acceptée.

~~~

LA HAGUE (commune déléguée Auderville)
M. et Mme GUERARD
demande de permis de démolir un appentis en pierre
article L.341-10 du code de l'environnement

Le contexte
M. et Mme Guerard ont déposé une demande de permis de démolir un appentis en pierre situé dans le site classé de « La Hague ». La construction concernée fait partie d'un hameau à proximité du littoral, majoritairement composé de bâti ancien en pierre de pays.

Les caractéristiques du projet
L'appentis en pierre est accolé à une maison et en limite sur rue, (avec une couverture en pierre d'un seul versant, traditionnelle). Le projet est suivi d'une demande d'autorisation de travaux (DP n°05004118Q0178) pour le percement de deux baies, une porte à rez-de-chaussée, et une fenêtre à l'étage dans la façade de la maison ainsi dégagée, ainsi que l'installation de deux petits châssis de toit en couverture (55 × 78 cm).

Cadre réglementaire
Les travaux se situent dans le site classé de « La Hague », et modifient les lieux : décision ministérielle après avis de la CDNPS (article L.341-10 du code de l'environnement).

Avis du rapporteur
Cet appentis assez ancien ne présente pas d'intérêt particulier ni architecturalement ni dans sa forme urbaine. Sa démolition n'impactera donc pas le site classé dans la mesure où il ne modifiera que très peu le paysage actuel. Les modifications devront en revanche respecter le caractère ancien et traditionnel de cette bâtisse, en reprenant des formats de baies adaptés et une écriture similaire à l'existant en référence à la baie existante à l'étage. Il est proposé un avis favorable au permis de démolir.

Observations de la commission
Mme Castel déplore la démolition du mur. **M. Jacquot** souligne que la démolition du mur n'est pas mentionnée dans la demande de permis de démolition. **Mme Fruleux** précise qu'à la lecture de la déclaration préalable de travaux jointe à la demande de permis de démolir, il semblerait que le mur soit conservé. Elle rappelle que la CDNPS n'a pas à formuler d'avis sur la déclaration préalable de travaux. **M. Dumouchel** attire l'attention sur la valeur patrimoniale des murets en pierre dans la Hague et demande que le muret soit conservé dans sa partie basse (1m10) sur la limite de propriété côté rue.

VOTE (13 votants) : la commission émet un **avis favorable** à l'unanimité sous réserve de conserver la continuité horizontale du muret (1m10) en limite de propriété côté rue jusqu'au bâtiment principal, afin d'avoir la même hauteur des deux cotés du portail.

~~~

DRAGEY-RONTHON
M. Fabien DEHEZ
construction d'une habitation et d'un centre équestre
Communes littorales – article L.121-10 du code de l'urbanisme

Le contexte
M. Fabien Dehez a déposé une demande de permis de construire un bâtiment de stockage prolongé par un garage et une écurie de 24 boxes ainsi que l'habitation des exploitants dans sa continuité, sur la commune de Dragey-Ronthon. Le projet sera implanté dans la zone d'activité équine, à 3 km de la mer, pour laquelle la communauté de communes « Avranches -Mont-Saint-Michel » avait reçu un avis favorable de la CDNPS le 5 mars 2015.

Les caractéristiques du projet
Il s'agit de la construction d'un bâtiment ouvert de stockage avec en pignon sud de ce bâtiment un garage et dans la continuité la construction d'une écurie de 24 boxes et d'une partie habitation, qui auront une emprise au sol de respectivement 12 m x 40,40 m et 12,40 m x 51,60 m. Ces deux bâtiments seront réalisés en bardage bois à recouvrement sapin sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit gratté de couleur grise. La couverture, de deux pentes symétriques de 25 % sera de couleur grise en métal, imitation tuile pour le bâtiment de stockage et imitation zinc pour l'écurie. Les menuiseries extérieures sont prévues en aluminium laqué gris anthracite et les portes de garage en bardage sapin. La hauteur maximale des consruction sera de 7m environ.
Le terrain est bordé d'une haie bocagère en limite Sud. Le niveau du terrain naturel ne sera pas modifié. Les clôtures en limites séparatives seront en grillage et en alignement de voies, composées de trois lisses bois pour une hauteur de 1,60 m. Il est prévu la plantation d'une haie vive en limite Nord et Est ainsi que la plantation de six arbres de hautes tiges en périphérie de la parcelle.

Cadre réglementaire
Le projet, situé sur le territoire d'une commune littorale en dehors des espaces proches du rivage, constitue de par son implantation et son importance, une extension de l'urbanisation et est incompatible avec la proximité de zones habitées : accord du préfet après avis de la CDNPS (article L.121-10 du code de l'urbanisme).

Avis du rapporteur
Il est proposé un avis favorable au projet.

Observations de la commission
M. Romieux précise à M. Jacquot qui s'inquiète de la possibilité de construite une habitation dans un complexe équin, que le PLU prévoit la construction d'un logement de fonction lié à l'activité, limitée à une surface de 60 m². **M. Halley** ajoute que la zone d'activité équine comporte 12 lots mais que chaque projet nécessite en fait deux lots ce qui limitera la multiplication d'habitations sur l'ensemble de la zone. **M. Jacquot** souhaite que les bâtiments trop hauts ne soient pas autorisés pour éviter leur visibilité du Mont Saint-Michel. **M. Romieux** fait remarquer que les constructions prévues sont acceptables car perpendiculaires par rapport à la ligne de vue. **M. Fauchet** relève la qualité architecturable du projet et le choix des matériaux retenus.
M. Dumouchel propose une uniformité paysagère qui passe par la suppression des espèces photinia et forsythia. **M. de Boursetty** rappelle qu'il faut privilégier les essences locales. **M. Dumouchel** remarquant qu'il est envisagé deux types de clôtures en bois et une autre clôture en grillage de couleur verte souhaite connaître s'il est possible de demander les mêmes clôtures (lisses en bois) sur tous les côtés. **Mme Fruleux** indique que cette demande n'est possible que si le permis d'aménager le permet.

VOTE **(13 votants)** : la commission émet un **avis favorable** à l'unanimité sous réserve que la plantation des haies soit d'arbres d'essences locales et de colorimétrie plus neutre (sans couleur vive) et que les clôtures soient en lisses bois sur tous les côtés si le permis d'aménager le permet.

~~~

PIROU
EARL CE de Pirou
construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage
Communes littorales – article L.121-10 du code de l'urbanisme

Le contexte
L'EARL de Pirou a déposé une demande permis de construire un bâtiment de stockage destiné à l'abri de chevaux d'élevage, à 3 km du rivage de la mer, en extension du hameau de la Lirotterie comportant quelques habitations situé 1 km du bourg de la commune de Pirou.

Les caractéristiques du projet
Le projet situé en partie Nord de la parcelle aura une emprise au sol de 36 m x 15,50 m. Il sera constitué d'une charpente en lamellé collé sur poteaux de chêne, d'une couverture présentant deux pentes symétriques de 26,5 % en fibre ciment de teinte naturelle et de pignons en bardage bois. L'accès se fera par la partie Nord de la parcelle. Aucun aménagement complémentaire n'est prévu, la propriété étant déjà entourée de haies et de plantations.

Cadre réglementaire
Le projet, situé sur le territoire d'une commune littorale en dehors des espaces proches du rivage, constitue de par son implantation et son importance, une extension de l'urbanisation et est incompatible avec la proximité de zones habitées : accord du préfet après avis de la CDNPS (article L.121-10 du code de l'urbanisme).
~~~

Avis du rapporteur
Il est proposé un avis favorable au projet présenté.

Observations de la commission
M. Jacquot et **M. Romieux** déplorent la très mauvaise qualité des photomontages. **M. Dumouchel** et **M. de Boursetty** font observer que le maillage bocager est très dense ce qui permet l'acceptabilité du projet.

VOTE (13 votants) : la commission émet un **avis favorable** à l'unanimité au projet présenté sous réserve de conserver la trame paysagère afin de maintenir un écran végétal.

~ ~ ~

M. Halley présente la loi ELAN et notamment les articles L.121-8 et L.121-10 du code de l'urbanisme qui impacteront les CDNPS.

Article L121-8 du code de l'urbanisme - modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art.42 V.
« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.(1)
Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.
L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
NOTA : (1) Conformément à l'article 42 V de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24 novembre 2018 et ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date. »

Article L121-10 – modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art.43
« Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

A la demande de **M. Jacquot**, cette présentation est annexée au présent procès-verbal (2 pièces jointes).

Le président,

Fabrice ROSAY

LOI ELAN : LES SECTEURS D'URBANISATION AUTRES QUE LES VILLAGES ET AGGLOMÉRATION SE DISTINGUANT DES ESPACES D'URBANISATION DIFUSE

OU ?

Les critères d'identification

L121-3 CU : le ScoT *« détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et **autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L121-8** et en définit la localisation »*

Une liste de critères non exhaustive et non cumulative

Dans l'attente d'une jurisprudence : les critères issus de l'ancienne jurisprudence comme invariants ? Densité, organisation spatiale

Une cohérence à trouver avec la détermination des **secteurs U** du PLU

Des constructions possibles qu'en dehors des EPR et de la bande des 100 m.

Article L121-8 du code de l'urbanisme

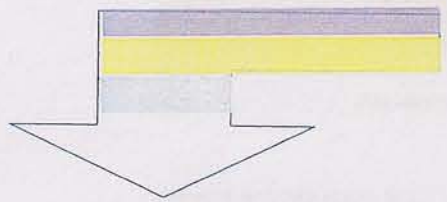
L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.(1)

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

NOTA :

(1) Conformément à l'article 42 V de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24 novembre 2018 et ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date.



Vers un zonage « Ud » propre à chaque secteur « densifiable » délimité ?

QUOI, COMMENT ?

La logique de non extension de l'urbanisation

La délimitation réalisée par le PLU du secteur de densification sera celle du périmètre bâti. Elle devra être a priori précise et stricte (l'unité foncière ne sera probablement pas la référence retenue par le juge mais plutôt les constructions existantes)

Un champ de destinations possibles limité

Un règlement nécessairement précis sur les destinations.

A voir la portée jurisprudentielle des termes *« amélioration de l'offre »* ; ces termes renvoient au projet porté par le PLU et à une notion d'adéquation entre la construction autorisée et ce projet. Par anticipation : bien intégrer les secteurs à densifier dans l'argumentaire sur les besoins en logement (y compris en matière de typologie) et dans le volet logement du PADD.

Une définition des caractéristiques du bâti à arrêter

Un juge pourrait ne pas s'en tenir qu'aux caractéristiques du bâti envisagé dans une logique de non extension de l'urbanisation, en référence au principe du premier alinéa (jurisprudence portant sur la volumétrie et les échelles, inopérante avec des dispositions nouvelles et indépendantes dans le L121-8 ?) : caractéristiques architecturale au sens large ?

Quel niveau d'exigence dans la définition du bâti, quel précision et limitations dans le règlement ?

LOI ELAN : CADRE DEROGATOIRE AU L121-8 RELATIF AUX ACTIVITES AGRICOLES OU FORESTIERES ET AUX CULTURES MARINES

Article L121-10 du code de l'urbanisme

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

L'autorisation dans ce cadre produit une règle constante attachée à la construction

Un suivi et un repérage* des constructions autorisées dans le cadre de la dérogation au titre du L121-10 CU sont à mettre en place afin de garantir à terme que celles-ce ne changent pas de destination.
* pas de disposition réglementaire à ce jour sur une obligation de repérage dans les PLU.

La notion d'incompatibilité avec le voisinage disparaît du cadre dérogatoire : un champ dérogatoire plus large

Le terme « nécessaires » remplace le terme « liés » de l'ancien L121-10 CU ; néanmoins le terme « activités » renvoie à un champ plus large de constructions au regard des possibilités nouvelles du L151-11 CU au II .

Les cultures marines

Jusqu'à la loi ELAN, les cultures marines, dans le champ des productions agricoles, bénéficiaient logiquement du même régime « Loi Littoral » que les autres domaines de production agricole. Le juge pourrait restreindre les possibilités de construction en distinguant la production des autres activités listées au L151-11 CU.

Une dérogation sur une seule disposition de la loi littoral

Les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines sont contraintes selon leur implantation aux dispositions cumulatives de la loi littoral suivantes :
Espaces proches du rivage (L121-13 CU) : extension limitée de l'urbanisation (difficulté pour un projet ex-nihilo sous réserve d'une disposition du Scot)
Bande des 100 m. (L121-16 CU): inconstructibilité sauf nécessité de proximité immédiate de l'eau (exclut a priori des activités autres que la production)
Espaces remarquables (R121-5 CU) : réglementation des aménagement légers