

**Commission départementale  
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers  
Compte rendu de la réunion du 13 juin 2019**



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue à la DDTM de la Manche le 13 juin 2019, sous la présidence de M. KUGLER, directeur de la direction départementale des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Erick GOUPIL	Maire d'Isigny-le-Buat
M. Hubert LEFEVRE	Maire de Rauville-la-Bigot
M. Michel DE BEAUCOUDREY	Représentant du conseil départemental
M. Dominique ETIENNE	Direction départementale des territoires et de la mer
Mme Josiane BELIARD	Représentant des propriétaires ruraux
M. Thierry CHASLES	Représentant de la FDSEA 50
M. Marc LECOUSTEY	Représentant de la Chambre d'Agriculture
M. Bertrand DE VERDUN	Représentant des propriétaires forestiers
M. Jacques DUBOS	Représentant de la Confédération Paysanne
M. Joël BELLENFANT	Représentant de Manche Nature
M. Patrick DACHEUX	Représentant du GRAPE
M. Loïc PLANCQ	Terre de liens - Normandie
Mme Coralie LAFRECHOUX	Conseil départemental
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

Était excusée :

Mme Chantal JEAN Représentant de la coordination rurale

Étaient invités :

Mme Louise CARRE Stagiaire à la DDTM de la Manche  
M. Philippe LEMAITRE Maire de Villedieu-les-Poêles – Rouffigny  
M. Jean-Pierre VAVASSEUR 2ème Vice-Président en charge du développement économique de l'urbanisme et de l'habitat de Villedieu Intercom  
M. Eric BECET Chargé de mission urbanisme, habitat de Villedieu Intercom.

Pouvoirs :

M. Luc CHARDINE (JA) donne son pouvoir à M. Thierry CHASLES (FDSEA).  
M. Gérard BAMAS (fédération des chasseurs) donne son pouvoir à M. Marc LECOUSTEY (Chambre d'agriculture).

Le quorum est atteint.

**Approbation du CR de la session précédente de la CDPENAF (9 mai 2019)**

M. KUGLER fait acter par la commission le procès-verbal de la CDPENAF du 9 mai 2019, tout en relevant la remarque de M. Chasles sur la qualité d'exploitant agricole. Cette interrogation revient régulièrement sur différents dossiers : le seul critère de l'inscription à la MSA ne suffit pas, il faut aussi que le revenu tiré de l'activité agricole soit substantiel.

## Présentation de l'atelier prévu le 12 septembre 2019

En préambule, M. KUGLER présente l'atelier du 12 septembre 2019 dont l'objectif est d'apporter des pistes d'amélioration sur différentes thématiques liées à la CDPENAF. M. ETIENNE présente les thèmes qui seront proposés lors de cet atelier :

- formation et information sur les évolutions réglementaires,
- modalités d'examen des dossiers,
- règlement intérieur, fonctionnement de la commission et déontologie,
- formulations des avis émis par la commission,
- autres sujets dont volets stratégique et prospectif.

Il précise que le format de travail de cet atelier favorisera les échanges et permettra d'explorer différentes propositions. Une restitution de cet atelier sera faite en octobre à la CDPENAF. Il ne sera bien entendu à ce stade que de propositions. MM. GOUPIL et DE BEAUCOUDREY soulignent qu'ils devront informer les instances qu'ils représentent, sur les différents points abordés lors de cet atelier. Les décisions concernant les pistes d'amélioration seront prises ultérieurement.

M. DACHEUX souligne que la commission fonctionne bien et que l'objectif de cet atelier est de formaliser une méthodologie des analyses des dossiers pour éviter certaines incohérences rencontrées par le passé. M. CHASLES souligne que le fait que l'ensemble du département de la Manche soit couvert à l'avenir par des plans locaux d'urbanisme pourrait engendrer des changements importants en termes de positionnement de la commission. M. KUGLER indique également qu'il conviendra sans doute aussi de se pencher sur la question de l'objectif de zéro artificialisation.

M. KUGLER informe les membres de la commission qu'un nouvel outil de suivi de la consommation du foncier porté par le Ministère de la Transition écologique et Solidaire sera mis à la disposition du public cet été. Cet outil permettra de disposer d'une analyse fine de la consommation du foncier. M. LEBAIN demande quelles sources seront utilisées par cet outil. M. KUGLER précise que les fichiers fonciers (MAGIC) provenant de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et que l'imagerie satellitaire permettront un suivi à la parcelle de l'artificialisation. Pour conclure, il informe les membres de la commission que s'ils souhaitent aborder d'autres sujets au cours de cet atelier, ils pourront les transmettre au cours de l'été au secrétariat de la CDPENAF.

## Présentation des travaux de Louise CARRE, étudiante en DUT Carrières Sociales Option Gestion Urbaine

La présentation des travaux de Louise CARRE est annexée au compte rendu.

M. KUGLER souligne la différence entre les avis conformes et les avis simples : au regard des chiffres exposés, la commission semble plus "sévère" en ce qui concerne les avis conformes (47 % d'avis défavorables pour les avis conformes contre 7,6 % d'avis défavorables pour les avis simples). En termes de consommation d'espace, il rappelle que la Manche est un département atypique avec une consommation d'espace liée à l'habitat représentant 75 % de l'espace consommé (50 % au niveau national). De plus 1 800 ha ont été consommés entre 2010 à 2015 (données SE-TRIS). M. LEBAIN, souligne que ces chiffres sont différents de ceux de la SAFER. M. KUGLER confirme que les chiffres liés à la consommation d'espace sont souvent l'objet de débats méthodologiques.

M. DE BEAUCOUDREY demande s'il est possible que les élus viennent présenter leurs dossiers (autorisations d'urbanisme) devant la commission. M. KUGLER confirme que cela a déjà été fait par le passé, mais qu'il ne faut pas que ce type de demande provoque un allongement conséquent des débats de la commission.

## Avis sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villedieu-les-Poêles – Rouffigny

En préambule, M. KUGLER présente les membres de la commission et invite M. le maire à présenter brièvement la commune. M. LEMAITRE rappelle que la commune de Villedieu-les-Poêles - Rouffigny est une commune nouvelle créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et que la révision du PLU a été pres-

crée en 2016 par la commune. La communauté de communes de Villedieu Intercom a repris la compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme à compter du 1er janvier 2017. Selon les informations dont il dispose, la commune compte 4 036 habitants en 2019.

M. GUERIN présente le dossier.

## **La dynamique communale**

### **Démographie**

La population totale enregistre une perte nette de 1 037 habitants sur la période 1982-2015, soit un déclin démographique de près de 21 %. En 2015, la commune représente près d'un quart de la population intercommunale (24,8 %). L'observation détaillée des deux pôles de vie de la commune a permis de noter que le territoire de la commune historique de Rouffigny a quant à lui connu un regain de population au moment où l'agglomération de Villedieu-les-Poêles voyait son attractivité diminuer. Depuis les années 1980, le pôle de vie de Rouffigny présente une croissance annuelle de près de 1,3 %. La configuration des ménages a évolué depuis le début des années 1970. Le nombre de personnes par ménage est une composante essentielle du diagnostic, qui permet notamment de mieux définir les besoins et la production de logements à venir. La taille des ménages en 2015 est de 1,9.

M. LEMAÎTRE précise que le dernier recensement officiel du nombre d'habitant de la commune s'élève à 4036 et que les chiffres pour l'année 2019 sont attendus d'ici à la fin de l'année.

### **Logement**

Le parc de logements en résidences principales était en constante augmentation entre 1968 et 2010. La commune nouvelle a ainsi gagné 687 unités sur cette période, soit un taux de production de résidences principales de 16 logements par an. Entre 2010 et 2015 le nombre de résidences principales a diminué, passant de 2 037 à 1 947, soit une baisse de 90 unités. Le modèle d'habitat dominant est la maison individuelle (72 % du parc total). Les appartements représentent néanmoins 28 % des logements et se concentrent essentiellement sur le cœur de ville de l'agglomération de Villedieu-les-Poêles. La tendance est à l'augmentation de la taille des logements. En effet, les habitants qui ont emménagé depuis plus de 10 ans sur la commune habitent en moyenne dans des logements plus petits que ceux arrivés récemment. La demande s'oriente donc vers une taille des logements plus importante. Le nombre de logements locatifs sociaux représente près de 23 % du parc résidentiel total. Villedieu-les-Poêles-Rouffigny se caractérise donc par une part de logement social très élevée vis-à-vis du reste du territoire intercommunal et départemental. Le taux de vacance des logements sur le territoire communal est de 14 %.

M. LEMAÎTRE précise que le taux élevé de vacance est dû à la typologie architecturale présente à Villedieu les Poêles : cette commune comptait 39 cours-ateliers de dinanderie et de dentellerie. Ces ateliers étaient constitués d'un commerce au rez-de chaussée et d'un logement à l'étage seulement accessible par le commerce (ce qui pose problème lorsque les commerçants habitent ailleurs, le logement ne pouvant être remis sur le marché). Ces logements sont vétustes, pour certains insalubres et manquent de clarté. Il évoque par ailleurs l'OPAH qui devrait prochainement démarrer, le diagnostic ayant été réalisé.

### **Emploi**

Le nombre d'emplois dans la zone était de 2 182 en 2015 contre 2 274 en 2010. On constate une diminution généralisée du nombre d'emplois ouvriers et d'artisans et commerçants depuis 2010. En revanche, la part des professions intermédiaires augmente (+ 21 %), tout comme la part des employés (+ 5 %). La part des cadres est restée à l'exact identique entre 2010 et 2015.

### **Activités économiques**

Ville centre de l'intercommunalité, l'agglomération de Villedieu-les-Poêles dispose toujours d'un tissu commercial diversifié. Le commerce ainsi que le transport, l'hébergement et la restauration, représentaient 17,4 % des créations d'entreprises sur le territoire de la commune nouvelle en 2015. 42,5 % des entreprises étaient composées de commerces, transports, hébergement et restauration au 1er janvier 2015. Concernant les postes salariés, 670 personnes travaillaient dans cette branche

au 31 décembre 2014. Enfin, cette branche représentait près de 44 % des emplois sur la commune. La commune nouvelle dispose d'une zone d'activités économiques intercommunale au nord de son territoire (Le Parc du Cacquevel). Les autres zones d'activités (zone d'activités de la Sienne, des Monts Havards, de la Foulerie et des Vallées) sont implantées majoritairement en fond de vallée, le long des méandres de la Sienne. Le tourisme sourdin s'appuie essentiellement sur son patrimoine artisanal lié au passé des fondeurs de cloches ainsi que le patrimoine bâti historique. Depuis 2002, la commune historique de Villedieu-les-Poêles est labellisée "Villes et Métiers d'Art".

## Equipements

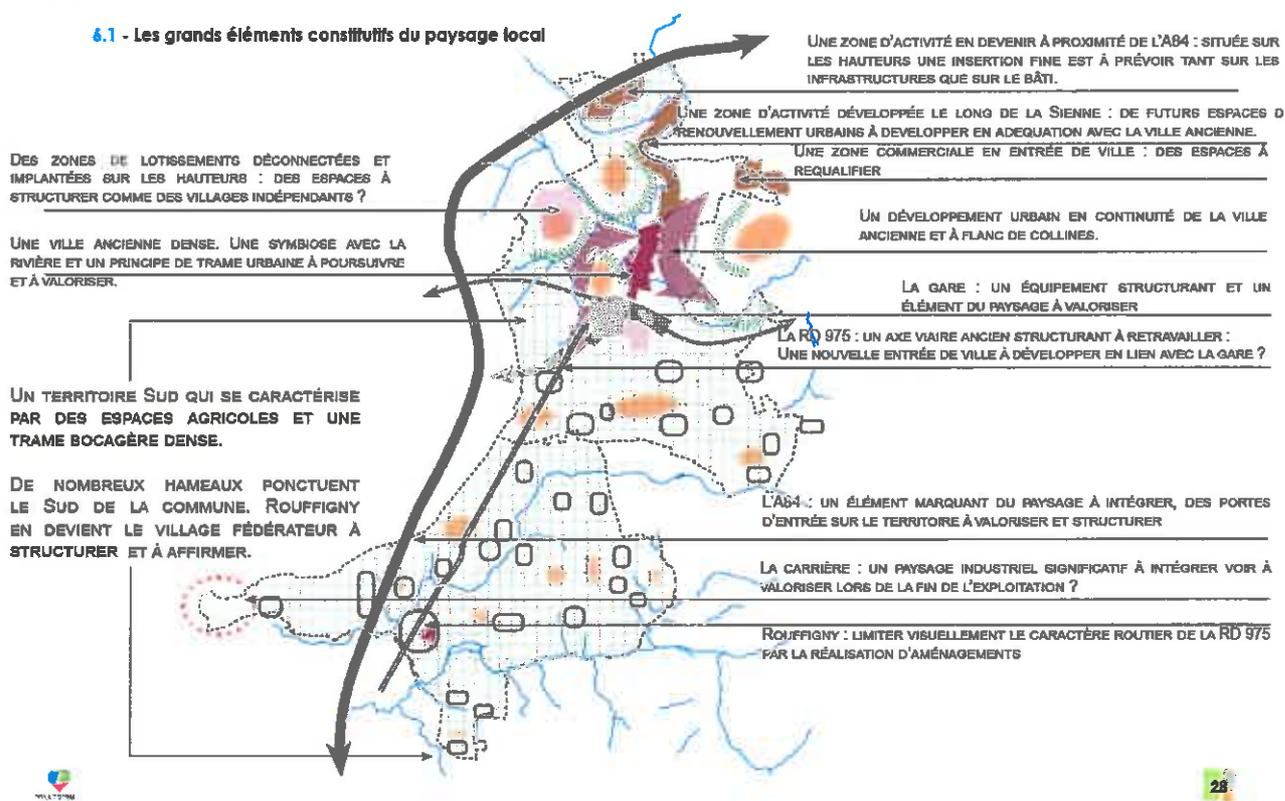
On constate que le territoire de la commune nouvelle présente une offre en équipements diversifiée, dont certains avec un rayonnement intercommunal, à l'image de la piscine Arc-en-Ciel. Un grand nombre d'équipements sont présents sur la commune : un hippodrome, deux complexes sportifs, deux boulodromes, un terrain de tennis à Rouffigny, un cinéma-théâtre, une médiathèque, une salle des fêtes. Les équipements scolaires sont les suivants : une école maternelle publique, une école primaire publique, une école primaire et maternelle privée, un collège public et un collège privé. Enfin un pôle santé libéral ambulatoire et un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de l'hôpital Jean Gasté sont présents sur la commune.

## Espaces naturels, agricoles et forestiers

RAPPORT DE PRÉSENTATION

### 6 - Analyse paysagère

#### 6.1 - Les grands éléments constitutifs du paysage local



#### Diagnostic agricole

Le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune a diminué de près de 43 % depuis la fin des années 1980. Le nombre d'unités de travail annuel a été divisé par 2. La superficie agricole utilisée a connu une perte de 34 %. Les unités de gros bétail (UGB) ont perdu près de 500 têtes de bétail depuis la fin des années 1980. Les terres labourables ont quant à elles augmenté. Les superficies toujours en herbe ont été divisées par 2. Selon les recensements agricoles de 2000 et 2010, la moitié des exploitations seraient sans successeur identifié. Les cultures dominantes sont constituées notamment par du maïs grain. Une grande partie du territoire et surtout Rouffigny est occupée par des prairies permanentes. Quelques vergers existent sur la commune. La plupart des exploitations agricoles présentes sur la commune sont situées sur la partie sud du territoire.

Le territoire de la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny accueille 18 exploitants agricoles pour un total de 39 salariés. 11 exploitants sur 18 sont en élevage bovins lait, 3 en élevage bovins viande et 4 dans le domaine équin ou spécialisé dans les travaux agricoles. Un tiers des exploitants a moins de 35 ans, ce qui permet à la commune de se projeter à moyen et long terme en matière d'activité agricole sur le territoire communal. En revanche, 6 exploitants ont plus de 55 ans.

### L'évolution des sites

En 2017, il y a eu 3 cessations d'activité agricole sur le territoire et aucune installation nouvelle. La commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny n'échappe ainsi pas à la tendance nationale fortement à la baisse. Mais cette baisse d'activité corrélée au fait qu'un tiers des exploitants agricoles de la commune aient plus de 55 ans pose la question de la pérennité des activités agricoles sur le territoire communal. La comparaison sur 9 années du registre parcellaire graphique permet de constater une tendance nette de l'orientation des terres de la prairie aux céréales (maïs grain et ensilage). Ce phénomène est corrélé au déclin progressif de l'élevage au profit de la culture de céréales.

M. LEMAÎTRE précise que sur les 18 exploitants que compte la commune, 11 y possèdent leur siège d'exploitation.

	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel			Superficie agricole utilisée en hectare			Cheptel en unité de gros bétail, tous animaux			Orientation technico-économique de la commune	Superficie en terres labourables en hectare			Superficie en cultures permanentes en hectare			Superficie toujours en herbe en hectare		
	2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988		2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
Commune nouvelle	41	76	73	24	59	83	643	915	977	1271	1592	1770	Bovins mixte	227	190	133	0	5	5	415	684	841

### Analyse de la consommation d'espace

Sur la période 2005-2015, 180 logements ont été produits sur la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, soit 9,4 ha de consommés sur les dix ans (la densité qui en résulte semble élevée : 19 logements/hectares). Le rapporteur constate l'absence d'analyse de la consommation d'espace. La seule information présente dans le rapport de présentation est la consommation globale pour l'habitat (9,4 ha). Celle-ci couvre la période de 2005 à 2015, or elle devrait couvrir la période 2009-2019. M. BECET indique que le bureau d'études a extrait les éléments qui auraient permis de comprendre le résultat obtenu. Il précise qu'à priori, les surfaces dédiées à l'activité économique sont bien comprises dans le chiffre de 9,4 ha.

### Analyse des dents creuses

Dans un premier temps, l'ensemble du gisement foncier non bâti a été examiné. Puis les élus ont déterminé quelles étaient les parcelles les plus susceptibles d'être mobilisées dans le temps d'application du nouveau PLU (horizon 2030). Le rapporteur constate que l'analyse des dents creuses a été réalisée pour les zones d'habitat et d'activités économiques, mais qu'elle n'a pas pris en compte l'ensemble des zones d'activités (zones du Cacquevel et zone d'activités de la Sienna non prises en compte). De plus le tableau ci-dessous répertorie l'ensemble du foncier disponible (habitat + activité), mais fait apparaître uniquement la création de logements.

L'agglomération de Villedieu-les-Poêles dispose d'un foncier disponible et mobilisable à hauteur de 5,5 hectares. L'agglomération de Rouffigny quant à elle jouit d'un foncier disponible non bâti à hauteur de 1,4 hectare.

Agglomérations	Surface	Densité différenciée	Nb de logements
Villedieu-les-Poêles	5,5 ha	15 logements/ha	82 logements
Rouffigny	1,4ha	15 logements/ha	21 logements
Total : environ 100 logements en densification et en extension			

### Espaces disponibles au sein des zones d'activités

2 zones destinées à recevoir des activités économiques disposent de terrain disponible :

- le Parc du Cacquevel : 52 800 m<sup>2</sup> sont disponibles pour 7 lots,
- la Zone d'Activités de la Sienna : 2 000 m<sup>2</sup> sont disponibles.

Les capacités de densification pour l'activité économique s'élèvent à 5,48 ha. M. VAVASSEUR précise que l'ensemble des zones d'activités étant pleines, seule la zone du Cacquevel dispose encore de possibilités d'accueil. Il ajoute qu'il n'y a pas de friches et que quelques entreprises disposent de réserves foncières en prévision de développements futurs.

M. GUERIN constate que "l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales (article L151-4 du code de l'urbanisme)" doit être éclaircie en distinguant ce qui relève de l'habitat de ce qui relève de l'activité économique. M. LEMAÎTRE souligne qu'aux capacités de densification initiales ont été retirées les zones impactées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Sienne et par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). M. DACHEUX fait remarquer que toutes les surfaces en dents creuses doivent être comptabilisées. M. VAVASSEUR souligne que Villedieu est un véritable pôle d'attraction pour les activités industrielles, notamment au regard de sa proximité avec l'autoroute A84 sur l'axe Caen-Rennes. M. LEMAÎTRE précise que des projets d'implantation d'entreprises sont prévues et que les derniers chiffres du recensement indiquent une tendance démographique à la hausse. En complément, il indique que le collège de Villedieu-les-Poêles voit ses effectifs augmenter fortement. Il souligne qu'il y a une forte activité de transactions immobilières avec 3 agences et une étude notariale. Il admet que bien qu'une opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) soit engagée, le problème d'attractivité des logements demeure.

### **Le projet communal**

Le PADD a été structuré autour de 6 axes : démographie et logement, développement urbain, environnement et patrimoine, environnement et cadre de vie, activités économiques et enfin déplacements, transports et communication numérique.

### **Synthèse du scénario de développement**

L'hypothèse de scénario de développement retenue est basée sur la progression maximale autorisée par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT). Le nombre de personnes par ménage est plus élevé sur la commune historique de Rouffigny (2,5 pers/ménage en 2012) que sur Villedieu-les-Poêles (1,9 pers/ménage en 2012). Le nombre de personnes par ménage sur la commune nouvelle est donc de 2,2 pers/ménage. Ce scénario projette l'accueil de 414 habitants supplémentaires sur une période de 10 ans (selon un rythme moyen de + 0,9 %/an). 414 habitants multiplié par 2,2 personnes par ménage permet d'obtenir un besoin en logement d'environ 188 unités.

### **Secteurs dédiés à l'habitat**

3 zones AU sont destinées à recevoir de l'habitat :

- le secteur de la Gaillardière (1AUh) : 1,13 ha,
- le secteur des Hauts Bois (1AUh) : 2 ha,
- le bourg historique de Rouffigny (2AUh) : 0,66 ha.

Au total la consommation d'espace en extension s'élève à 3,80 ha.

Le rapporteur constate que les surfaces destinées aux emplacements réservés ainsi que les surfaces des différents zonages ne sont pas indiquées. Le choix des 15 bâtiments situés en zone naturelle ou agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est pas justifié dans le rapport de présentation.

### **Le bilan communal des objectifs de modération de la consommation d'espace**

Le PLU de Villedieu-les-Poêles qui était exécutoire depuis le 5 mai 2007 comprenait 78 hectares de zones à urbaniser. L'objectif à horizon 2030 est de réduire cette surface de 78 hectares au document d'urbanisme en vigueur à moins de 4 hectares avec :

- la réhabilitation de 15 bâtiments agricoles en logements, au sein des zones agricoles et naturelles (à raison de 1 ou 2 par an),
- la création de 81 logements en densification,
- la reconquête de 37 logements vacants,
- la création de 55 logements en extension,

soit un besoin de surface en zones à urbaniser en extension de 3,6 hectares.

Le rapporteur constate qu'un réel effort a été apporté dans la limitation de la consommation d'espace pour l'habitat, avec une consommation d'espace en extension divisée par 3 (de 9,4 à 3,6 ha).

Cependant globalement la consommation totale de foncier ouvert à l'urbanisation s'élève à 15,98 ha, se décomposant de la manière suivante :

- densification : 6,9 ha,
- espace disponible au sein des zones d'activité économique : 5,48 ha,
- surface des zones à urbaniser en extension : 3,6 hectares.

Au total. Il n'y a donc pas d'effort réel de baisse de la consommation d'espace.

M. LEMAÎTRE indique que le développement de la ville de Villedieu, encadré par un PLU, s'est trouvé limité alors que des communes proches, au RNU, ont pu créer une offre de logement important tout en bénéficiant des équipements et des services (éducatifs, culturels, sportifs, médicaux, etc.) de Villedieu.

M. DACHEUX fait remarquer qu'il serait prudent de prévoir un phasage sur les zones en extension d'urbanisation. M. BELLENFANT indique qu'aucun projet de construction verticale permettant d'économiser l'espace n'est envisagé alors qu'il en existe déjà sur la commune.

M. LECOUSTEY demande des précisions sur les secteurs classés en zone naturelle au nord de la commune et attire l'attention sur le fait que classer un siège d'exploitation en zone naturelle peut pénaliser le développement d'une exploitation. M. LEMAÎTRE lui confirme que les bâtiments concernés sont des bergeries et que la pente du terrain de ces zones étant très forte, elle ne pénalise pas l'activité agricole.

Pour résumer, M. KUGLER fait observer que le dynamisme économique de la commune paraît bien justifier les projections démographiques et les perspectives d'ouverture à l'urbanisation. Cependant, un phasage est nécessaire. M. ETIENNE indique qu'un phasage permettra de contenir l'urbanisation en extension et de favoriser la densification, la réduction de la vacance et la préservation de l'attractivité du centre-ville. M. LECOUSTEY souhaite qu'une autre solution soit trouvée pour la zone des Hauts Bois (au nord) prévue en extension d'urbanisation.

**Suivant la proposition du président, la commission émet un avis favorable à l'unanimité sur le PLU de Villedieu-les-Poêles – Rouffigny sous réserve de trouver une alternative à l'urbanisation de la zone 1AUh des Hauts Bois au nord et de phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUh.**

#### **Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du PLU de Villedieu-les-Poêles - Rouffigny**

En règle générale, les STECAL sont tous les zonages A et N indicés :

- STECAL n° 1 - Secteur Ag (1,68ha) : projet d'une aire de petit passage des gens du voyage,
- STECAL n° 2 - Secteur Nc : fonctionnement du camping des Chevaliers de Malte,
- STECAL n° 3 - Secteur Nca : fonctionnement et extension de la carrière de La Jaunais.

M. BELLENFANT s'interroge sur la localisation du terrain destiné à accueillir les gens du voyage en pleine zone agricole. M. LEMAÎTRE indique qu'après de nombreux débats au sein du conseil municipal, cette solution est apparue comme la plus pertinente.

**Suivant la proposition du rapporteur, la commission émet un avis favorable à l'unanimité sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du PLU de Villedieu-les-Poêles – Rouffigny.**

#### **Avis sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Villedieu-les-Poêles - Rouffigny**

Le rapporteur constate que les conditions de hauteur des annexes et des extensions ne sont pas définies et que la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des annexes et des extensions ne sont pas motivées (article L151-12 du code de l'urbanisme).

**Suivant la proposition du rapporteur, la commission émet un avis favorable à l'unanimité sur le règlement des zones A et N sous réserve de définir les conditions de hauteur des annexes et des extensions et de motiver la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des annexes et des extensions (article L151-12 du code de l'urbanisme).**

#### **Avis sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Clair-sur-Elle**

La commune de Saint-Clair-sur-Elle s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme le 18 mars 2014. La commune fait aujourd'hui le constat de difficultés à appliquer le règlement écrit. Concernant le règlement de la zone A, plusieurs contraintes ont été rencontrées, qui, sans apporter de plus-value qualitative, ont eu un effet bloquant pour le développement de projets agricoles. Il s'agit par exemple des pentes de toiture imposées, comprises entre 40° et 50°, recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue. Or les hangars agricoles sont des bâtiments techniques qui justifient d'autres règles de construction que l'habitat et qui doivent permettre avant tout d'assurer un bon fonctionnement du bâtiment. En ce qui concerne le règlement de la zone A, la hauteur des bâtiments annexes aux habitations est désormais limitée à 3,50 m (elle était limitée à 4,50 m dans le précédent règlement). Cette modification est bien conforme à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

**Suivant la proposition du rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Clair-sur-Elle.**

#### **Avis sur la construction d'un bâtiment agricole sur la commune d'Octeville-l'Avenel**

Le projet est situé sur la commune d'Octeville-l'Avenel au nord-est de Valognes. Le territoire de la commune est régi par une carte communale. Le projet consiste à construire un local de stockage de 34 m<sup>2</sup> pour stocker du matériel et mettre à l'abri les récoltes de fruits sur la parcelle cadastrée B 408 (3 660 m<sup>2</sup>) dans le cadre du démarrage d'une activité agricole. La forme du bâtiment et le choix des matériaux permet au projet de s'intégrer dans l'environnement existant en respectant le dénivelé existant.

**Suivant la proposition du rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la construction d'un bâtiment agricole sur la commune d'Octeville-l'Avenel) (permis de construire n° 050.384.19.Q0001).**

#### **Avis sur la construction de 2 tunnels de maraîchage sur la commune de Cametours**

Le projet est situé sur la commune de Cametours entre Coutances et Saint-Lô. Le territoire de la commune est régi par une carte communale. Ce projet d'ensemble consiste à créer une entreprise de maraîchage diversifié. 4 000 m<sup>2</sup> de cultures seront exploitées en plein champ et 400 m<sup>2</sup> sous abri. La surface totale exploitée en plein champ à terme sera de 6,15 ha. Les tunnels seront implantés à proximité immédiate des 2 bâtiments (200 m<sup>2</sup>) pour la production de plants, légumes primeurs et légumes d'été sur la parcelle cadastrée AH 224 (7 860 m<sup>2</sup>).

**Suivant la proposition du rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la construction de 2 tunnels de maraîchage sur la commune de Cametours (déclaration préalable n° 050.093.19.W0001).**

#### **Avis sur la construction d'un bâtiment agricole sur la commune de Gonneville-Le Theil**

Le projet est situé sur la commune de Gonneville-Le Theil au sud-est de Cherbourg-en-Cotentin. Le territoire de la commune est régi par une carte communale. Le projet consiste à créer un bâtiment agricole (150 m<sup>2</sup>) sur la parcelle cadastrée 595 D 585 (1 770 m<sup>2</sup>). M. GUERIN précise que selon les éléments dont on dispose, le pétitionnaire n'exerce pas une activité agricole.

**Suivant la proposition du rapporteur, la CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur la construction d'un bâtiment agricole sur la commune de Gonnevillè-Le Theil (permis de construire n° 050.209.19.G0002).**

**Avis sur la construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de fourrage et de céréales sur la commune des Pieux**

Le projet est situé sur la commune des Pieux au sud-ouest de Cherbourg-en-Cotentin. Le territoire de la commune est régi par un plan local d'urbanisme. Le projet consiste à créer un bâtiment agricole pour stocker du fourrage et des céréales sur la parcelle cadastrée ZL 40 (28 302 m<sup>2</sup>). Afin de poursuivre son développement, la commune des Pieux a créé une zone d'aménagement concerté au sud de l'agglomération pour y construire 300 logements environ. Ainsi, elle a confié l'aménagement à la société SHEMA qui a dû exproprier certaines parcelles, dont celle de M. MABIRE, exploitant agricole. Pour continuer son activité, celui-ci doit donc délocaliser son siège d'activité. La pérennité de l'exploitation est donc soumise à la construction de ce bâtiment nécessaire à l'activité. M. CHASLES indique que vu les difficultés rencontrées par le pétitionnaire, celui-ci a renoncé à couvrir son bâtiment de panneaux photovoltaïques.

**Suivant la proposition du rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de fourrage et de céréales sur la commune des Pieux (permis de construire n° 050.402.19.Q0004).**

**Avis sur la construction d'un bâtiment de stockage sur la commune de Clitourps**

Le projet est situé sur la commune de Clitourps au sud-est de Saint-Pierre-Eglise. Le projet se situe en zone non constructible de la carte communale. Le projet consiste à créer un bâtiment de stockage (80 m<sup>2</sup>) pour stocker du bois de chauffage, du matériel agricole, des matériaux et une voiture de collection sur la parcelle cadastrée B 421 (494 m<sup>2</sup>). Le pétitionnaire n'exerce pas une activité agricole.

**Il est proposé un avis défavorable sur la construction d'un bâtiment de stockage sur la commune de Clitourps**

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
9	0	6

**La CDPENAF émet un avis défavorable sur la construction d'un bâtiment agricole sur la commune de Clitourps (permis de construire n° 050.135.19.G0002).**

**Avis sur la construction d'une maison d'habitation siège d'exploitation agricole sur la commune de Lolif**

Le projet est situé sur la commune de Lolif au sud-est de Sartilly-Baie-Bocage. Le territoire de la commune est régi par le règlement national d'urbanisme (RNU). Le projet consiste à créer une maison d'habitation proche des bâtiments d'élevage sur une partie (900 m<sup>2</sup>) de la parcelle cadastrée ZK 31 (5 030 m<sup>2</sup>). Le rapporteur constate que l'habitation se situe à 110 m des bâtiments d'élevage, cependant elle constituera un front bâti avec les habitations existantes.

**Suivant la proposition du rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la construction d'une maison d'habitation siège d'exploitation agricole sur la commune de Lolif (certificat d'urbanisme opérationnel n° 050.276.19.J0004).**

**Avis sur la construction d'une bergerie et de son atelier de transformation sur la commune de Perriers-en-Beauficel**

Le projet est situé sur la commune de Perriers-en-Beauficel au sud-est de Villedieu-les-Poêles - Rouffigny. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à créer une bergerie et son atelier de transformation sur la parcelle cadastrée ZC 31 (53 300 m<sup>2</sup>).

**Suivant la proposition du rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la construction d'une bergerie et de son atelier de transformation sur la commune de Perriers-en-Beauficel (certificat d'urbanisme opérationnel n° 050.397.19.J0003).**

**Avis sur la construction d'une bergerie et d'un bâtiment de stockage de matériel et de fourrage sur la commune de Magneville**

Le projet est situé sur la commune de Magneville au sud-est de Bricquebec-en-Cotentin. Le territoire de la commune est régi par une carte communale. Le projet consiste à créer une bergerie pour 50 chèvres et chevreaux avec bloc de traite, local de transformation avec panneaux photovoltaïques et fosse géomembrane de 110 m<sup>3</sup> et un bâtiment de stockage matériel et fourrage (349 m<sup>2</sup>) pour stocker du fourrage et des céréales sur la parcelle cadastrée B 388 (28 302 m<sup>2</sup>).

**Suivant la proposition du rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la construction d'une bergerie et d'un bâtiment de stockage de matériel et de fourrage sur la commune de Magneville (permis de construire n° 050.285.19.Q0001).**

**Avis sur la construction d'un site de diffusion pour la télévision numérique terrestre (TNT) sur la commune de Bricquebec-en-Cotentin**

Le projet est situé sur la commune de Bricquebec-en-Cotentin. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à construire un site de diffusion pour la TNT de 24 m de hauteur sur la parcelle cadastrée A 16 (8 980 m<sup>2</sup>).

M. CHASLES souligne la présence d'une exploitation à proximité du projet. M. LECOUSTEY s'interroge sur les effets possibles des ondes électromagnétiques et souhaite qu'un état des lieux des pertes éventuelles de rendement de production soit réalisé. La commission se montre très attentive à ces observations, bien qu'elles ne portent pas sur la consommation d'espace.

**Suivant la proposition du rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la construction d'un site de diffusion pour la télévision numérique terrestre (TNT) sur la commune de Bricquebec-en-Cotentin (permis de construire n° 050.082.19.Q0012).**

**Tableaux des autorisations d'urbanisme au titre des articles L111-5, L161-4 et L121-10 du code de l'urbanisme**

Commune régie par le Règlement National d'Urbanisme				
N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.378.19.W0001	NOTRE DAME DE CENILLY	SCL DE LA NESLIERE, représenté par M. PIGNET Sébastien	Extension et aménagement d'une stabulation logettes de 152 places ; extension et aménagement d'une stabulation paillée dans une fumière existante ; création d'une salle de traite et de ses annexes 727 m²
2	PC.050.058.19.W0006	BLAINVILLE SUR MER	EARL DE LA JOURNEAUSERIE, représenté par M. Emilien LEMAITRE	Construction d'un bâtiment agricole avec toiture photovoltaïque 748 m²
3	PC.050.058.19.W0007	BLAINVILLE SUR MER	EARL DE LA JOURNEAUSERIE, représenté par M. Emilien LEMAITRE	Construction d'un bâtiment agricole avec toiture photovoltaïque 748 m²
4	PC.050.589.19.J0002	TANIS	GAEC CHAPDELAIN-LEBRETON, représenté par M. CHAPDELAIN Pascal	Construction d'une stabulation génisses d'un Stockage paille 643 m²

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.050.055.19.W0009	CANISY (ST EBREMOND DE BONFOSSE)	M. DUDOUT Samuel	Création d'un bâtiment agricole à usage de stockage aliments et matériels 216 m²
2	PC.050.004.19.W0001	AIREL	GAEC DE LA BLONDELLERIE Représenté par M. LESAGE Sébastien	Création d'un bâtiment agricole à usage de stockage matériels et démolition et reconstruction d'un bâtiment agricole de stockage matériels 569 m²
3	PC.050.192.19.W0001	FOURNEAUX	M. LEREBURG Olivier	Construction d'un bâtiment de stockage matériel et fourrage avec local technique 290 m²
4	PC.050.629.19.W0005	VESLY	GAEC ANGOT	Projet 1 : Construction d'une stabulation paillée pour génisses et veaux avec nurserie igloo et boxes ; Projet 2 : Construction d'un bâtiment de stockage matériel total : 1940 m²
5	PC.050.435.19.Q0003	ROCHEVILLE	M. LELONG Aurélien	Création d'un bâtiment agricole à usage de stockage matériels 465 m²
6	PC.050.401.19.Q0007	PIERREVILLE	GAEC DE L'HOTEL D'OR, représenté par M. COTTEBRUNE Franck	Création d'une stabulation logettes, Robots de traite et annexes Pour l'élevage de vaches laitières 3069 m²
7	PC.050.209.19.G0003	GONNEVILLE LE THEIL (LE THEIL)	GAEC DE LA RUE, représenté par M. et Mmes LELONG Tony, Brigitte et Magalie	Extension d'une stabulation paillée intégrale pour génisses et la construction d'un chenil de 30 chiens
8	PC.050.512.19.W0001	ST MARTIN DE BONFOSSE	GAEC AUBRIL	Extension d'une stabulation paillée pour bovins À l'engrais 445 m²

Commune littorale disposant d'un PLU (art. Article L121-10 du code de l'urbanisme)				
N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.388.19.W0003	ORVAL-SUR-SIENNE (MONTCHATON)	Mme Justine POTIGNY	Construction de 3 Poulailleurs « Label » 1260m²

M. LEFEVRE quitte la commission à 17 h 00 (1 voix exprimée en moins).

**Il est proposé un avis favorable sur ces 13 dossiers**

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
12	0	2

**La CDPENAF émet un avis favorable sur ces 13 dossiers.**

**Questions diverses**

M. BELLENFANT propose que la commission s'auto-saisisse sur la modification du PLU de Saint-Pair-sur-Mer concernant la suppression d'un emplacement réservé (5 500 m²) en zone U (destiné à l'extension du cimetière) et sa requalification en zone 1AUvs dédiée à la zone d'aménagement concerté des Ardilliers). La commission valide l'auto-saisine.

La séance est levée à 17 h 05.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet



Jean KUGLER

**Analyse des décisions rendues par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (réalisée par Louise Carré étudiante en DUT carrières Sociales Option Gestion Urbaine lors de son stage au sein du SADT à la DDTM du 15 avril au 7 juin 2019).**

Dans les communes non couvertes par un de ces documents d'urbanisme, et dans lesquelles s'applique donc le règlement national d'urbanisme (RNU), le principe en matière d'urbanisation est l'inconstructibilité des terrains situés hors des parties urbanisées de la commune.

Toutefois, ce principe comporte des exceptions et notamment la possibilité pour la commune d'autoriser, sur délibération motivée du conseil municipal, les constructions et installations hors parties urbanisées, lorsque le conseil municipal considère que l'intérêt de la commune le justifie, en particulier pour éviter une diminution de la population communale.

La possibilité de dérogation posée au 4° de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme est très encadrée, mais dans les faits, les conditions de sa mise en œuvre ne sont pas toujours respectées. Cette possibilité a par ailleurs pu susciter des contentieux en raison notamment de la faiblesse, voire l'absence de motivation de ces délibérations.<sup>1</sup>

Par ailleurs, les autres exceptions au principe d'inconstructibilité prévues par le même article sont toutes soumises à l'avis obligatoire de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) car elles peuvent entraîner une réduction des surfaces agricoles (Cf article L.111-5 du code de l'urbanisme).

---

<sup>1</sup> Loi Alur : Constructibilité limitée hors documents d'urbanisme, juin 2014

**Article L111-3 [En savoir plus sur cet article...](#)**  
Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

**Article L111-4 [En savoir plus sur cet article...](#)**  
Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :

- 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;
- 2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- 4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

**Article L111-5 [En savoir plus sur cet article...](#)**  
Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° de l'article [L. 111-4](#) et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° du même article ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par l'autorité administrative compétente de l'Etat à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article [L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

La délibération mentionnée au 4° de l'article [L. 111-4](#) est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission

**Article L112-1-1**

Modifié par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 9](#)

Dans chaque département, il est créé une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, présidée par le préfet, qui associe des représentants de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, des professions agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement et des fédérations départementales ou interdépartementales des chasseurs.

Dans les départements dont le territoire comprend des zones de montagne, les représentants des collectivités territoriales comptent au moins un représentant d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale situé, en tout ou partie, dans ces zones.

Cette commission peut être consultée sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou à usage agricole. Elle émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme. Elle peut demander à être consultée sur tout autre projet ou document d'aménagement ou d'urbanisme, à l'exception des projets de plans locaux d'urbanisme concernant des communes comprises dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé après la promulgation de la [loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014](#) d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Lorsqu'un projet ou un document d'aménagement ou d'urbanisme a pour conséquence une réduction de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine, le directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité ou son représentant participe, avec voix délibérative, à la réunion de la commission au cours de laquelle ce projet ou ce document est examiné.

Lorsqu'un projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour conséquence, dans des conditions définies par décret, une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation, l'autorité compétente de l'Etat saisit la commission du projet. Celui-ci ne peut être adopté qu'après avis conforme de cette commission.

Lorsque le représentant de l'Etat n'a pas considéré comme substantielle la réduction des surfaces agricoles concernant des terres à vignes classées en appellation d'origine contrôlée ou l'atteinte aux conditions de production mais que la commission a néanmoins rendu un avis défavorable, l'autorité administrative compétente qui approuve le projet est tenue de faire connaître les motifs pour lesquels elle décide de ne pas suivre cet avis dans l'acte d'approbation.

Le cinquième alinéa du présent article ne s'applique pas dans le cadre d'une procédure de révision du plan local d'urbanisme selon les modalités de l'article [L. 153-34](#) du code de l'urbanisme ou d'une procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Lorsque le projet ou le document sur lequel la commission est consultée donne lieu à l'enquête publique mentionnée au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, l'avis de la commission est joint au dossier d'enquête publique.

Le représentant de l'Etat dans le département charge, tous les cinq ans, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de procéder à un inventaire des terres considérées comme des friches, qui pourraient être réhabilitées pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière.

### Analyse des avis de la CDPENAF sur les autorisations d'urbanisme :

	Avis simples	Avis conforme	Total
Avis favorables	342 (90 %)	23 (51,11 %)	365 (85,88 %)
Avis défavorables	29 (7,63 %)	21 (46,67 %)	50 (11,76 %)
N'a pas émis d'avis	9 (2,36 %)	1 (2,22 %)	10 (2,35 %)
Total	380 (89,44 %)	45 (10,59 %)	425

	Compensation agricole collective	Demande d'ouverture à l'urbanisation	PA	CU	PC	Total
Avis favorables	2 (100 %)	0	2 (40 %)	24 (44,44 %)	337 (92,84 %)	365 (85,88 %)
Avis défavorables	0	1 (100 %)	2 (40 %)	25 (46,30 %)	22 (6,06 %)	50 (11,76 %)
N'a pas émis d'avis	0	0	1 (20 %)	5 (9,26 %)	4 (1,10 %)	10 (2,35 %)
Total	2 (0,47 %)	1 (0,24 %)	5 (1,18 %)	54 (12,71 %)	363 (85,41 %)	425

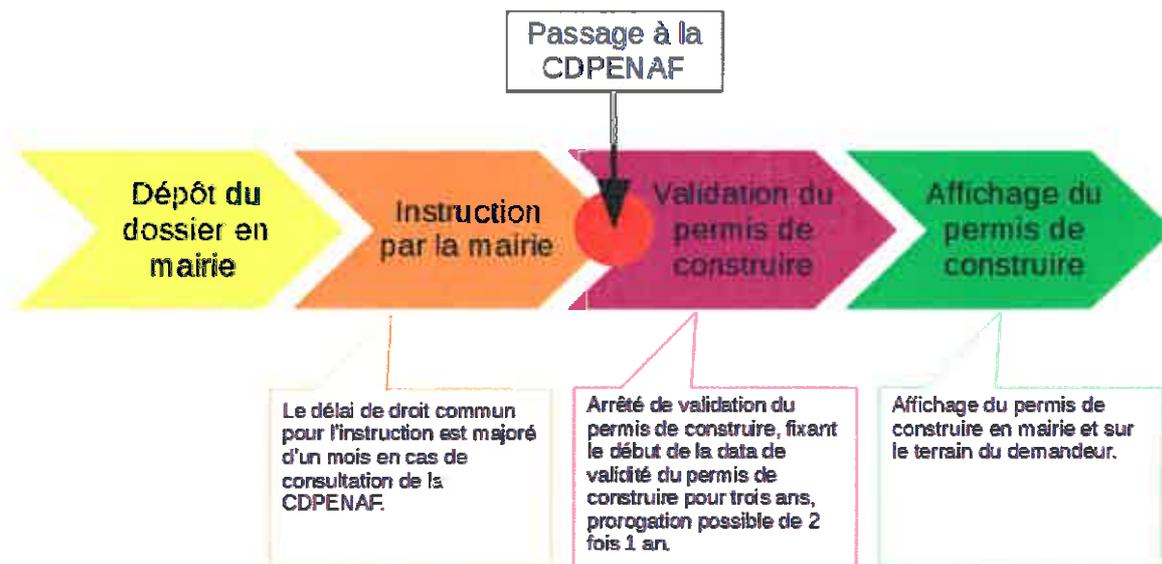
Sur les 3 années 2016-2017-2018, la commission a étudié 425 dossiers. Elle a émis 50 avis défavorables (11,76 %), 365 avis favorables (85,88 %) et 10 dossiers n'ont pas fait l'objet d'une décision, généralement par manque de précisions sur les projets. Les dix dossiers n'ayant pas reçu d'avis lors de leur premier passage en commission ont été réétudié plus tard, 8 ont reçu un avis favorable, 1 a reçu un avis défavorable et un autre a été abandonné.

Il convient de distinguer les avis simples des avis conformes. En effet 89,41 % des avis rendus par la commission sont des avis simples, sur ce type d'avis le pourcentage d'avis défavorables est assez faible 7,63 %. Dans les 10,59 % d'avis conformes rendus, le pourcentage d'avis défavorable est nettement plus élevé (46,67 %). Cela peut être dû au fait que les dossiers étudiés dans la cadre de l'avis conforme sont particuliers et peuvent avoir un impact plus important, la commission est alors plus vigilante. Un avis conforme oblige l'autorité qui prend la décision à se conformer à l'avis de la commission.

L'ensemble des dossiers d'autorisations étudiés par la CDPENAF sur ces trois ans couvraient une surface à bâtir de 42,6 ha (14,4 ha pour 2016, 14,8 ha pour 2017 et 13,4 ha pour 2018). Les 365 avis favorables rendus concernaient 31,48 ha, et les 50 avis défavorables

11,12 ha sur le département de la Manche. Ainsi, la CDPENAF donne la possibilité aux services d’instruction d’étayer un avis défavorable et de permettre théoriquement de préserver 25 % des surfaces NAF prévues pour la construction.

Procédure pour l’instruction d’un permis de construire :



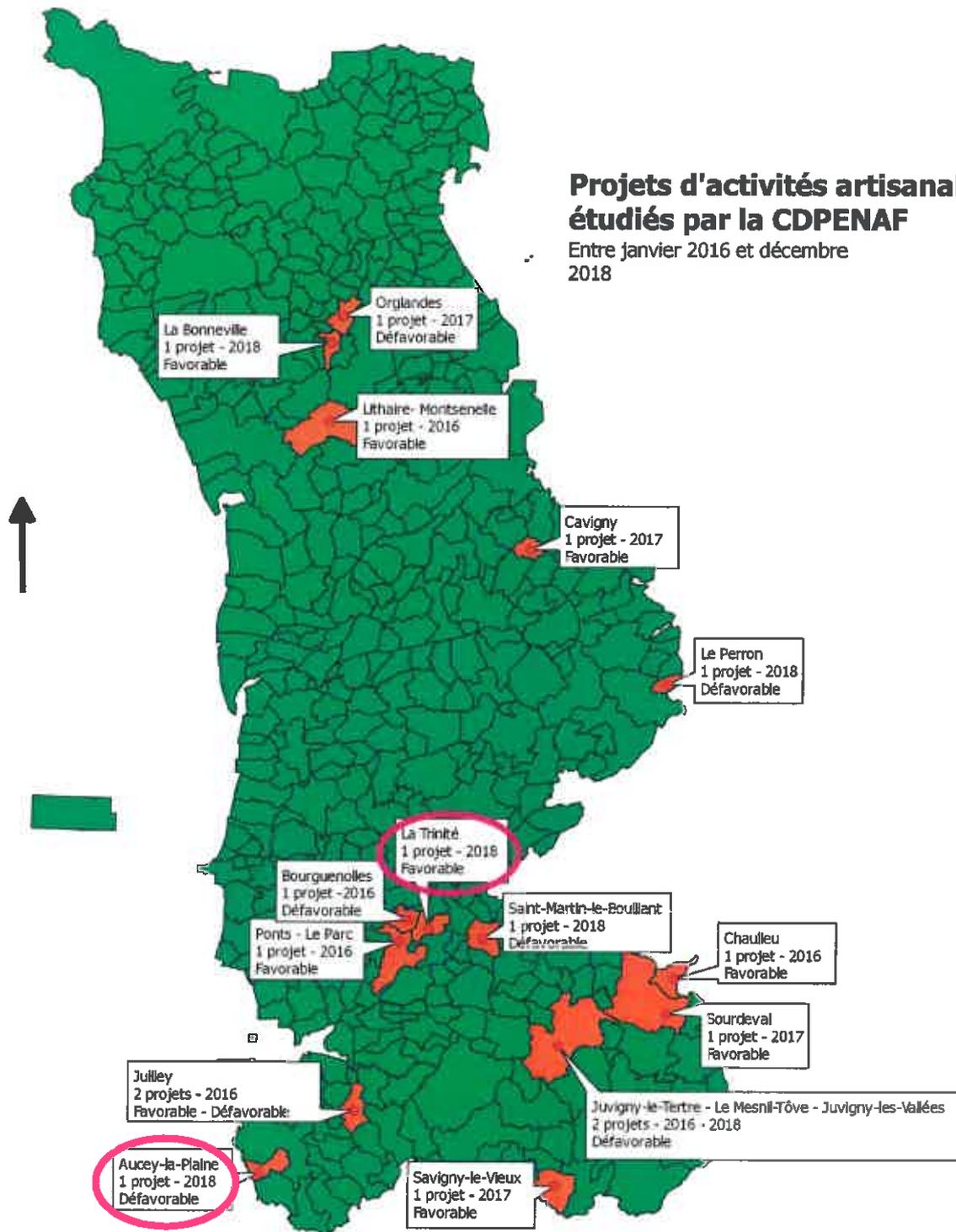


Au sein de la commission, plusieurs questions se posent. En effet, une des problématiques récurrentes pour prendre les décisions sur les permis de construire concernant les bâtiments agricoles, est de déterminer si c'est une activité principale ou si c'est une activité secondaire ou de loisirs. Jusqu'à présent, le fait que le pétitionnaire soit affilié à la MSA était une indication « suffisante » pour le considérer comme exploitant agricole. Il a été rappelé aux membres de la commission, le 9 mai 2019, par le biais d'un article de la Gazette des communes paru le 22 avril 2019 page 50-51, des conditions nécessaires pour être considéré comme exploitant agricole. Le Conseil d'État a ainsi rappelé que la profession du demandeur doit être caractérisée « par l'exercice effectif d'une activité agricole ou forestière d'une consistance suffisante » c'est-à-dire que la réalité et la viabilité de l'activité doivent être pris en compte. Toutefois, les pièces qui permettraient d'assurer que le pétitionnaire rempli ces conditions ne sont pas nécessaires pour une demande d'autorisation d'urbanisme. De plus, se pose la question des constructions de bâtiment agricole pour une activité secondaire ou de loisir, car si on suit à la lettre cette instruction, aucun permis de construire ne pourra être accordé aux personnes exerçant une activité agricole secondaire dans les communes RNU. Pourtant, ce type d'activité agricole à tendance à se développer, de plus en plus de dossiers de ce type sont étudiés en CDPENAF, car certaines personnes habitant en espace rural souhaitent installer une activité agricole de loisirs ou bien comme activité professionnelle secondaire. C'est le cas pour certains apiculteurs par exemple, ils élèvent les abeilles et vendent le miel, mais pour transformer le miel ils ont besoin de bâtiments en milieu agricole et rencontrent des difficultés pour obtenir le PC nécessaire.

Un second zoom peut être fait au niveau des PC en lien avec l'activité artisanale. Pour les membres de la commission, il est parfois difficile de se prononcer sur des dossiers de ce type. En effet, l'activité artisanale est présente dans les communes rurales ce qui peut poser problème pour son développement. Si on se réfère uniquement aux règlements des documents d'urbanismes, toutes les installations de type artisanal doivent se situer dans les zones dédiées. Cependant, ces emplacements sont coûteux pour les petites entreprises et ne sont pas forcément adaptés. Par exemple, peuvent recevoir un avis favorable, les projets artisanaux qui sont en rapport avec l'activité agricole, qui ne consomment pas d'espace supplémentaire, car ils se situent dans l'enceinte de l'entreprise déjà existante. Mais ces conditions remplies ne conduisent pas forcément à un avis favorable puisque cela peut renforcer ou conforter le mitage de l'espace agricole et c'est justement contre cela que la commission doit lutter.

## Projets d'activités artisanales étudiés par la CDPENAF

Entre janvier 2016 et décembre 2018



### Légende

- Communes projet artisanaux
- Communes de la Manche

0 10 20 km

Deux dossiers ont retenu mon attention sur cette notion de bâtiments artisanaux, un PC sur la commune de la Trinité et un autre très similaire sur la commune de Aucey-la-Plaine. Ces deux PC étaient déposés en mairie afin de construire en dehors des parties urbanisées de la commune un bâtiment de stockage pour une entreprise de travaux publics.

Le premier PC, celui de la Trinité, est examiné en CDPENAF en mai puis en septembre 2018 :

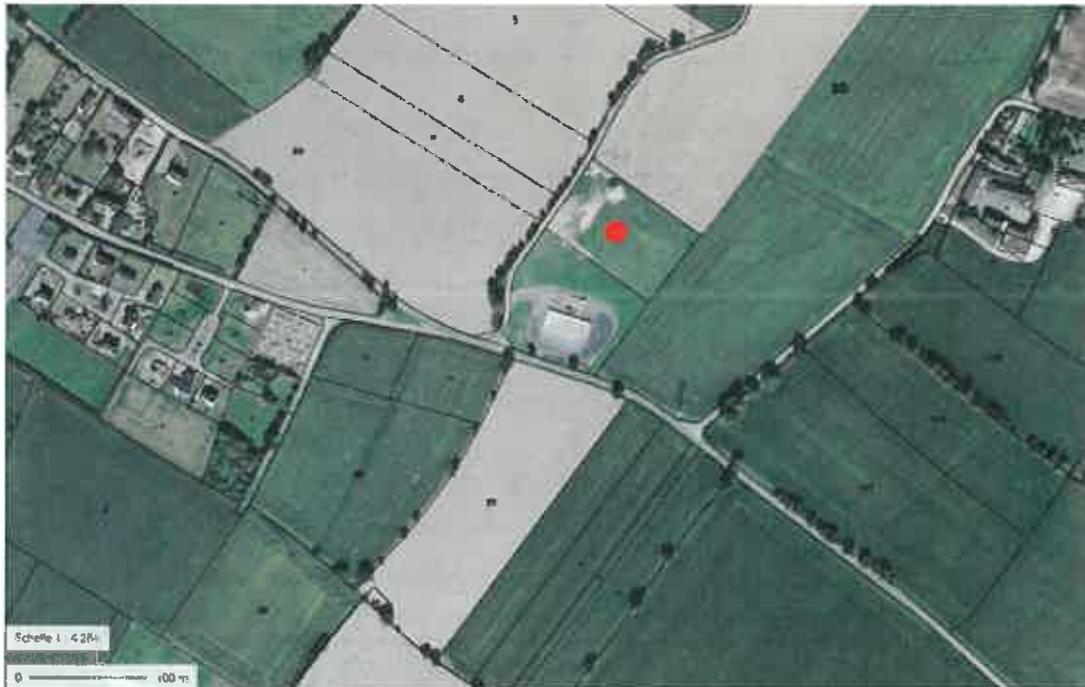


Sur cette photo aérienne, on peut voir avec le point rouge le lieu précis de l'implantation et qu'il y a déjà un bâtiment construit à cet endroit. D'après le maire de la commune, le projet consiste à remplacer ce bâtiment. Le bâtiment envisagé aurait une surface de 302 m<sup>2</sup> et la parcelle a une superficie de 13 439 m<sup>2</sup>.



Si on prend une vue aérienne (ci-dessus) à une plus grande échelle, on peut constater que le projet se situe au milieu de l'espace rural. On voit également dans les environs une multitude de hameaux.

Le second PC, celui d'Aucey-la-Plaine, a été examiné en CDPENAF en mai et juin 2018 :



Sur cette photo aérienne, on peut observer l'emplacement prévu du bâtiment. Il aurait une surface de 302 m<sup>2</sup> sur la parcelle qui fait 8 164 m<sup>2</sup>. D'après la délibération du Conseil municipal, le projet sera de déplacer l'entreprise hors du bourg afin de limiter les nuisances pour les riverains.



Sur cette seconde photo aérienne du projet, à une échelle plus grande, on peut constater que la parcelle se trouve non loin du bourg de la commune (600 m d'après la délibération municipale).

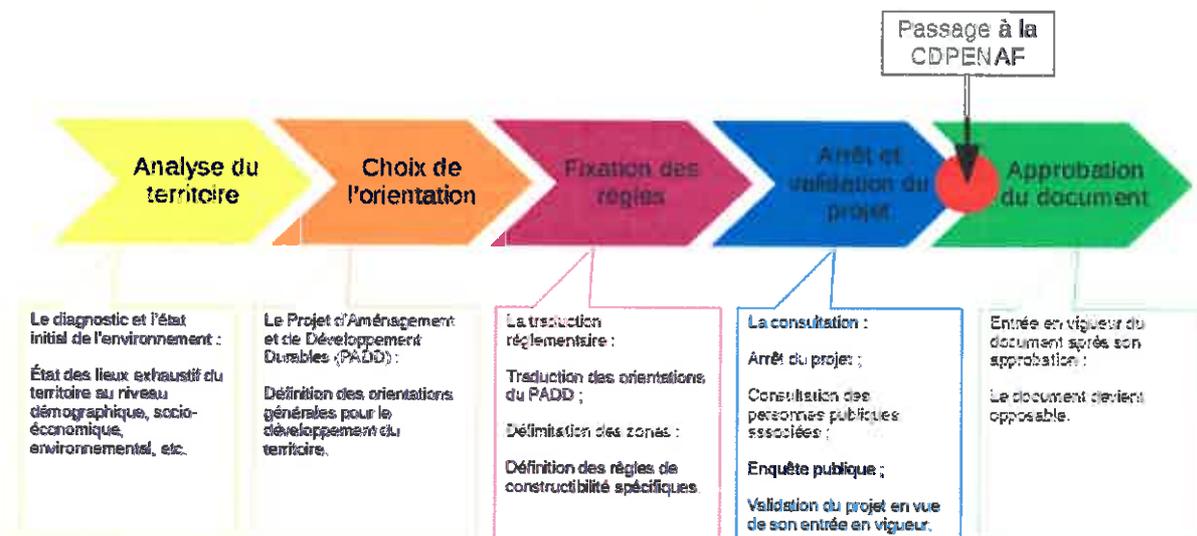
Finalement, le projet de la Trinité a reçu un avis favorable alors que celui d'Aucey-la-Plaine un avis défavorable. Cet exemple illustre un des points à améliorer dans la commission. Le maire de la commune est un membre qui siège à la CDPENAF, il a donc eu la possibilité d'expliquer plus en détail le projet et de répondre aux questions que pouvaient se poser les autres membres, comme s'il était invité à la commission en tant que pétitionnaire. La commission a émis un avis favorable sur ce dossier.

## Analyse des avis de la CDPENAF sur les documents d'urbanismes :

	SCOT	PLUi	PLU & CC	Total
Avis favorables	0	5 (9,26 %)	49 (90,74 %)	54 (58,70 %)
Avis défavorables	0	1 (3,33 %)	29 (96,67 %)	30 (32,60 %)
N'a pas émis d'avis	0	0	8 → 100 %	8 (8,70 %)
Total	0	6 (6,52 %)	86 (93,48 %)	92

Durant ces trois années, la commission a également étudié des dossiers concernant les documents d'urbanisme. 92 avis ont été rendus avec 30 avis défavorables (32,61 %), 54 avis favorables (58,70 %) et 8 dossiers n'ont pas reçu d'avis (8,70 %). Sur l'ensemble des dossiers, 39 documents d'urbanismes étaient concernés, en l'occurrence 5 modifications/révisions de Cartes Communales ou PLU(i), 7 PLU(i), 5 Cartes Communales ont reçu un avis favorable, et 9 Cartes Communales ont été abrogées dans la perspective de l'approbation de PLU(i).

Procédure pour la mise en place d'un document d'urbanisme :



En ce qui concerne l'action de la CDPENAF sur les documents d'urbanisme, elle a pour rôle de donner 3 avis sur le document. Un premier sur l'ensemble du document, un second sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées (STECAL) et un troisième sur le règlement des zones A et N.

Lors de la commission de novembre 2018, le PLUi du territoire de Sèves-Taute a été étudié. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté de communes Sèves-Taute est devenue Côte Ouest Centre Manche, elle rassemble 30 communes dont 3 pôles principaux qui sont La

Haye, Lessay et Périers. Le PLUi a été commencé sous la compétence de la ComCom de Sèves-Taute, mais il est maintenant sous la compétence de Côte Ouest Centre Manche. Ce document doit être conforme au SCoT en place sur le territoire, c'est-à-dire le SCoT Centre-Manche-Ouest. Lors de son passage en CDPENAF, le PLUi a fait l'objet d'un avis défavorable sur le document général et favorable sur la délimitation des STECAL et sur le règlement des zones A et N. Les remarques et les réserves émises par la commission ont fait l'objet d'une réponse de la part de la communauté de communes. Dans ce mémoire en réponse aux avis, les remarques sont prises en compte et le document évoluera dans ce sens.

<b>AVIS au titre de l'article L153-17 du code de l'urbanisme</b>	
<b>REMARQUES PPA</b>	<b>COMMENTAIRES CC COCM</b>
<i>Questionnement sur les perspectives démographiques et de production de logements</i>	Un document spécifique sur le projet démographique a été produit sous la forme d'une note complémentaire au dossier d'enquête publique. Cette note détaille les éléments à partir desquels les perspectives démographiques et de production de logements ont été définies.
<i>Questionnement sur la surconsommation d'espace</i>	La consommation d'espace entre 2006 et 2015 a été évaluée à 7,2ha/an sur le territoire de Sèves-Taute alors que celle induite par le projet de PLUi est de l'ordre de 3ha/an. Cette réduction importante de la consommation d'espaces est présentée dans la note complémentaire relative à la consommation d'espace.
<i>Clarification des notions de dents creuses et enveloppe urbaine</i>	Une note complémentaire relative à la consommation d'espace a été établie. Au sein de celle-ci, l'ensemble des enveloppes urbaines et des possibilités de constructions dans celles-ci font l'objet d'une analyse.
<i>Absence de l'objectif de résorption de la vacance de logement dans le rapport de présentation</i>	Cet oubli dans le rapport de présentation sera rectifié. La production de logements dans le projet de PLUi repose bien sur un objectif de résorption d'une partie de la vacance du parc de logements. Par ailleurs, une note complémentaire relative à la production de logements a été établie. L'objectif de résorption d'une partie de la vacance du parc de logements a été intégré au sein de la note.
<i>Compléter et actualiser le bilan de la consommation d'espace</i>	Une note complémentaire relative à la consommation d'espace a été établie. Au sein de celle-ci, le bilan de la consommation a été complété et actualisé.

AVIS sur la délimitation des STECAL	
REMARQUES PPA	COMMENTAIRES CC COCM
<i>Réduction du STECAL AZ n°3</i>	Le STECAL AZ n°3 situé sur la commune de Gonfreville sera réduit de moitié dans le règlement graphique.

AVIS sur le règlement des zones A et N	
REMARQUES PPA	COMMENTAIRES CC COCM
<i>Motiver la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité pour les extensions et des annexes</i>	La règle définie pour les extensions permet une augmentation significative de surface pour les habitations de petite taille, visant à faciliter leur adaptation notamment et limite l'accroissement de surface à 50% pour les habitations ayant déjà 100m <sup>2</sup> de surface de plancher. L'emprise au sol des annexes est limitée à 70m <sup>2</sup> . Cette surface permet d'accueillir le stationnement de deux véhicules complété par un espace de stockage. Par ailleurs, pour ne pas entraîner un mitage de l'espace, ces annexes ne peuvent être implantées à plus de 35 mètres de l'habitation dont elles dépendent. La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des bâtiments auxquelles elles sont attenantes. Celle des annexes est limitée à 3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage.
<i>Expliciter la phrase : « et que le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire »</i>	Cette règle figurant dans le paragraphe « Affectation des sols ou nature des activités exercées » des règlements des zones agricole et naturelle du PLUi permet de limiter à un le nombre de logement pouvant être créé dans le cadre de l'extension d'une habitation existante.
<i>Ajouter la mention « à la date d'approbation du PLUi » dans le règlement écrit de la zone AY</i>	La mention « à la date d'approbation du PLUi » sera ajoutée à l'alinéa relatif à la densité pour le secteur AY. Les entreprises de travaux agricoles pourront ainsi doubler l'emprise de leurs bâtiments mais uniquement sur la base des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Le PLUi de Sèves-Taute devrait être approuvé cette année ou, au plus tard, l'an prochain.

Pour ce qui est des PLUi, le département de la Manche est un bon exemple, car on retrouve sur le territoire tous les cas de figure concernant ce document.

En effet, il existe trois types de PLUi, le prescrit global, le prescrit partiel et le prescrit infracommunautaire.

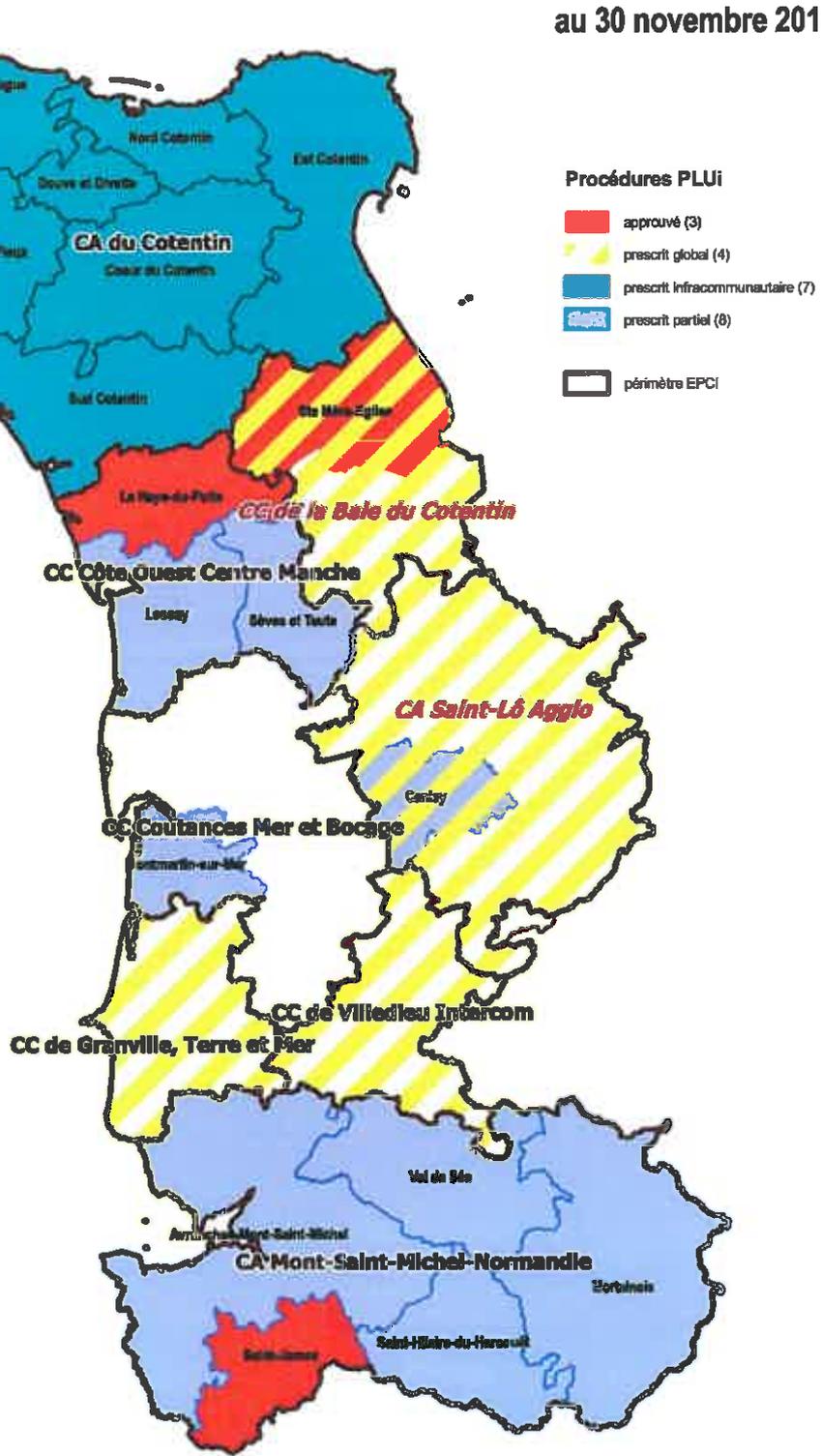
Pour les EPCI d'au moins 100 communes, la possibilité est ouverte de couvrir le territoire de plusieurs PLU (dits infra-communautaires), dont les procédures d'élaboration peuvent être échelonnées dans le temps. Il s'agit d'une dérogation accordée par le Préfet de département, sous réserve de conditions préalables : définition par l'EPCI des périmètres et calendriers des procédures, fourniture du calendrier d'élaboration d'un SCoT dans les six ans s'il n'y en a pas déjà un.

Lorsque, lors de la fusion d'EPCI, l'un au moins est compétent en matière de PLU, alors cette compétence s'étend sans délai à l'ensemble du nouvel EPCI. La nouvelle structure devrait alors être tenue d'élaborer son PLUi dès la révision de l'un des PLU communaux. La loi Égalité et Citoyenneté introduit une période transitoire de 5 ans pendant laquelle l'EPCI pourra réviser les PLU communaux sans prescrire l'élaboration du PLUi. Cette mesure ne s'applique qu'à ces EPCI issus de fusions "mixtes" cela correspond aux PLUi prescrit partiel.

Sur la carte ci-dessous, on peut trouver un exemple pour chaque type de PLUi, la CA du Cotentin pour les PLUi intracommunautaire, la CC Côte Ouest Centre Manche pour les PLUi partiel et la CC du Cotentin pour les PLUi globaux.

# Etat d'avancement des procédures de PLUi

## au 30 novembre 2018



0 10 20 km

**Conclusion :**

Dans les années à venir, la commission aura de moins en moins de dossiers à étudier. En effet, les autorisations d'urbanisme concernent les communes sous RNU, il y en a actuellement près de 206. Mais plusieurs documents d'urbanisme sont en cours d'élaboration et seront bientôt approuvés, ce qui va engendrer une diminution des autorisations d'urbanisme à étudier en CDPENAF. Quand l'ensemble du département sera couvert par des documents d'urbanisme, la commission étudiera beaucoup moins de dossiers, et ils concerneront surtout les révisions et modifications des documents d'urbanisme.

# Documents d'urbanisme

## Avancement des procédures au 30 juin 2018

