



PRÉFÈTE DE L'ORNE

Alençon, le 13 juin 2019

**Direction départementale
des Territoires**

Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par : Nathalie LETELLIER/Sylvie BUSSON
Tél. 02 33 32 52 32/02 33 32 53 20
Courriel : ddt-cdpenaf@orne.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Territoires
à
Monsieur le Président de la CDC d'Argentan
Intercom,
Maison des Entreprises et des Territoires
12 route de Sées
BP90220
61205 Argentan cedex

Objet : Avis de la CDPENAF du 04/06/2019 concernant le projet de PLUi des Courbes de l'Orne

Monsieur le Président,

Vous avez saisi la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour avis sur le projet de PLUi des Courbes de l'Orne.

La Commission a émis l'avis suivant lors de sa séance du 4 juin 2019 :

Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme relatif aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : 17 STECAL Ah ou Nh et 1 STECAL NI ont été présentés.

La commission a émis un **avis défavorable sur 2 STECAL** :

le STECAL Ah sur la commune de Joué du Plain lieu-dit Chantelou. La parcelle située au sud du STECAL est trop éloignée du reste du hameau et proche du périmètre de réciprocité agricole. Cette parcelle en limite du site Natura 2000 a vocation à rester en espace naturel.

Le STECAL Ah sur la commune de Tanques en centre bourg. La parcelle à l'extrémité sud du secteur est excentrée, en extension de l'enveloppe urbaine et proche du périmètre de réciprocité agricole.

Les 15 autres STECAL Ah et Nh ainsi que le STECAL NI ont reçu un **avis favorable** de la commission.

Au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme relatif aux extensions et annexes des habitations existantes dans les zones A et N : la commission a émis un **avis défavorable** sur la proposition de règlement sur les extensions et annexes des habitations existantes. Les règles proposées ne reprennent pas les éléments préconisés dans la doctrine de la CDPENAF validée le 5 avril 2016.

A savoir :

Article L.151-12

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13,

les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'**avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Doctrine de la CDPENAF pour les constructions en zones A et N

Cette partie ne traite que du cas des **bâtiments d'habitations**, seules constructions pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes en zone A et N des PLU(i). Pour les bâtiments à usage d'activité dispersés dans l'espace rural, des STECAL doivent être envisagés si cela est nécessaire et pertinent afin de permettre leur évolution.

Extensions

Les extensions peuvent être autorisées dans la limite des deux règles cumulatives suivantes:

- Dans la limite de 30 % maximum de la surface plancher de la partie du bâtiment principal à usage d'habitation **OU** 50m² maximum de surface plancher, selon la disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire. Les superficies sont calculées à partir de la taille de l'habitation à la date d'approbation du document.
- Dans la limite d'un étage habitable supplémentaire jusqu'à 9m au faîtage ou 7m à l'acrotère. Si l'habitation existante mesure plus de 9m de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment principal.

Annexes

Peuvent être autorisées, de manière cumulative, les 2 types d'annexes suivants :

1. Les annexes à l'habitation sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

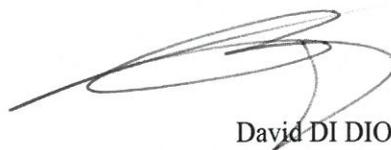
- Dans la limite de 50m² maximum de surface de plancher TOTALE (hors piscine) pour les nouvelles annexes construites après la date d'approbation du document d'urbanisme.
- La distance séparant l'annexe de la construction principale doit être inférieure ou égale à 20 m.
- Les annexes doivent être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale.

2. Les bassins des piscines dans la limite de 100 m² maximum d'emprise au sol.

Par ailleurs, je vous informe que la commission s'est interrogée sur la pertinence de certains STECAL situés en zone de réciprocité agricole. En effet, rendre des parcelles situées en zone de réciprocité constructibles alors que les règles de réciprocité ne le permettent pas, génère des ambiguïtés et préjuge de la disparition des exploitants agricoles dans des secteurs ruraux qui ont pour principale vocation d'être agricoles ou naturels et où il convient donc d'encourager la pérennité des exploitations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur Départemental Adjoint



David DI DIO BALSAMO

Copie à: Mme la Sous Préfète d'Argentan