



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER

Caen, le 05 AOUT 2016

Service urbanisme, déplacements, risques

Affaire suivie par : Frédérique Lechevallier
Email : frederique.lechevallier@calvados.gouv.fr
Tél. : 02 31 43 16 05

Monsieur le Président,
Communauté de communes du Pays d'Auge
Dozuléen
70, Grande rue
BP 30
14430 Dozulé

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 2 juin 2016, vous sollicitiez l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur les évolutions apportées par procédure de modification simplifiée au règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) de votre communauté de communes.

L'avis de la commission sur ce dossier est nécessaire, car les évolutions apportées permettent les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants en zones agricoles et naturelles, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (article L151-12 du Code de l'urbanisme).

Pour faire suite à votre demande, vous trouverez ci-joint l'avis exprimé par la CDPENAF lors de sa réunion du 5 juillet 2016.

Je vous rappelle que cet avis devra impérativement figurer dans les dossiers mis à disposition du public.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le président de la CDPENAF

Le directeur adjoint

Yves Simon

CDPENAF du 5 juillet 2016

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Modification simplifiée du PLU du Pays d'Auge Dozuléen – avis sur les dispositions du règlement permettant les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles et naturelles, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère (article L151-12 du code de l'urbanisme)

Considérant que :

- les 4 conditions nécessaires au regard de l'article L151-12 du code de l'urbanisme sont précisées ;
- le dossier apporte des justifications convaincantes au regard de l'activité agricole et de la qualité paysagère du site ;

la CDPENAF émet un **avis favorable** sur les dispositions du règlement du PLU permettant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.

Cependant, elle émet les remarques suivantes :

- la distance d'éloignement des abris pour animaux pourrait être réduite à l'intérieur d'une zone délimitée à plus de 25 m des limites de l'unité foncière ;
- les conditions de densité des constructions pourraient être portées à 0,15 dans la limite de 800 m².

Pour le président de la CDPENAF



- Le Président -

Monsieur Roland JOURNET
Président de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen
70 Grande Rue
BP 30
14430 DOZULÉ

N/Réf. : AD/sb – n° 311

Objet : Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme – Phase de consultation

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 1^{er} juin 2016, vous avez notifié au Syndicat Mixte pour le SCoT du Nord Pays d'Auge le projet de modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme visant à permettre, en zones N et A, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitations existants ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés pour leur intérêt architectural et patrimonial.

Lors de la séance de la commission 'SCoT-suivi des dossiers' du 22 juillet dernier, vous avez pu exposer votre projet aux membres délégués titulaires et suppléants et je vous en remercie.

Votre dossier a appelé un certain nombre de remarques, demandes et réserves que je vous restitue dans le présent courrier.

En premier lieu, en ce qui concerne le travail de recensement des bâtiments pouvant changer de destination, l'intérêt architectural ou patrimonial de certains d'entre eux n'est pas apparu tout à fait évident (volumétrie, matériaux utilisés, ...). Certaines photographies ont pu également ne pas être totalement explicites. Aussi, il serait souhaitable d'apporter toutes précisions utiles sur la qualité architecturale de ces bâtiments ou bien de les retirer de la liste des éléments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (suppression de l'étoile sur le règlement graphique du PLU). En outre, certains bâtiments recensés semblent, par leurs caractéristiques perceptibles, revêtir le caractère d'habitations. Dans ce contexte, je vous rappelle que les Loi ALUR, LAAAF et MACRON permettent aux habitations, même lorsque ces dernières ne sont pas liées et nécessaires à une activité agricole, d'être restaurées, rénovées et même d'évoluer par des extensions dans les zones A et N sans qu'il soit besoin de les identifier sur le plan de zonage.

En second lieu, votre projet de règlement écrit modifié prévoit une originalité au travers d'une « clause d'exception » pour la zone d'implantation définie pour les annexes aux habitations existantes en zones A et N. En effet, le périmètre général est fixé à 40 mètres, comptés à partir des murs extérieurs de l'habitation, mais il est prévu que « en cas d'impossibilité topographique ou foncière démontrée, ou, pour raisons architecturales et esthétiques justifiées, la distance pourra être portée à 80 mètres maximum. » Cette dérogation, dans la manière dont elle est rédigée, apparaît très difficile d'interprétation et donc source de contentieux. Les délégués ont demandé de la supprimer.

.../...

.../...

En troisième lieu, s'agissant des **conditions de densité** définies pour les extensions et les annexes, les membres de la commission ont jugé que le rapport maximal entre surface de plancher et surface du terrain fixé à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure était trop important et incompatible avec les caractéristiques et la vocation d'une zone Naturelle ou Agricole, lesquelles ne doivent pas pouvoir être artificialisées de manière excessive. Ils ont alors suggéré de réduire cette densité maximale autorisée à un coefficient de 0,15 ou 0,20 en fixant par ailleurs une surface de plancher autorisable maximale en « garde-fou », afin d'éviter tout abus sur les terrains de très grande superficie.

Ensuite, le projet de règlement écrit modifié prévoit, dans les zones A et N, la possibilité d'effectuer des déplacements de bâtiments de « caractère architectural et patrimonial » au sein d'une même unité foncière. Or, il convient de rappeler que **le déplacement d'un bâtiment est assimilé en urbanisme à une construction nouvelle**: cette disposition est donc illégale dans l'ensemble des zones A et N, mais pourrait être autorisée dans des STeCAL. Elle est d'autant plus dangereuse qu'elle pourrait potentiellement imposer des extensions de réseaux coûteuses pour la collectivité.

Pour finir, l'instruction technique a fait apparaître une **insuffisance du rapport de présentation** dans la justification des modifications apportées au règlement graphique, au sujet de l'agrandissement de la zone AUe (0,9 ha environ) aux dépens de la zone AUep à Dozulé et la création d'une zone N sur un terrain bâti à vocation résidentielle à Putot en Auge, le long de la Route de Rouen : si ces modifications n'appellent aucune restriction de la part de la commission, leur nécessité ou leur opportunité doit néanmoins être clairement explicitée dans le rapport de présentation, pour éviter tout risque de contentieux ultérieur.

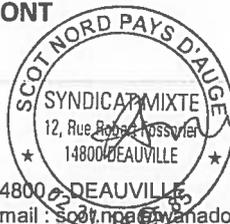
En synthèse, les membres de la commission ont demandé que votre projet de modification simplifiée fasse l'objet de plusieurs ajustements et corrections :

- Retirer de la liste des éléments bâtis pouvant changer de destination ceux qui sont déjà des habitations et ceux qui ne présentent pas de réel intérêt architectural ou patrimonial ;
- Supprimer la clause d'exception à 80 m en ce qui concerne la zone d'implantation des annexes ;
- Abaisser la densité maximale de construction des extensions et annexes autorisée dans les zones A ou N ;
- Supprimer la disposition autorisant le déplacement de bâtiments dans les zones A ou N ;
- Compléter le rapport de présentation en décrivant et justifiant les modifications apportées au règlement graphique.

Je vous invite à porter à la connaissance du public ce courrier dans le cadre de la mise à disposition du dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président
Au nom de la commission « SCOT-suivi des dossiers »
Ambroise DUPONT





**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
CALVADOS

Nos réf : DU-rép-2016-SB/08

Pôle territoires

Service aménagement

Secrétariat : 02 31 70 25 20

amenagement@calvados.chambagri.fr

Dossier suivi par Stéphane BERZINGER

Siège social

6 avenue de Dubna - CS 90218
14209 HEROUVILLE ST CLAIR cedex
Tél. 02 31 70 25 25
Fax 02 31 70 25 70
chambre@calvados.chambagri.fr

Monsieur le Président
EPCI du Pays d'Auge Dozuléen
BP 30

14430 DOZULE

Hérouville-Saint-Clair, le 29 juin 2016

Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU intercommunal

Monsieur le Président,

Vous nous avez fait parvenir le 2 juin dernier, le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen et nous vous en remercions. Après examen du dossier, et en application des articles L153-40 et L153-47 du Code de l'Urbanisme, nous vous adressons notre avis.

L'un des buts poursuivis par le projet de modification est d'encadrer la réalisation des annexes et des extensions des constructions à usage d'habitation, en zone A et N du PLU.

Nous notons que le règlement écrit modifié apporte de nombreux détails associés à certains cas de figures : il nous semble important de pouvoir compléter ces éléments, et ce, pour limiter l'impact de ces annexes et extensions sur l'activité agricole.

Ainsi, le CAUE du Calvados et la Chambre d'agriculture du Calvados ont présenté conjointement à un groupe de travail issu de la CDPENAF les dispositions suivantes. Concernant les abris pour animaux et annexes, la hauteur pourrait être limitée en n'admettant à la construction que le niveau de plain-pied. La densité admise serait limitée à 0.2 quelle que soit la superficie du terrain et avec un plafond de 800 m². Les constructions seraient réalisées à 25 m des bordures de parcelles ou 40 m des habitations existantes. Le doublement de cette distance, évoqué dans le projet, ne nous paraît pas opportun dans ces conditions.

Par ailleurs, le projet de règlement permet également aux exploitants agricoles de procéder à la construction d'abris pour animaux en zone N en respectant les mêmes exigences que celles requises pour les abris pour animaux hors activité agricole. Dans le cadre d'une activité économique agricole, il nous aurait semblé opportun d'autoriser les constructions en zone N au même titre que celles autorisées en zone A, sans limite d'emprise notamment et sans contraindre la hauteur des bâtiments, et ce, compte tenu de l'importance du zonage N sur le territoire communal.



Concernant les possibilités de changements de destination des bâtiments, nous souhaiterions voir rappeler dans le règlement qu'ils ne doivent pas, par une

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

Siret 181 400 045 00025 / APE 9411Z

www.webagri14.com



Monsieur Roland JOURNET
Président de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen
BP 30

14430 DOZULE

Affaire suivie par Antoine GUERIN
Affaires Générales, Urbanisme
Chargé de mission urbanisme
☎ : 02.31.57.16.95
e-mail : antoine.guerin@calvados.fr

Objet : modification simplifiée n° 1

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de votre collectivité.

Cette procédure n'appelle pas d'observations de la part du Département.

En conséquence, le Département émet un avis favorable au projet de modification simplifiée n° 1 du PLUI de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président du Conseil départemental,
et par délégation,
Le directeur général adjoint
Aménagement et déplacements


Jean-Jacques RAULINE