

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER

Caen, le **23 JAN. 2018**

Service urbanisme, déplacements, risques

Affaire suivie par : Renaud MARTEL
Email : renaud.martel@calvados.gouv.fr
Tél. : 02 31 43 16 88

Monsieur le Maire,
Mairie
48, Rue de la Mer
BP 107
14 470 COURSEULLES SUR MER

MAIRIE DE COURSEULLES/MER	
COURRIER ARRIVE	
25 JAN. 2018	
ATTRIB.	COPIE
URBA	

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 26 décembre 2017, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le règlement du PLU de Courseulles-sur-Mer.

L'avis de la commission sur ce dossier est nécessaire, car le règlement prévoit des dispositions permettant 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 L.151-12 du Code de l'Urbanisme) et car des STECAL (article L.151-13 du Code de l'Urbanisme) sont créés.

Pour faire suite à cette demande, vous trouverez ci-joints les avis exprimés par la CDPENAF lors de la commission du 9 janvier 2018. Je vous rappelle que ces avis devront impérativement figurer dans les dossiers mis à disposition du public. Je vous remercie par avance de faire part au secrétariat de la CDPENAF des suites que vous donnerez à ces avis.

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

Pour le président de la CDPENAF

Le directeur adjoint

Yves Simon

CDPENAF du 9 janvier 2018

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Révision du PLU de Courseulles-sur-Mer – avis sur la délimitation à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (article L. 151-13 du code de l'urbanisme).

La révision du PLU porte la délimitation de 2 STECAL :

- 1 STECAL touristique At d'une surface de 4,13 ha sur l'emprise actuelle de la base de loisirs ULM pour lequel les trois critères (*hauteur, zone d'implantation et densité*) sont définis ;
- 1 STECAL touristique Nt d'une surface de 8,9 ha sur l'emprise actuelle d'un camping pour lequel aucun critère STECAL n'est défini.

Le pétitionnaire ne considère pas le secteur Nt comme un STECAL. Le règlement écrit autorise « *les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les installations qui y sont liées* », ce qui déroge à la constructibilité d'une zone naturelle. Le secteur Nt doit donc être considéré comme un STECAL.

Considérant que le STECAL At est limité, ne génère pas de contraintes nouvelles sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers et que les 3 critères STECAL sont bien définis,

la CDPENAF émet un **avis favorable** sur le STECAL At.

La commission invite le pétitionnaire à classer la zone Nt en zone Ut « urbaine à vocation touristique » au regard de sa continuité avec des zones U. Dans le cas où le pétitionnaire maintiendrait le classement en Nt, il est impératif de définir les 3 critères STECAL (*densité, hauteur et zone d'implantation*) pour cette zone.

Quelle que soit la solution retenue, la commission rappelle qu'un camping n'est pas considéré comme une zone urbanisée au regard de la loi littoral.

Pour le président de la CDPENAF

Le directeur adjoint

Yves Simon

CDPENAF du 9 janvier 2018

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Révision du PLU de Courseulles-sur-Mer – 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 :

- l'absence du critère de densité,
- l'absence de justifications pour le choix des 4 critères (*hauteur, densité, emprise au sol et zone d'implantation*),
- que l'emprise au sol des extensions et des annexes ne définit pas, dans tous les cas de figure, un plafond maximal en m², ce qui ne garantit pas le caractère mesuré des extensions et des annexes,

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

Pour le président de la CDPENAF



Le directeur adjoint

Yves Simon