

19/02/2014

Club PLUi Régional

retour sur les STECAL



STECAL : Point sur les pratiques de la DDT

- Pratique usuelle dans la majorité des PLU de l'Orne, en zone A et en zone N
- Position de la DDT : STECAL non remises en cause, mais vérification de :
 - la justification des STECAL
 - le règlement associé
 - le périmètre des STECAL
 - l'avis de la CDCEA

1. Opportunité et justification d'une STECAL

→ prise en compte des habitations et locaux isolés existants, pour permettre leur évolution (extension, annexes,...)

→ permettre un changement de destination, si le contexte le permet (activité agricole, réseaux, etc...), en complément de l'article L123-3-1



PRÉFET DE
L'ORNE

2. Règlement des STECAL

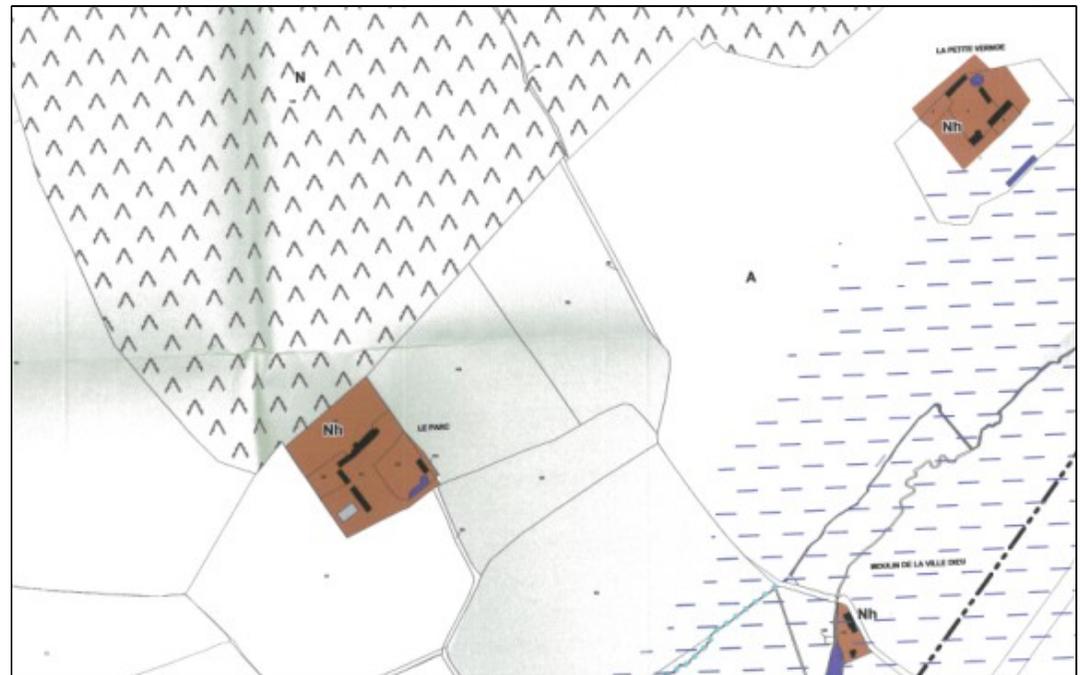
→ Cas des zones Nh/Ah sans possibilité de constructions nouvelles (type « Ah1 »/« Nh1 », autorisant uniquement les extensions, annexes et changements de destination) : utilisées de façon quasi-systématiques sur les hameaux → très fréquentes

→ Cas des zones Nh/Ah avec possibilité de constructions nouvelles (type « Ah2 »/« Nh2 ») : à réserver aux secteurs de hameaux bien constitués, pour les dents creuses,... → plutôt exceptionnelles

3. Périmètre des STECAL :

→ limité à la parcelle bâties (voire moins), aux dents creuses,...

→ prendre en compte la protection des activités agricoles, le paysage, les espaces « tampons » des milieux naturels,...



PRÉFET DE
L'ORNE

4. Avis de la CDCEA sur les STECAL, Bilan 2013

Avis défavorable lié aux hameaux/STECAL	1
Avis favorables avec réserves liées aux hameaux/STECAL	4
Avis favorable avec observations liées aux hameaux/STECAL	1
Total avis	28

Extraits d'avis formulés par la CDCEA en 2013 :

- « *le zonage Nh devrait circonscrire strictement les parcelles bâties et le règlement n'autoriser que les extensions mesurées et les annexes aux constructions existantes, en interdisant toute création de bâtiments nouveaux* »

- « *le zonage doit être modifié afin d'exclure certaines parcelles à vocation d'habitat : réduire la zone Ah2 prévue au nord du bâti existant sur les parcelles n°-- , retirer les parcelles n°-- et -- de la zone Nh2* »

