

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Eure



Projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), créée par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

Elle émet, dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) définis dans les projets de PLUi en application respectivement des articles L. 153-16, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre du projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge, la commission est appelée à se prononcer sur le règlement proposé pour les annexes et extensions des habitations en zones naturelles et agricoles ainsi que sur la création des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet. Outre cette consultation, dans le cas spécifique du projet de PLUi de la communauté de communes Lieuvain pays d'Auge, la commission est également appelée à se prononcer sur l'économie générale du projet en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) opposable.

Lors de la séance du 26 février 2026, les membres de la commission ont émis les avis suivants :

1 - Un avis favorable avec réserves sur le projet démographique :

Le territoire regroupe 5 pôles de plus de 900 habitants dont Thiberville, le plus peuplé avec 1 750 habitants. Les documents d'urbanisme existants sont peu nombreux et anciens pour la plupart. Les membres de la CDPENAF reconnaissent l'effort de chaque commune pour aboutir à un PLUi qui diminue de manière très importante la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux documents d'urbanisme actuels. Le PLUi est l'aboutissement d'une concertation importante avec chaque élu du territoire.

Le territoire enregistre une augmentation démographique importante depuis 2009. Les élus, conscients de la baisse générale de la natalité, ont souhaité adapter leur projet à cette baisse en ayant pour objectif un ralentissement de moitié de cette croissance démographique territoriale. Pour répondre à ce projet démographique, 1540 logements sont nécessaires. 500 logements sont possibles au sein du tissu bâti existant et 381 bâtiments agricoles pourraient faire l'objet d'un changement de destination. 481 logements ont par ailleurs été prévus en extension. Le projet aboutit donc à 179 logements qui ne trouvent pas leur positionnement au sein des capacités d'accueil pour lesquels les élus comptent sur la remise sur le marché de logements vacants et la réhabilitation du parc ancien.

Les membres de la CDPENAF reconnaissent un travail minutieux d'identification des capacités d'accueil de nouvelles constructions au sein du tissu bâti actuel permettant ainsi de limiter la

consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour d'éventuels logements en extensions.

Les 5 pôles du territoire accueillent 37 % des logements projetés. Les membres de la CDPENAF estiment que les pôles auraient dû accueillir, en proportion, un ratio plus important des nouvelles constructions et donc des nouveaux habitants. Un éparpillement des nouveaux arrivants n'est pas souhaitable et pourrait remettre en cause l'équilibre du territoire.

Certaines communes pourraient, à l'échéance 2040, voir leur population augmenter de plus de 20 %. C'est le cas, par exemple, de Barville, Drucourt, le Favril, le Theil Nolent, Saint-Grégoire-du-Viévre, Saint-Christophe-sur-Condé, Saint-Martin-Saint-Firmin, Saint-Mards-de-Fresne et Saint-Siméon.

2 - Un avis favorable avec réserves sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) fixe pour la communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers de 56,7 % par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021. Cela se traduit par une enveloppe de 88,2 ha sur la période [2021-2040]. Compte tenu du lien juridique entre le SRADDET et le PLUi (obligation de compatibilité), une marge de 20 % peut être accordée sous réserve d'être justifiée. Ce qui porterait l'enveloppe à un maximum de 106 hectares.

Selon le rapport de présentation, 21 hectares ont déjà été consommés de 2021 à 2025. L'enveloppe accordée pour le projet sur 2026-2040 est donc de **85 ha, à condition de justifier de la nécessité de dépasser l'enveloppe stricte prévue de 67,2 ha (88,2 ha – 21 ha déjà consommés).**

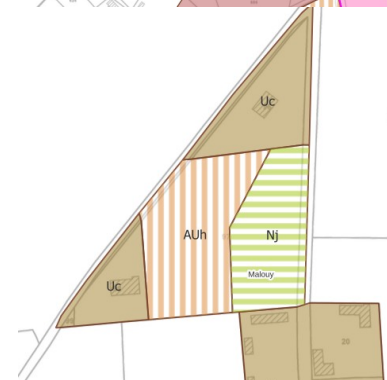
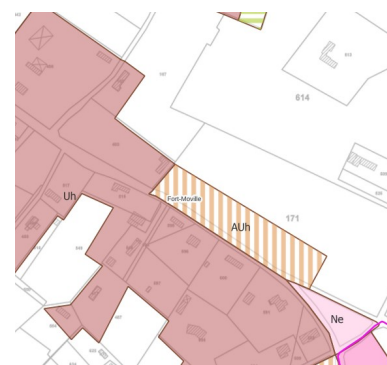
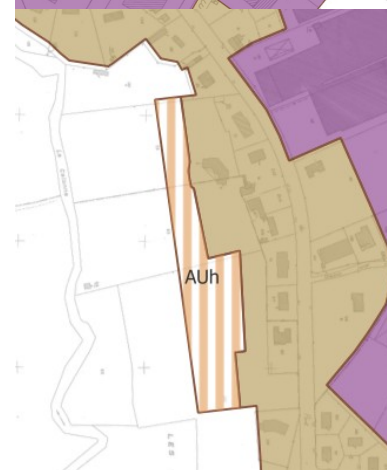
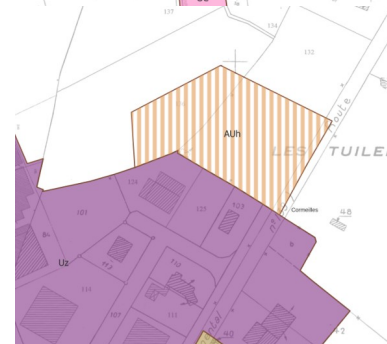
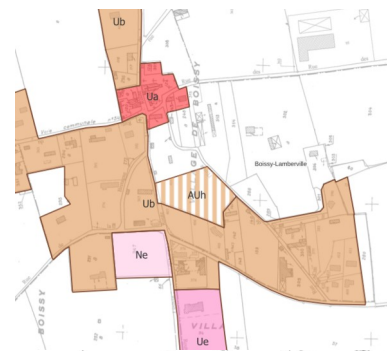
→ La consommation d'espaces présentée dans le cadre du projet est de 72,11 ha dont 51,82 ha pour l'habitat, 8,38 ha pour l'activité économique, 7,47 ha pour les équipements et 4,44 ha pour le tourisme. Toutefois, l'examen du dossier montre des omissions dans le calcul de la consommation d'ENAF :

- Les parcelles agricoles situées au sein de l'enveloppe urbaine n'ont pas été prises en compte dans le calcul de la consommation foncière. Ces parcelles représentent une surface d'environ **7 ha**.
- 381 bâtiments agricoles sont comptabilisés comme capacités d'accueil existantes, sans faire mention de la consommation d'espace agricole que cela engendre. Or le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation doit être considéré comme consommateur d'ENAF. Une analyse des données sur les changements de destination réalisés ces dernières années permet d'estimer à 10 % le nombre de bâtiments qui fera réellement l'objet d'un changement de destination, soit 38 bâtiments agricoles qui consommeront **5,7 ha** en considérant une consommation moyenne de 1 500 m² par bâtiment.
- **0,3 ha** de zones Az supplémentaires sont à retenir, dont 1 700 m² à Drucourt et 1 400 m² à Saint-Martin-Saint-Firmin ;
- **2 ha** d'équipements collectifs projetés sont également à ajouter, dont 1 500 m² de Ue à Bazoques, 2 958 m² de Ne à Piencourt, 600 m² de Ne à Saint-Christophe-sur-Condé, 1 100 m² de Ne à Saint-Germain-la-Campagne, 3 300 m² de Ne à Saint-Mards-de-Fresne, 4 000 m² de Ne à Lieurey et 7 500 m² de Ne à Corneilles.

La consommation d'espaces programmée serait donc de **87,11 ha (72,11+7+5,7+0,3+2)**, soit 2,1 hectares au-dessus de l'enveloppe définie par le SRADDET. Le projet devra donc évoluer afin que la consommation planifiée soit inférieure au seuil de compatibilité avec le SRADDET tout en justifiant de la mobilisation de la marge de 20 %.

→ Concernant la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation, les membres ont émis les avis et/ou recommandations suivants :

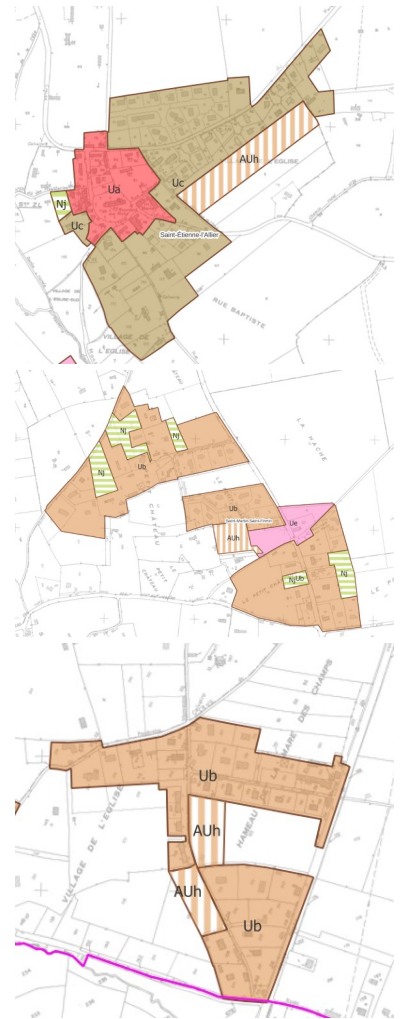
- Boissy-Lamberville (6 320 m²) : Le tissu bâti en zone urbaine permet l'accueil de nombreux logements en densification. Cette zone AUh permettrait l'ajout de possibilités logements qui déséquilibrerait la trame du territoire. De plus, les nouvelles constructions verrouilleraient toute possibilité d'accueil de bétail au sein des bâtiments agricoles au nord de la zone. La CDPENAF émet **un avis favorable** à cette zone AUh à proximité de bâtiments agricoles, **à condition** de réduire sa superficie de moitié et d'éloigner sa limite Nord du corps de ferme.
- Cormeilles, zone AUh au Nord (10 644 m²) : le secteur est identifié comme une zone humide potentielle. Les membres de la CDPENAF demandent la réalisation d'une étude pour confirmer, ou non, la présence de cette caractéristique. Si cette étude confirme la présence d'une zone humide, la commission émet un avis défavorable sur la zone AUh.
- Cormeilles, zone AUh à l'Est (7825 m²) : Les membres de la CDPENAF demandent la suppression de la partie Nord de la zone, celle-ci étant située en limite d'une mare et n'ayant pas vocation à accueillir des constructions sans porter atteinte à l'environnement.
- Fort-Moville (5 603 m²) : Le découpage de la zone AUh favorise une urbanisation linéaire portant atteinte à des terres agricoles et aux paysages, ce qui n'est pas souhaitable. Un autre découpage, voir une autre localisation en densification, aurait été plus judicieux.
- Malouy : La zone AUh est doublée par une zone Nj en raison de la présence d'une cavité souterraine dotée d'un périmètre inconstructible. Les membres de la CDPENAF recommandent le classement en zone N en lieu et place de Nj.



- Saint-Etienne-l'Allier : le découpage de la zone AUh de 300 mètres linéaire aura un impact visuel qui n'est pas propice à un aménagement de qualité du secteur. Les membres de la CDPENAF recommandent un découpage sous une forme plus resserrée pour en limiter l'impact.

- Saint-Martin-Saint-Firmin : La zone AUh permettra l'implantation d'habitations que la densification du centre bourg aurait pu accueillir. En effet, le classement en zone U des parcelles inscrites en Nj aurait été plus judicieux et permettrait d'éviter une consommation de 5 253 m².

- Saint-Siméon, deux zones AUh (1 980 m² et 4 073 m²) : la création de ces deux zones AUh ne correspond pas au projet de territoire et contribue à une consommation d'ENAF de plus de 6 000 m² dans une commune d'environ 320 habitants.



→ En dehors des zones d'ouverture à l'urbanisation, le projet de zonage du PLUi sur certaines communes rurales contribuerait à remettre en cause le projet de territoire qui vise à renforcer les 5 polarités définies. Les membres de la CDPENAF rappellent qu'il convient d'accueillir les nouveaux habitants prioritairement sur les 5 pôles que sont Thiberville, Cormeilles, Lieurey, Saint-Georges-du-Vièvre et Epaignes. **Les communes suivantes doivent ainsi faire l'objet d'un travail supplémentaire de réduction des capacités d'accueil :**

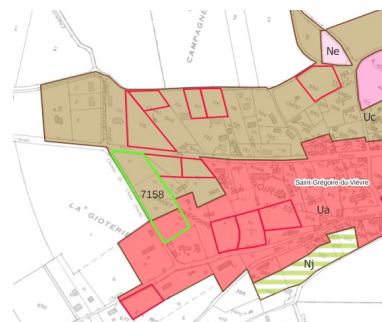
- Barville, 86 habitants : La zone U prévue en extension sur plus de 7 000 m² (en vert) pourrait accueillir 7 logements supplémentaires, induisant une augmentation de la population communale bien trop importante par rapport à la dynamique actuelle. Il existe suffisamment de capacités d'accueil au sein du tissu bâti actuel (en rouge).

- Bazoques : une extension du bourg est dirigée vers la route départementale classée à grande circulation. Il serait judicieux de maintenir l'espace tampon de 75 mètres minimum entre les habitations et la route, permettant ainsi d'éviter la consommation de 1 000 m² de terres



agricoles. Il conviendrait de retirer la parcelle en extension (en bleue).

- Saint-Grégoire-du-Vivier : Les capacités d'accueil au sein de la commune (en rouge ci-contre) conduiraient à une augmentation importante de la population alors qu'une ouverture à l'urbanisation de 7 200 m² à l'Ouest permettrait encore à la commune d'augmenter sa population et contribuerait au déséquilibre du territoire qui doit se focaliser sur les pôles principaux.



- Saint-Christophe-sur-Condé : 3 extensions des zones bâties (3 500 m², 1 200 m² et 1 700 m²) ne sont pas souhaitables en raison de l'impact en entrée des zones bâties. De plus, l'accueil au sein des enveloppes bâties est suffisant pour répondre aux éventuels besoins. Les nombreuses zones Nj enclavées pourraient également accueillir des constructions sans qu'il soit besoin d'effectuer de petites extensions ayant un impact paysager.



- Saint-Mards-de-Fresne : Le lieu-dit « *le Mont Galant* » permet une densification sur près de 8 000 m², soit autant que la zone AUh. Les nombreuses capacités d'accueil au sein du tissu bâti, additionnées à la capacité d'accueil de la zone AUh, augmenteraient la population de plus de 10 %, ce qui n'est pas souhaitable pour le respect de l'équilibre du territoire. La CDPENAF émet un **avis défavorable** au classement en zone Ah du lieu-dit « *Le Mont-Galant* » sauf à supprimer la zone AUh projetée.

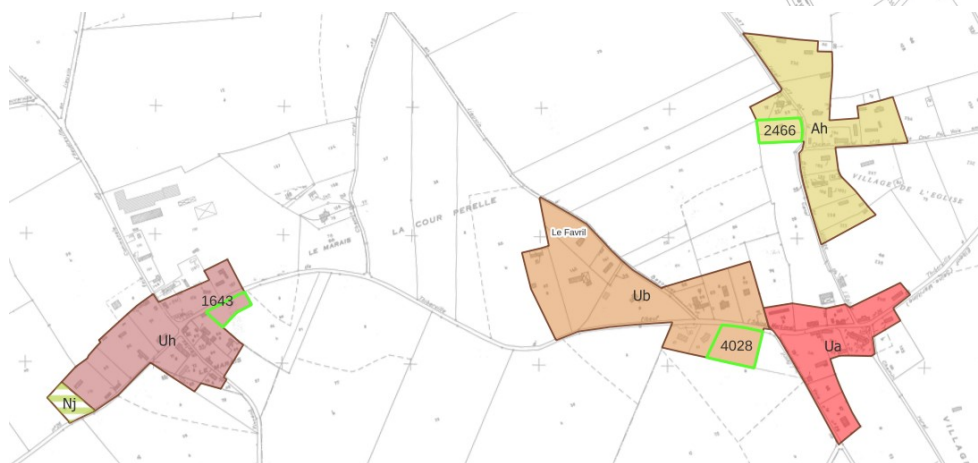


➔ Le projet de zonage du PLUi prévoit des extensions de l'urbanisation qui, sur certaines communes rurales, contribueraient à remettre en cause le projet de territoire qui vise à renforcer les 5 polarités définies. Ainsi, **les extensions d'urbanisation ci-après reçoivent un avis défavorable** :

- Drucourt : de nombreuses extensions de hameaux sont prévues. Les capacités d'accueil apparaissent trop importantes au regard de sa localisation au sein du territoire et du déclin démographique enregistré de 2014 à 2020. Les capacités au sein du tissu bâti (en rouge) seraient suffisantes pour accueillir de nouveaux logements sans que les extensions à l'urbanisation ne soient nécessaires. La CDPENAF émet un **avis défavorable** à l'extension de 2 400 m² en vert et la zone U au-dessus du secteur Nj ci-contre.



- Le Favril : l'intégration de l'ensemble bâti du hameau de « la Vauquelinère » génère une capacité d'accueil importante. Des extensions sont prévues sur la quasi-totalité des hameaux, générant une consommation d'espaces importante. De plus, ces capacités d'accueil sur la commune permettraient une augmentation de 19 % de la population à l'échéance 2040, ce qui déséquilibrerait le territoire. La CDPENAF émet un **avis défavorable** aux extensions cernées de vert ci-dessous.



- Le Theil-Nolent : Les capacités d'accueil conduiraient à une augmentation importante de la population alors que certaines extensions, consommatrices d'espaces, pourraient être évitées. La CDPENAF émet un **avis défavorable** à l'extension en rouge ci-contre de 8 200 m².



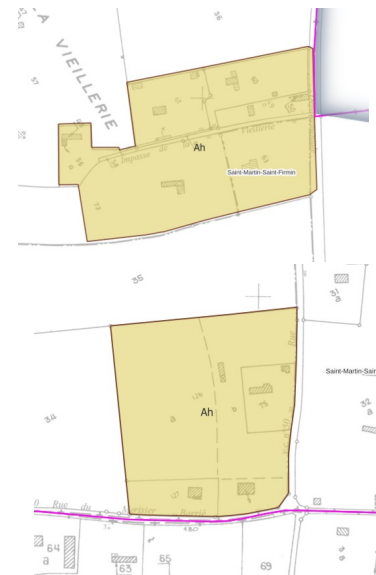
- Saint-Martin-Saint-Firmin : Un groupe de constructions au lieu-dit « La Veillerie » a été classé en Ah, permettant l'accueil de nombreuses habitations.

Au lieu-dit « le Merisier Barrier », un secteur Ah a été identifié autour de 3 habitations sur 2 ha avec, au milieu, une dent creuse de 7 700 m². Le projet permet de doubler, au minimum, les habitations existantes au sein d'un « hameau » qui, par sa configuration, ne peut pas être considéré comme constitué.

En parallèle, la récente urbanisation de 1,34 ha « au Pommeray » ainsi que les capacités d'accueil au sein du tissu bâti pourraient être suffisantes pour répondre aux besoins communaux. Il convient de revoir l'opportunité de maintenir la zone AUh et/ou la constructibilité du hameau de la Veillerie.

Aussi, la CDPENAF émet **un avis défavorable** au classement en Ah des lieu-dits « la Veillerie » et « le Merisier Barrier », sauf à supprimer la zone AUh projetée.

De plus, une consommation de 1 400 m² de zone Az ne correspond à aucune occupation par une activité économique alors que la zone est réservée aux activités économiques existantes et non agricoles. Sauf à démontrer qu'il existe une activité, ce zonage n'est pas adapté.



➔ Les secteurs à vocation d'équipements publics sont très nombreux, à la fois classés en AUe, Ue et Ne. Ils semblent répondre à un usage actuel avec les extensions nécessaires à l'arrivée de nouveaux habitants. Toutefois, certains secteurs, consommateurs d'espaces ne semblent pas indispensables et pourraient faire l'objet de mutualisation. Aussi, les membres de la CDPENAF attirent l'attention sur la consommation d'ENAF pour les équipements, parfois importante, des territoires suivants :

- Morainville-Jouveaux, 375 habitants : la création d'une nouvelle salle des fêtes sur 1,19 ha de terres agricoles nécessiterait au préalable d'avoir étudié la possibilité d'utiliser une des salles existantes sur les communes limitrophes.



- 14 zones Ne ont été définies sur le territoire de la communauté de communes, engendrant une consommation de près de 5,5 ha. La destination de ces secteurs n'est pas toujours déterminée. Une analyse supplémentaire des besoins des communes par rapport à ces

équipements devra être réalisée pour mutualiser le plus possible les équipements collectifs afin de réduire la consommation d'espaces.

3 - Concernant la création des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, la commission a émis **un avis favorable avec les réserves** suivantes :

- sur plusieurs communes, la faible taille des zones **Ah** avec le potentiel d'accueil engendré interroge sur l'opportunité de maintenir ces zones qui conduiraient à une augmentation significative des habitations sur un lieu-dit inadapté. C'est le cas de « *La Vauquelinière* » au Favril, « *La Veillerie* » à Saint-Martin-Saint-Firmin, « *le Merisier Barrier* » à Saint-Martin-Saint-Firmin, « *Le Mont-Galant* » à Saint-Mards-de-Fresne ;

Les capacités d'accueil engendrées par la création des STECAL Ah doivent faire l'objet d'une analyse spécifique des besoins et déplacements engendrés par l'arrivée d'une nouvelle population éparpillée qui risque de désorganiser la structure du territoire.

- des zones de jardin **Nj** sont prévues au sein du tissu bâti existant ou en second rideau des futures constructions. Alors que leur définition est « *secteur naturel de jardins* », certaines zones sont agricoles et ne correspondent pas à des arrières de jardin. C'est le cas notamment de l'Est de la zone AUh à Malouy mais également des zones Nj de Martainville, Saint-Georges-du-Vieuvre, Saint-Germain-la-Campagne, le Theil-Nolent, Bournainville Faverolles ou Fresne-Cauverville

Il convient d'envisager le classement en zone N ou A de ces secteurs qui ne correspondent pas à des arrières de jardins, notamment sur les communes de Bournainville-Faverolles (7 000 m² agricoles), Le Theil-Nolent (3 500 m² agricoles) et Saint-Georges-du-Vieuvre (4 984 m² agricoles).

4 - Concernant la réglementation des constructions au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, la commission a émis **un avis favorable avec les réserves** suivantes :

- les zones **Az et Nz** correspondent à des activités déjà présentes sur le territoire. En application de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, il convient de compléter le règlement en fixant l'emprise au sol pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les 48 zones **Ne**, à vocation d'équipements, permettent l'implantation des locaux et bureaux accueillant du public et des locaux techniques et industriels, correspondant à des administrations publiques et assimilées. L'absence de prescription concernant l'emprise au sol, l'implantation, la hauteur et la seule obligation de maintenir 10 % du terrain non aménageable ne permettent pas de garantir la préservation du caractère naturel des zones Ne. Cela contrevient également aux dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme. Il conviendra donc d'amender et de modifier la rédaction du règlement pour que les constructions autorisées soient limitées dans leur emprise et leur impact sur le milieu naturel (implantation, hauteur, emprise).
- Les 75 zones **Np**, protégées en raison de leurs propriétés paysagères et écologiques, ne permettent que les annexes et extensions des constructions existantes et les abris de jardins. La rédaction projetée ne permet que les annexes et extensions des habitations existantes alors que des constructions à destination d'hôtels, de restauration et d'autres hébergements touristiques existent. Il s'agit, vraisemblablement, d'une erreur matérielle. La commission émet un avis favorable. La réglementation des zones Np semble rendre possible la création de plusieurs annexes de 100 m² chacune pour une même habitation. Elles peuvent s'implanter sur l'emprise foncière sans qu'une distance maximale vis-à-vis de la construction principale ne soit fixée. Afin de garantir la préservation durable des milieux naturels évoqués dans le projet de PLUi pour cette zone, il convient de limiter le nombre d'annexes et d'imposer leur implantation au plus près de la construction principale.

- La zone **Nr** de 3 ha au Torpt est une zone naturelle dédiée à la production d'énergies renouvelables. Pour que cette zone respecte les textes en matière de STECAL, il convient de compléter le règlement en fixant une emprise au sol et une hauteur maximale ainsi que des limitations d'implantation. Il est proposé de retenir les limites de 80 % pour l'emprise, 5 m pour la hauteur, 3 m par rapport aux voies et h/2 pour le retrait par rapport aux limites parcellaires.

5 - Concernant le règlement des annexes et extensions des habitations dans toutes les zones naturelles et agricoles (N, Nj, Np, A, Ap), la commission a émis un avis favorable avec les réserves suivantes :

- il convient d'amender la rédaction du règlement pour que toutes les annexes en zone Nj soient obligatoirement implantées à moins de 50 mètres du bâtiment principal d'habitation, comme pour les zones A et N.
- pour que l'impact des abris pour animaux soit plus limité, la possibilité d'implanter des abris de 50 m² par hectare devra être plus encadrée. Les membres de la CDPENAF proposent la rédaction suivante : *« Un seul abri pour animaux est autorisé sous conditions de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et de ne pas être fermé des quatre côtés. Dans le cas d'emprise foncière supérieure à un hectare, plusieurs abris peuvent être autorisés à condition que la totalité des abris ne portent pas sur une surface supérieure à 100 m² ».*

La directrice adjointe,
Présidente de la séance
du 26 février 2026



Agnès HURSAULT