

# Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

## Plan local d'urbanisme de la commune de Cormeilles

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.

La CDPENAF 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 le projet de PLU en application respectivement des articles L153-16, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

La CDPENAF émet, en l'absence de SCOT applicable, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme lorsque ceux-ci prévoient d'ouvrir à l'urbanisation des terrains classés en zones naturelles, agricoles ou forestières en application des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme.

L'avis de la CDPENAF devient conforme (article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime) lorsque le PLU entraîne une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée. La réduction est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte sur plus de 2 % de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune.

Les dispositions du PLU de la commune de Cormeilles réduisent les surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée sur une superficie de 9,33 ha, soit **3,05 %** du territoire communal. L'atteinte étant reconnue comme substantielle, **l'avis de la CDPENAF est un avis conforme**, ce qui signifie que vous devez suivre les prescriptions signifiées par la CDPENAF.

Lors de sa réunion du **06 juillet 2017**, la commission a émis un **avis défavorable** sur le projet de plan local d'urbanisme de Cormeilles. Cet avis défavorable est motivé par le constat que les superficies destinées à la construction sont trop importantes au regard des objectifs poursuivis dans le projet.

L'économie globale conduit, en effet, à une surestimation des besoins d'extension urbaine en raison :

- d'une croissance démographique prévue élevée et supérieure à celle estimée pour le département de l'Eure par l'INSEE et qui n'est pas confirmée par les chiffres de l'évolution démographique de ces dernières années,
- d'une densité de logement retenue faible alors que Cormeilles est présentée comme ayant une fonction de « bourg-centre »,
- d'un classement de parcelles agricoles et naturelles au sein de la zone U, engendrant une consommation foncière excessive au vu des perspectives démographiques envisagées. Les dents creuses présentes au sein du bâti existant et les nombreux logements vacants mériteraient une attention plus importante qu'elle ne l'est au sein du projet de PLU et d'être comprises dans les potentialités urbanisables.

Le territoire de la commune est entièrement couvert par les appellations d'origine contrôlée Calvados, Calvados Pays d'Auge, Pommeau de Normandie et par les appellations d'origine protégée Pays d'Auge (Cidre), Camembert de Normandie, Livarot et Pont-L'Évêque.

Trois secteurs urbanisables concernent des parcelles agricoles ou naturelles portant, en l'état, atteinte au paysage et aux terres agricoles. Il s'agit de :

- l'extension de la zone Ux au nord du bourg,
- la zone UE à l'Ouest du bourg,
- la zone 1AUa au centre du bourg.

Le recensement des possibilités de constructions au sein du tissu bâti existant doit être plus exhaustif et prendre en compte une densité plus importante que celle prévue dans le projet présenté. Les nombreux logements vacants doivent faire partie intégrante du projet de PLU quant à ses objectifs.

Les membres de la commission ont relevé que le classement en zone U ou AU de plusieurs parcelles supportant des vergers ou à vocation agricole conduit à réduire les surfaces agricoles consacrées aux productions sous appellation protégée et a pour autre conséquence une réduction et une atteinte substantielle aux conditions de production en raison de la superficie importante de ces parcelles.

La commission demande donc la diminution de l'objectif de croissance démographique et l'adaptation du zonage aux besoins, ce qui doit conduire à réduire la superficie des zones à urbaniser qu'elles soient à vocation économique ou d'habitat.

Le PLU ne doit pas porter atteinte aux conditions de production des AOP touchant le territoire communal.

La secrétaire de séance,  
  
Corinne GOLLLOT