

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

Plan local d'urbanisme de Saint Pierre 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 L 153-16, 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 L 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme.

Lors de sa réunion du 23 novembre 2017, la commission a émis un **avis défavorable** sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint Pierre de Cormeilles et sur les dispositions réglementaires applicables aux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées. La commission n'a pas émis de remarque particulière sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles.

Cet avis défavorable a été émis pour les raisons suivantes :

- ◆ l'accroissement démographique de + 0,9 % par an, supérieur à celui du département, n'est pas justifié, notamment au regard de l'évolution de la population depuis 2009 ;
- ◆ les possibilités de mutation au sein du tissu bâti existant sont sous-évaluées du fait d'une prise en compte insuffisante du nombre de logements pouvant provenir de bâtiments agricoles changeant de destination, l'identification de 20 bâtiments aurait en effet dû conduire à plus de 3 logements possibles en renouvellement urbain ;
- ◆ un bilan de la consommation foncière de ces 10 dernières années en contradiction avec la densité en logements par hectare indiquée ;
- ◆ la zone Ub jouxtant la mairie ne paraît pas justifiée au regard de sa situation au droit du giratoire et de l'atteinte aux parcelles agricoles (difficultés d'accès aux parcelles) ;
- ◆ la constructibilité de la zone Uc en limite de la commune de Cormeilles conduira à un isolement des deux à trois constructions envisagées en milieu naturel et n'est donc pas justifiée ;
- ◆ la zone Ut de 10 ha créée pour un projet de développement touristique est surdimensionnée par rapport aux aménagements envisagés ;
- ◆ la zone Ne au sud du hameau de « Cavicourt » est surdimensionnée au regard d'un projet de hangar à réaliser sur 1 ha ;
- ◆ la zone Nhl est surdimensionnée sur le terrain le plus à l'est par rapport à sa vocation de régularisation de l'habitat de loisir installé sans autorisation.

Ces éléments doivent ainsi conduire à une diminution des extensions urbaines prévues et à la fixation d'un objectif d'accroissement démographique moins important. Pour diminuer la consommation d'espace agricole, la zone Ut devra également être fortement réduite.

L'impact sur les parcelles agricoles et naturelles devra être également limité par une diminution des secteurs Ne et Nhl.

La secrétaire de séance,



CORINNE GOHLOT