



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
EURE

Le Président

**Monsieur Vincent LEROY**  
**Maire**  
**7 rue du Village**

**27120 DOUAINS**

Evreux, 4 Janvier 2022

Nos réf. : GL/DOL/CC

*Dossier suivi par Delphine OMNÈS-LEBLANC*  
*02.32.78.80.59*  
[delphine.omnesleblanc@normandie.chambagri.fr](mailto:delphine.omnesleblanc@normandie.chambagri.fr)

**Siège social**  
5 rue de la petite cité  
CS 80882 - 27008 EVREUX  
Tél. 02 32 78 80 00  
[accueil27@normandie.chambagri.fr](mailto:accueil27@normandie.chambagri.fr)

**Pôle Territoires et Environnement**

**Objet : Avis sur le 2<sup>ème</sup> projet de PLU arrêté de la commune de Douains**

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 9 Novembre 2021 et eu égard aux articles L132-7 et L153-16 du Code de l'Urbanisme et L112-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, vous nous soumettez le 2<sup>e</sup> arrêt de projet cité en objet et sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture. Nous vous en remercions et vous transmettons, en retour, les remarques appelées par ce nouveau dossier.

Nous saluons le travail engagé depuis 2014, en faveur de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). A cette occasion, la Chambre d'agriculture de l'Eure a été sollicitée et a pu formuler un certain nombre de points de vigilance à considérer pour maintenir et soutenir les professionnels agricoles du territoire.

A l'analyse de ce 2<sup>e</sup> projet arrêté de PLU, nous notons qu'une grande partie de nos remarques a pu être prise en compte. Nous relevons particulièrement l'effort consenti pour produire un document de planification plus soucieux de la consommation de foncier agricole. Nous vous en remercions sincèrement.

Toutefois, quelques points suscitant notre vigilance subsistent, nous tenons à les porter à votre connaissance une nouvelle fois, en espérant qu'ils puissent être reconsidérés.

En complément de la synthèse générale que nous dressons ici, nous vous proposons une annexe plus précise, permettant d'illustrer certains de nos propos.



## → Le projet d'accueil démographique et de constructions

L'objectif de croissance souhaité est de 0,75% par an en moyenne sur 10 ans. Ce taux de croissance est supérieur à la moyenne de croissance départementale (0,6%). Il est fixé un objectif de 46 habitants supplémentaires sur une période de 10 ans (2018-2028), pour parvenir à une population communale de 540 habitants, ce qui représenterait un besoin total de 38 logements (dont 21 pour le « point mort ») pour la même période et en tenant compte du léger desserrement des ménages (ici prévision 2,21 personnes/ménage). Ce besoin en logements serait partiellement atteint via le potentiel constructible dans le tissu bâti (31 logements) en réaffectant 9 logements vacants, 11 logements en renouvellement urbain et 11 logements en dents creuses (après application d'un taux de rétention foncière de 50%). Au final, 7 logements seraient à prévoir en zone à urbaniser (1AU).

Cet objectif semble cohérent avec le développement récent de la commune.

## → Le projet économique

Sur le plan économique, la commune veut poursuivre le développement du Normandie Parc. Le Normandie Parc couvre de part et d'autres de l'autoroute A13, une superficie totale de près de 80 ha essentiellement de terres agricoles. Cette zone de développement économique est prévue au SCOT des Portes de l'Eure « de façon à concentrer sur un site les besoins en zones d'activités pour éviter toute dispersion de petits secteurs économiques sans cohérence et au total consommant beaucoup d'espace » (p.95-96 du RP). La poursuite envisagée du développement de Normandie Parc va engendrer la consommation de **34 ha** (en zone 1AUzb).

La Chambre d'agriculture a toujours mis en avant la nécessité d'une modération de la consommation des espaces naturels et agricoles. Fort de ce constat, il nous semble indispensable de travailler à la rationalisation et à la mutualisation de ces zones d'activités au sein de l'espace communautaire dans un objectif de réduction et d'optimisation de la consommation du foncier agricole. C'est pourquoi, nous serons extrêmement vigilants à l'avenir quant aux développements des projets économiques à l'échelle du territoire de SNA.

## → Le projet d'équipements publics

Le PLU prévoit également de **nouveaux équipements** (école et salle polyvalente) en extension du bourg sur une surface de **1,5 ha de foncier agricole**. Cependant ces réalisations importantes ne sont pas justifiées dans le PADD où elles ne figurent même pas !

**Cela étant, s'agissant de la gestion économe de l'espace et de la préservation du foncier, plusieurs points nous interpellent quand même :**

- le hameau des Hayes ne nous semble pas assez développé et structuré pour accueillir de nouvelles constructions même si le SCOT de l'ex-CAPE permettait sa densification (p.15 du RP) ;
- les objectifs de densités bâties affichés sur la zone AU ont légèrement été revus à la hausse (densité nette de 10 logements/ha au lieu de 9). Pour rappel, la commune est en assainissement autonome. Toutefois, il est important de densifier davantage pour tendre vers les objectifs du SCOT et limiter la consommation foncière ;
- la création d'une zone Uh3 au château de Brécourt n'est pas justifiée. Cela représente un mitage de la zone agricole. Et s'il s'agit d'un logement de fonction, des règles spécifiques existent (voir les liens mis en annexes) ;

- la zone d'aménagement concertée du Normandie Parc devra faire l'objet d'une étude d'impacts prenant en compte l'impact du projet sur l'agriculture et les exploitations agricoles, mais aussi son incidence sur l'économie agricole intégrant les dispositions de l'article L.112-1-3 de la Loi d'Avenir pour l'agriculture concernant la mise en œuvre d'une **compensation agricole collective** qui stipule que : « les projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leurs localisations, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole, font l'objet d'une étude préalable ».

## → La prise en compte de l'activité agricole

Le diagnostic agricole a été réalisé. Il a été identifié l'ensemble des corps de ferme et des bâtiments présents sur le territoire. La question autour des projets et de la pérennité des exploitations a été abordée auprès des 8 agriculteurs ayant leur siège sur la commune dont deux avec de l'élevage. Ces éléments constituent des informations indispensables dans l'élaboration d'un document de planification afin d'appréhender les enjeux agricoles du territoire.

Nous relevons avec satisfaction que le PADD du PLU intègre l'agriculture comme un facteur d'attractivité économique pour le territoire et se fixe comme objectif de « permettre son développement et sa diversification, faciliter la circulation des engins ».

Nous avons demandé une réduction importante des zones Ap qui sont contraignantes pour l'activité agricole. Nous constatons que cette demande a été prise en considération.

## → Objectifs en matière de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels

La consommation foncière envisagée pour l'habitat dans le PLU serait au total de **2,81 ha** (1,3 ha dans le bourg, 0,37 ha au hameau des Hayes, et 0,4 ha à Gournay en dents creuses) **dont 0,73 ha en extension sur du foncier agricole**, contre 2,6 ha relevés entre 2003-2013 pour 18 logements. Nous aurions apprécié un « rafraîchissement » de cette donnée.

Aussi 2,5 ha (en extension sur du foncier agricole) seront consommés pour la réalisation d'équipements (école et salle polyvalente).

Ces objectifs sont cohérents mais ne démontrent pas un effort avéré de modération de la consommation d'espace.

Enfin, la surface destinée au développement du Normandie parc sera de 80 ha (hors autoroute) au nord et au sud de l'A13. Il s'agit d'une consommation importante de foncier agricole. Bien que nécessaire, il faudra, à l'avenir (loi climat et résilience), être plus économe en matière de développement économique. Le foncier agricole est une ressource qui se raréfie et qu'il faudra consommer avec parcimonie à l'avenir. La Chambre d'agriculture est toujours soucieuse d'une consommation la plus faible possible du foncier agricole.

## En conclusion

**Sous réserve de la prise en compte de nos remarques**, nous émettons un avis favorable à votre projet.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos salutations distinguées.



Le Président

Gilles LIEVENS

## ANNEXE

### **Le rapport de présentation :**

Suite à la rencontre du 26/01/2021, il était prévu de faire apparaître sur la carte du diagnostic agricole (p.43), il manque l'indication des contraintes réglementaires autour des corps de ferme avec élevage (2ICPE). Cette carte avec les périmètres réglementaires de protection autour des corps de ferme ne figurent toujours pas dans le diagnostic agricole ou dans les annexes.

La consommation d'espace s'apprécie en comparant la consommation passée (sur les 10 dernières années) avec la consommation prévue dans le PLU et non par rapport au POS (caduc).

- p.15 : reprendre la phrase « a décidé le maintien des dispositions de l'ex-CAPE (et non SNA) jusqu'à approbation du SCOT de SNA » ;
- p.23 : renommer le 1<sup>er</sup> graphique « commune de Douains » au lieu de « commune de Barjouville » ;
- p.27 : le paragraphe sur la vacance des logements mentionne 7 logements vacants or il y en a 17 d'indiqué dans le tableau au-dessus ;
- carte p.97 : pourquoi y a t'il d'indiqué 2 corps de ferme à Brécourt alors qu'un seul figure dans le diagnostic agricole ?
- les extraits de la carte p.96 et 98 ne portent pas les mêmes appellations de zones que celle p.97.
- p.120 : le RGA n'est pas fourni pas la Chambre d'agriculture mais par l'Agreste.

### **Les OAP :**

Dans le cas des projets qui se réaliseraient en continuité des extensions urbaines et/ou au contact des zones agricoles, il nous semble indispensable de créer des linéaires de haies et de recommander un recul des constructions par rapport au parcellaire agricole. Force est de constater que la pression sociétale est de plus en plus forte envers les activités agricoles, il est donc nécessaire de limiter les risques de contentieux liés aux troubles de voisinage. Cela est mentionné uniquement dans les OAP du hameau des Hayes. A généraliser.

Suite à l'aménagement de la zone AUz, la prise en compte de la circulation des engins agricoles devra être effective et traduite par des mesures concrètes (type chemin de désenclavement ou de rétablissement) et en concertation avec les agriculteurs (notamment pour les projets d'aménagement routier).

Les hameaux de « Gournay » et des « Hayes » ne semblent pas suffisamment structurés pour accueillir de nouvelles constructions.

### **Le règlement graphique (zonage) :**

Les corps de ferme pérennes en activité et le parcellaire exploité ont été classés en zone A.

- Sur le site agricole n°1, classer l'ensemble des bâtiments du corps de ferme en zone agricole. Ceci avait été validé lors de la rencontre du 26/01/2021.

- Site n°3 (corps de ferme soumis au régime des ICPE) : il faut prendre en compte un périmètre de 100 ml autour des ICPE dans le zonage (c'est-à-dire autour des bâtiments d'élevage et des annexes) en mettant les parcelles incluses dans le périmètre en Nh ou Ah et non en Ua qui laisserait croire à une possibilité de division pour bâtir. En effet, il faut prendre en compte le fait qu'une partie des terrains situés à l'intérieur du périmètre de 100 ml autour des bâtiments abritant l'élevage et les installations annexes ressort manifestement d'une zone urbaine. Seuls seront classés en zone inconstructible (où les extensions et les annexes aux constructions existantes sont permises), agricole ou naturelle, les terrains les plus proches de l'activité agricole et ceux ayant une densité bâtie plus faible (et qui pourraient donc être divisés).  
Liste des parcelles à mettre en Nh ou Ah autour du corps de ferme soumis à ICPE dans le bourg : 136, 137, 138, 42, 43, 48, 97, 99, 107.
- Zones AUz : vont entraîner des études d'impacts et la mise en place d'une compensation collective agricole en plus d'une compensation individuelle auprès des propriétaires et fermiers en place.
- La création d'une zone Uh3 au château de Brécourt n'est pas justifiée. Cela représente un mitage de la zone agricole. Et s'il s'agit d'un logement de fonction, des règles spécifiques existent (voir le document sur les principes de constructibilité en zone agricole, sur le site de la chambre d'Agriculture :  
<https://normandie.chambres-agriculture.fr/territoire/amenager-lespace/urbanisme-construction/les-chartes-de-territoire/>  
<https://normandie.chambres-agriculture.fr/conseils-et-services/gerer-son-exploitation/investissement/batiment/construire-en-zone-agricole/#c985644>
- Zone Uh 2 : « habitat dispersé sur de très grandes parcelles » : même en secteur d'assainissement non collectif, il faut tendre vers 12 logements/ha comme le préconise le SCoT.
- Le PADD veut « permettre l'évolution du cimetière animalier ». Or, il n'y a pas d'emplacement réservé pour l'extension ou l'évolution de cet endroit.

### **Règlement écrit :**

En zone AU et pour les nouvelles habitations en zone Ua et Ub situées en limite avec du parcellaire agricole, nous recommandons une implantation en retrait (minimum 5 ml des limites) sur les terrains. Ceci pour prendre en compte, les attentes sociétales et limiter les conflits de voisinage.

La zone Ap autorise « la construction d'abris pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> s'ils sont destinés à l'activité agricole ou liés à une habitation existante » Mais dans le cas de projets de particuliers déjà définis, nous préférons la création ponctuelle de STECAL.

Article A10 : concernant la hauteur des constructions agricoles, la première phrase de l'article pourrait être supprimée.