



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

Service Economie  
et Territoires

Aménagement - Foncier  
Développement Local

**Siège Social**

9, rue de la Petite Cité  
CS 80882  
27008 Evreux Cedex  
Tél. : 02 32 78 80 44  
Fax : 02 32 78 80 58  
catherine.croix@agri-eure.com

*guitry*

Monsieur JOUYET Michel  
Maire de Vexin sur Epte

18, Grande Rue  
BP 10

ECOS  
27630 VEXIN SUR EPTÉ

Evreux, le 14 juin 2017

N/Réf. : JPL/SV/AS/CC

Objet : Avis sur le PLU arrêté

Commune de Vexin-Sur-Epte – commune déléguée de Guitry

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis le 5 avril 2017 pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Guitry arrêté par délibération du conseil municipal de Vexin-Sur-Epte en date du 20 octobre 2016. Nous vous en remercions.

Après étude des différentes pièces constitutives, le projet appelle de notre part, les remarques suivantes :

### **Rapport de présentation**

L'activité agricole a bien été identifiée en page 20 à 22. Par contre, ce rapport recense en page 122 et 131, 13 bâtiments agricoles en zone A pouvant changer de destination auxquels vous appliquez un coefficient de changement de 10 à 20% « par retour d'expérience ». Or, tous les bâtiments ne peuvent pas être identifiés comme tel. C'est lors de l'enquête agricole, en concertation avec les agriculteurs, que doivent être identifiés les bâtiments pouvant changer de destination selon les projets de chacun.

La consommation d'espace sur les 10 dernières années représente environ 1,7 ha dont 0,2 ha pour des bâtiments agricoles. Elle s'est réalisée essentiellement au sein du tissu bâti de la commune. L'atteinte aux espaces agricoles est minime.

Il est fixé dans ce rapport, un objectif de croissance démographique de 2% par an avec un besoin de 20 logements représentant une surface de 2,5 ha. Cette croissance correspond uniquement à la tendance de 2005 à 2010, tandis que de 1999 à 2008 la croissance était de 1%. A raison de 2,6 personnes par foyer cette dernière croissance engendrerait un besoin total de 10 logements sur 10 ans, ce qui nous paraît beaucoup plus cohérent.

Néanmoins, le SCOT du Pays du Vexin Normand (abrogé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 mais mentionné dans le rapport de présentation comme document supra-communal) fixe après répartition un potentiel maximal de 16 logements sur 10 ans pour la commune déléguée de Guitry.

Aussi, afin de répondre à un besoin raisonnable de 15 logements maximum, les emprises localisées en zone UA (dont un potentiel de construction de 7 logements identifié au sein du Périmètre Actuellement Urbanisé de la commune) sont largement suffisantes, voir importantes au regard du respect de 12 logements par hectare.

### **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Même remarque qu'au rapport de présentation concernant le rythme de constructions.

Concernant la carte d'orientations générales d'aménagement, il serait plus logique d'inscrire les corps de ferme en zones agricoles et non pas en secteurs naturels.

### **Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)**

Absence de document.

### **Règlement**

Nous souhaitons que les activités d'accueil et de services touristiques en zone Agricole (type chambre d'hôtes et ferme auberge) ne soient possibles que dans le cas d'aménagement, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination (sous réserve d'être repéré au plan de zonage et donc identifié comme projet) de constructions existantes au sein des exploitations agricoles.

### **Plan de zonage**

Même remarque qu'au rapport de présentation concernant le pastillage de tous les bâtiments agricoles.

Comme demandé lors d'une réunion PPA, il serait souhaitable de mettre les parcelles cadastrales 54,\294,\293 en Nj car elles sont situées entre les exploitations 1 et 4 qui ont de l'élevage et surtout le fond des parcelles 249 et 250 qui sont dans le périmètre de 100 mètres de l'exploitation soumise au régime d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

La Chambre d'agriculture de l'Eure sera favorable à votre projet de PLU sous réserve de la prise en compte de nos recommandations.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Le Président

Jean-Pierre DELAPORTE