

Le Président

**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)



**Monsieur Alexandre RASSAERT**

**Hôtel de ville de Gisors  
B.P. 82**

**27140 GISORS**

Evreux, 20 Février 2020

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)*

**Pôle Territoires et Environnement**

**Objet : Avis sur le PLU arrêté de la commune de Gisors**

Monsieur le Maire,

En premier lieu, nous tenons à saluer votre engagement en faveur de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme - PLU - qui doit, entre autres, permettre l'émergence d'un projet de territoire plus respectueux des équilibres locaux et plus soucieux de la consommation du foncier sur le territoire.

Par courrier reçu en date du 13 Décembre dernier, 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 sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur votre projet arrêté de PLU. Nous vous en remercions.

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

Après étude de l'ensemble des pièces, le document appelle de notre part, les remarques suivantes :

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

Un objectif de 922 habitants supplémentaires sur une période de 15 ans (2015-2030), pour parvenir à une population communale de 12 800 habitants, ce qui représenterait un besoin total de 578 logements (dont 157 pour le « point mort ») pour la même période. 95 logements sont à déduire car construits entre 2015 et 2017. Au final, il faut produire 480 logements de 2018 à 2030. La taille moyenne des ménages a été estimée à 2,11 personnes. En matière d'habitat, après rétention, 269 logements potentiels seront produits dans l'enveloppe urbaine et environ 200 logements seront programmés dans des secteurs de développement urbain.



**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Etablissement public

Siret 182 700 039 00015 / APE 8411Z

[eure.chambres-agriculture.fr](http://eure.chambres-agriculture.fr)

L'objectif de croissance souhaité est de 0,50% par an en moyenne sur 15 ans. Ce taux de croissance est inférieur à la moyenne de croissance départementale (0,6%). Cet objectif semble cohérent avec le développement récent de la commune (0,54%/an de croissance démographique entre 2010 et 2015).

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

Nous notons avec satisfaction que le diagnostic agricole réalisé par nos services a été intégré au dossier de PLU et qu'une synthèse a été mise au Rapport de présentation du PLU.

Le diagnostic agricole est complet et a 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 agriculteurs ayant leur siège ou non sur la commune. 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 de préservation de la qualité paysagère, mais nous aurions apprécié que l'agriculture figure aussi dans la section économique pour la reconnaître comme facteur de l'attractivité économique à part entière pour le territoire. Le PADD s'engage à « protéger les terres agricoles » et à « favoriser le maintien de l'activité agricole ». Un paragraphe sur la prise en compte de la circulation des engins agricoles et le maintien de l'accès au parcellaire agricole aurait été le bienvenu également.

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

La consommation foncière envisagée pour l'habitat serait de 8 ha dans le PLU sur le secteur de la ZAC de la Gare (secteur déjà identifié en zone AU dans le PLU actuel), contre 7,06 ha relevés entre 1998 et 2012. La densité sera de 25 logements / ha minimum contre une moyenne de 14 logements / ha observée dans les opérations réalisées depuis 2014. Nous saluons les efforts de la commune qui, via une densification plus élevée, opère une urbanisation plus économe en foncier.

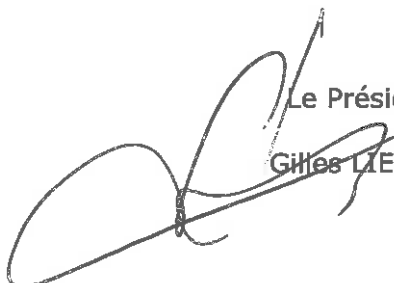
Sur le plan économique, la commune a retenu 15 ha (environ 7,5 ha sur le secteur de la Gare et 7 ha en extension du secteur du Mont-de-Magny). Ces surfaces étaient déjà identifiées dans le PLU actuel comme zones de projet (secteur de la Gare) ou dédiées au développement économique (le Mont-de-Magny).

Au total, 23 ha de foncier agricole seront consommés pendant la durée du PLU (2015-2030) pour satisfaire les besoins en habitat et économique de la commune. Sur la période 1998-2012, 38,56 ha de foncier agricole et naturel ont été consommés (répartis en 31,5 ha pour l'activité économique et 7,06 ha pour l'habitat). Cela représente une réduction de la consommation de 45% du foncier naturel et agricole du nouveau PLU par rapport à la période précédente.

#### En conclusion

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 règlement graphique (zonage) :**

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

- Nous notons que la plupart des terres valorisées par l'activité agricole sont intégrées en zone Agricole, mais nous rappelons que l'intégralité de la SAU intercommunale doit être classée en zone Agricole (hormis les secteurs de projets du PLUi). Ainsi deux parcelles proches des étangs (n°189 et 84) zonées N (Naturelle) doivent être mises en zone A car valorisées par une activité agricole.
- Une activité équestre (avec un périmètre réglementaire de réciprocité de 50 m) à l'Est de la zone AUb (OAP le nouveau quartier de la gare) devra être prise en compte dans le futur projet d'urbanisation (habitat et/ou économique).

### **Règlement écrit (zone agricole):**

Rajoutez la possibilité d'accueil touristique à la ferme (ex : l'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, ferme auberge...)

p.72 : pour les annexes, la hauteur n'est pas indiquée mais uniquement « la hauteur maximale des autres constructions » qui ne peut excéder 15 m.

p.78 : il est recommandé de privilégier les essences locales, mais vous ne faites pas de proposition de végétaux en annexes. Insérez une liste de végétaux recommandés.

Pour les nouvelles habitations en limite avec du parcellaire agricole, nous recommandons une implantation en retrait (minimum 5 m des limites) sur les terrains.