

**COMMUNAUTE DE COMMUNES LIEUVIN PAYS
D'AUGE**

**Monsieur le Président
Service Environnement Urbanisme
22 bis rue de Lisieux
27230 THIBERVILLE**

Evreux, le 27 février 2026

N/Réf. : GL/DOL/CC

Dossier suivi par :
Delphine OMNÈS-LEBLANC
02 32 78 80 59

delphine.omnesleblanc@normandie.chambagri.fr

Pôle Territoires et Environnement

Objet : Avis sur le projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Lieuvin Pays d'Auge

**Chambre d'agriculture
de l'Eure**

9 rue de la petite cité
CS 80882 - 27008 Evreux
Tél. 02 32 78 80 00
accueil27@normandie.chambagri.fr

Antenne de Guichainville

2, espace de la garenne
27930 Guichainville
Tél. 02 32 78 80 23
guichainville@normandie.chambagri.fr

Antenne de Bernay

13, rue du champ de courses
27300 Bernay
Tél. 02 32 47 35 60
bernay@normandie.chambagri.fr

Antenne du Neubourg

62, avenue de la libération
27110 Le Neubourg
Tél. 02 32 78 80 74
leneubourg@normandie.chambagri.fr

Antenne des Andelys

Côte de Villers - lieu dit «la rivière»
27700 Les Andelys
Tél. 02 32 78 80 61
lesandelys@normandie.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 02/02/2026, 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 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 dossier.

Nous saluons le travail engagé depuis 2024 en faveur de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). A cette occasion, la Chambre d'agriculture de l'Eure a été sollicitée au fil de la procédure et a pu formuler un certain nombre de points de vigilance à considérer pour maintenir et soutenir les professionnels agricoles du territoire.

Cet avis comprend à la fois des remarques générales sur l'ensemble du document, mais aussi dans un second temps des commentaires techniques et des suggestions de modifications sur des points précis.

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 +0,4 % par an en moyenne sur 10 ans à échéance 2040. Ce taux de croissance envisagé vise à réduire de moitié le rythme d'évolution de la période 2009-2020 qui était de +0,8%.

Il est fixé un objectif d'environ 1 700 habitants supplémentaires sur la période 2020-2040 pour atteindre une population totale de 22 000 habitants. Ce qui représenterait un besoin total de 1 540 logements, soit 80 logements/an en moyenne (767 logements pour stabiliser le « point mort » / maintien de la population et 886 logements pour répondre au scénario démographique.) pour la même période et en tenant compte du léger desserrement des ménages (ici prévision 2,20 personnes/ménage). Ce besoin en logements serait partiellement atteint via la densification dans le tissu bâti existant (343 logements) et le changement de destination (381 logements, ce qui est très élevé). Entre 2021 et 2025, 150 logements ont déjà été construits. Le projet de PLUi prévoit donc de



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

Siret 130031503 00019 / APE 9411Z

normandie.chambres-agriculture.fr



prélever du potentiel foncier en extension des enveloppes bâties existantes pour produire les logements nécessaires pour répondre à l'objectif fixé (OAP en densification urbaine pour 6 logements et OAP en extension urbaine pour un potentiel d'environ 481 logements). Les derniers logements à réaliser devront mobiliser les logements vacants ou à réhabiliter (pour environ 180 logements)

→ Le projet économique

Sur le plan économique, les zones d'activités existantes sur l'intercommunalité sont mentionnées comme étant presque toutes pleines. Cependant des extensions sont en cours (sur la ZA Thiberville, Epaignes et Lieurey) et devraient répondre en grande partie à ce besoin de surfaces sur les zones d'activités du territoire. Néanmoins, le projet de PLUi prévoit 6,54 ha d'extension de ZA à Lieurey (AUz) intégralement sur du foncier agricole, enclavant des parcelles agricoles actuellement exploitées. L'accès au parcellaire sera-t-il encore possible ?

A cela s'ajoutent plusieurs zones Az et une zone Uz, également sur du foncier agricole. Mais ces surfaces n'ont pas été comptabilisées dans la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF). La DDTM a calculé que ces zones représentaient 1,85 ha (0,66 ha pour Uz et 1,19ha pour Az).

→ Les équipements publics

Les équipements publics (AUe) et les zones Ue et Ne, auxquelles s'ajoutent 27 Emplacements réservés (ER) répartis sur 19 communes, représentent une surface totale de 7,47 ha. Une salle des fêtes est prévue à Morainville-Jouveaux (1,1 ha) et un pôle Jeunesse à Thiberville (1,19 ha). Ces deux projets sont envisagés en extension des bourgs.

→ La prise en compte de l'activité agricole

Le diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'agriculture de Normandie. 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 agriculteurs ayant leur siège sur les communes de l'intercommunalité. Les bâtiments susceptibles de changer de destination ont été identifiés. Ces éléments constituent des informations indispensables dans l'élaboration d'un document de planification afin d'appréhender les enjeux agricoles du territoire.

→ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Nous relevons avec satisfaction que le PADD du PLUi prend en compte l'activité agricole sur son territoire dans ses axes 2 et 3, comme activité économique à part entière. Plusieurs objectifs sont rédigés en faveur du maintien de l'activité agricole, et de la préservation des espaces productifs agricoles, le développement de la diversification des activités agricoles (agro-tourisme, circuits-courts et la vente des produits locaux, changement de destination). L'axe 3, donne la priorité à la protection des bâtiments agricoles, aux espaces de transitions entre zones d'habitat et/ou d'activité et les espaces agricoles, le développement des panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments existants et la prise en compte de l'activité agricole dans les divers projets d'aménagements ainsi que le respect du principe de réciprocité.

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de PLUi prévoit plusieurs zones à urbaniser à vocation habitat (AUh) et des zones densifiables (Ah), mais seulement 2 OAP à vocation habitat dont une OAP thématique relative à la densification des espaces bâtis en zone U.

Le détail des remarques figure en ANNEXES pour les OAP Habitat.

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

En matière de consommation foncière, la base de données de référence retenue s'appuie sur les données de la Cartographie de la Consommation Foncière (CCF) utilisées couramment en Normandie.

Il a été calculé que la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la période de référence 2011-2020 sur les 51 communes du territoire Lieuvin Pays d'Auge a été de 175,3 ha (dont 90% de la consommation foncière totale à vocation d'habitat, 9% à vocation économique et 1,4% pour les autres vocations).

L'objectif de la réduction de consommation d'espaces poursuivi par le projet de PLUi serait arrondi à 70 ha. En l'absence de SCoT, le taux de réduction de la consommation d'ENAF imposé par le SRADDET est de -56,7% auquel s'ajoute une réduction supplémentaire de 15% pour l'enveloppe dédiée aux projets régionaux soit $175,3 \text{ ha} - 56,7\% = 75,9 \text{ ha} - 15\% = 64,5 \text{ ha}$ pour la période 2021-2030, puis pour la période 2031-2040 $64,5 \text{ ha} - 56,7\% = 27,9 \text{ ha} - 15\% = 23,7 \text{ ha}$ de consommation, auxquels sont retirés 21 ha déjà consommés entre 2021 et 2025. L'objectif de consommation foncière maximale d'ENAF s'élève donc à 67,2 ha qui ont été arrondis à 70 ha sur la période 2021-2040.

→ Le Règlement écrit

- Dans les dispositions générales, prévoir dans l'ensemble des zones AU (et dans les OAP pour rappel) un recul de 5 mètres (= ceinture verte entre les futurs projets et les espaces agricoles) comme mesure de protection. Dans les OAP, que cette ceinture verte soit réalisée sur l'emprise foncière des zones AU et non en extension sur les ENAF. Que les nouvelles habitations soient implantées en retrait par rapport à la limite entre la parcelle nouvelle créée pour l'habitation et cette ceinture végétale + planter une haie brise-vent.
- Zones AUh : prévoir un recul de 5 mètres (= ceinture verte entre les futurs projets et les espaces agricoles) comme mesure de protection. Dans les OAP, que cette ceinture verte soit réalisée sur l'emprise foncière des zones AU et non en extension sur les ENAF. Que les nouvelles habitations soient implantées en retrait par rapport à la limite entre la parcelle nouvelle créée pour l'habitation et cette ceinture végétale et planter une haie brise-vent.

Pour la zone agricole :

- p.154 : les abris pour animaux ne sont pas autorisés réglementairement en zone A pour les particuliers, c'est une tolérance. Par ailleurs, généralement, la surface se limite à celle d'un box (9 m² environ) et avec un abri par unité parcellaire ! Réduire aussi la possibilité d'1 abri de 50 m²/ha c'est beaucoup trop.
- Pour le logement de fonction / construction d'un nouveau logement, terminez le paragraphe avec « **sauf impossibilité avérée** ».
- P.155 : SC2 les changements de destinations à des fins de diversifications n'ont pas à respecter les distances de réciprocité. Cependant pour des changements de destinations

pour faire de l'habitat, n'accepter que ceux situés à plus de 100 m² linéaires des corps de ferme en activité et bâtiments agricole en activité isolés.

- P.178 : en zone AP, interdire les abris pour animaux.
- P.188 : Ne pas autoriser construction d'un logement de fonction en zone AZ car elles sont dispersées sur tout le territoire et cela pourrait constituer un mitage important du territoire en cas cession activité économique et constituer des Zones de Non-Traitement (ZNT) supplémentaires.

La zone Naturelle :

- P.198 : abris pour animaux : les interdire ou en réduire la surface (<12 m²).
- P.201 : la hauteur des nouveaux bâtiments destinés à l'exploitation forestière n'est pas mentionnée (prévoir 15 m).
- P.220 : la zone Nj autorise les abris pour animaux ⇔ précisez une surface moindre que 50 m². Idem pour les zones Np.
- P.263 : interdire la construction de logements de fonction car cela est un risque important de mitage (surtout de la façon dont le paragraphe SC1 est rédigé ; il donnerait la possibilité de construire une habitation de 200 m² !)

→ Le Règlement graphique (zonage)

Les corps de ferme ainsi que les bâtiments en activité ont été placés en zone agricole (A). Nous demandons également que l'ensemble du parcellaire exploité (déclaré à la PAC et identifié au RPG) soit mis en zone A (agricole) les prairies comme les parcelles en culture ; ainsi le parcellaire agricole en vallée doit aussi être mis en zone A et non en zone N (naturelle) (ex : commune de Asnières, Bailleul la Vallée, Epaignes, la Lande St Léger, la Chapelle-Bayvel, la Lande Saint Léger, Martainville, Morainville-Jouveaux, St Etienne l'Allier, St Georges du Vièvre, St Martin-St Firmin, St Pierre de Cormeilles, St Siméon, St Sylvestre de Cormeilles...).

En conséquence, la Chambre d'agriculture de région Normandie **émet un avis favorable** sur le présent projet de PLUi **sous réserve de prendre en compte les remarques citées dans ce courrier. Nous tenons à vous rappeler que cet avis est réputé défavorable tant que les réserves identifiées ne sont pas levées.**

Nous restons à votre disposition pour échanger sur les éléments développés dans le courrier.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'expression de nos salutations les plus distinguées.

Le Président

Gilles LIEVENS



ANNEXES

Remarques par communes :

- **Asnières** : parcelle ZB 51 mise en zone U, en extension du bourg, parcelle cultivée non déclarée au RPG 2024. A retirer.
- **Bailleul la Vallée** : hameau à l'Est, 2 parcelles ont été mises en extension Ah (parcelles AC 137 et 140. Prairie déclarée au RPG 2024. A supprimer.
- **Bazoques** :
 - Zone Ah au Nord du bourg. Seulement 2 habitations actuellement et projet de densification. Or, de nouvelles habitations génèreront des Zones de Non-Traitement (ZNT) supplémentaires. A supprimer.
 - Zone Ah à l'Est : à proximité d'un corps de ferme (CDF) sans élevage, avec seulement 4 habitations à proximité. Une densification de ce secteur pourrait entraîner des problèmes de voisinage. A supprimer.
- **Boissy-Lamberville** : à l'Est de la commune, lieu-dit la Couranterie, un bâtiment de stockage a été identifié dans le diagnostic agricole. Est-ce normal de laisser la parcelle concernée en zone Uh ?
- **Cormeilles** :
 - la zone Auh au nord de la commune est en extension et détachée du bourg. Pas idéale pour du futur habitat. Cette zone se situe également sur des parcelles déclarées au RPG 2024.
 - La zone AUh (parcelles AB66 et AB67) renforce l'extension linéaire et brise la « coupure verte qui existe actuellement avec la parcelle AB 69 en face). Les 3 parcelles citées sont actuellement en zone Ap. Ces parcelles sont également déclarées au RPG 2024.
- **Drucourt** : plusieurs parcelles en prairie (déclarées à la PAC et dans le RPG 2024) ont été mises en zone N, au sud de la commune à l'Ouest de la route d'Orbec. Les placer en zone agricole.
- **Epaignes** : même remarques que ci-dessus, au sud de la commune (et à l'Est) plusieurs parcelles de prairies ou de cultures ont été mises en zones N : les mettre en A.
- **Epreville en Lieuvin** : des parcelles exploitées, déclarées à la PAC/RPG 2024 sont mises en N ⇒ les mettre en zone A.
- **Fontaine la Louvet** : plusieurs parcelles situées au nord et au nord-est ont été mises en zone N alors qu'elles sont exploitées et déclarées à la PAC/RPG 2024 ⇒ les mettre en A.



- **Fresne-Cauverville** : la zone AUh projetée va engendrer l'ouverture d'un nouvel alignement linéaire, alors que sur cette commune de nombreuses parcelles déjà bâties pourraient être densifiées. Par ailleurs, cette zone AUh est située à proximité immédiate d'un corps de ferme en activité avec de l'élevage. Ce qui pourrait engendrer, dans l'avenir, des problèmes de voisinages (circulation agricole, odeurs, bruit etc...)
- **La Chapelle-Bayvel** : les parcelles classées en zone N au nord de la commune sont exploitées par l'activité agricole et déclarées à la PAC/RPG 2024. Les placer en zone A. Idem pour quelques parcelles au sud de la commune (parcelles C74, C91, C93, C94, C347, C125, C126 et C168).
- **La Lande Saint Léger** : l'OAP route de la Libération est située sur une parcelle agricole déclarée à la PAC/RPG 2024 (prairie + verger haute tige). Le choix d'autres parcelles à l'ouest de ce bourg (au bout de la zone Ub) n'aurait-il pas été préférable ? Cette implantation va générer des ZNT pour l'exploitant. Tout le sud de la commune a été zoné N, alors que plusieurs parcelles sont exploitées par l'activité agricole : les mettre en zone A.
- **La Noë-Poulain** : sur la frange ouest de la commune une parcelle agricole a été zonée en N (ZB6).
- **La Poterie-Mathieu** : à l'extrême ouest de la commune la parcelle A1 a été mise en zone N, la mettre en zone A car c'est une parcelle agricole déclarée au RPG/PAC 2024.
- **Le Bois-Hellain** : plusieurs parcelles au sud de la commune sont des parcelles agricoles exploitées mises en zone N ⇒ les mettre en zone A (ex : B199, B100,101,102,105,129, B99...).
- **Le Mesnil Saint Jean** : mettre l'intégralité des bâtiments du corps de ferme situé au Nord (bordure bois) en zone A (parcelle ZC84).
- **Le Planquay** : mettre les deux parcelles ZC20 et ZA 75 exploitées en zone agricole (et non en zone N).
- **Le Torpt** : les parcelles ZD22,21,20,108, ZH1 mise en zone N sont exploitées par l'activité agricole et doivent être en zone A.
- **Les Places** : la parcelle ZB199p mise en Ah est une parcelle agricole. Son passage en zone Ah va entraîner des ZNT supplémentaires pour l'exploitant. Pourquoi ne pas mettre cette zone Ah sur la parcelle ZB24 à l'ouest qui semble faire partie de la même unité foncière que celle où il y a déjà des constructions (et qui est mise en zone A) ?
- **Lieurey** : l'extension de la zone d'activité au sud va rendre la parcelle agricole (ZM166) inexploitable car visiblement l'accès aux parcelles ZM 54 (prise par l'extension de la ZA AUz) et ZM 166 (même îlot agricole) se faisait par la RD 834 ou la rue du Gros Hêtre. De plus, avec l'étendue de la ZNT que cela représente, l'exploitant n'aura plus d'intérêt pour exploiter cette parcelle. De même la parcelle ZE244 mise en AUh, en extension du bourg, est actuellement un pré-verger exploité pour de l'élevage dont la disparition pourrait entraîner des risques de ruissellement ou des difficultés à l'exploitant-éleveur pour son activité. Dommage pour une collectivité qui veut préserver l'activité agricole et l'élevage...

- **Malouy** : le choix de l'implantation d'une zone AUh au nord du bourg est surprenant quand il y a des parcelles densifiables ailleurs dans le bourg et que ce secteur a un tissu bâti très lâche (2 habitations). C'est de plus une parcelle agricole exploitée.
- **Martainville** : mettre la partie de parcelle ZC124 en zone Ah en face d'un corps de ferme en activité avec du maraîchage n'est pas recommandé en raison des troubles de voisinages susceptibles d'apparaître. Cette zone n'a pas vocation à se densifier. A retirer. Plusieurs parcelles à l'ouest mises en zone N sont des parcelles agricoles exploitées ⇒ les mettre en zone A.
- **Morainville-Jouveaux** : retirer la zone AUe en extension du bourg. Elle est consommatrice de foncier agricole. La zone mise en Ne n'est-elle pas suffisante pour satisfaire les besoins en équipement de cette commune ou de ce secteur de la collectivité ?
- **Piencourt** : au nord de la commune plusieurs parcelles agricole ont été mise en zone N ⇒ les mettre en zone A (G47,46,149p, G26 et 178). Idem à l'est avec les parcelles A41 et A73. Dans le bourg, la parcelle ZH8 a été zonée Ub en extension sur du foncier agricole. Au sud, les parcelles ZH22 et C42 ont été placées en zone N, alors qu'elles sont exploitées : les mettre en zone A.
- **Saint Benoist des Ombres** : la parcelle A74 est une parcelle agricole déclarée à la PAC/RPG, la mettre en A et retirer la trame EBC dessus. Retirer la trame EBC sur la parcelle B156 dans le bourg (réserver l'EBC pour des espaces boisés plus grands, mettre éventuellement une trame L151-23 CU. Au Sud, mettre les parcelles B71 et B68 en zone A (et non N).
- **St Etienne l'Allier** : en bordure de la rivière de « la Véronne » et de son affluent, toutes les parcelles ont été mises en zone N même les parcelles agricoles exploitées (prairies et/ou culture) ; mettre les parcelles exploitées en zone A. Idem en bordure d'un autre cours d'eau au Nord, mettre les parcelles ZA57 (intégralement) ZA19, ZA 20, ZA51 en N.
- **St Germain la Campagne** : un bloc de parcelles au centre du village a été zoné en N. Il s'agit de parcelles en prairie exploitée et déclarée au RPG 2024. Les mettre en zone A (parcelles ZO 9, 10, 12, 14, 50,57, idem parcelle YD5 à l'Est, et les parcelles au nord du hameau « les Bruyères du Gibet »).
- **St Mards de Fresne** : au nord de la commune la moitié des installations d'un corps de ferme en activité (activité équestre) a été zonée Ap. Se limiter à du A.
- **St Christophe sur Condé** : au nord Est la parcelle B61 est à mettre en zone A (et non N) ; idem pour des parcelles au sud du bourg (ZE24, 25, 26).
- **St Georges du Vièvre** : au sud de la commune en bordure du « Ruisseau de la Croix Blanche », les parcelles ZE30, ZH 26p, ZH20 sont à mettre en zone A (et non N).
- **St Grégoire du Vièvre** : au sud de la commune, les parcelles ZD 17, 18, 47, 28, 20, 21, 36 ont été placées en Np, préférez les mettre en A.
- **St Martin-St Firmin** : toute la vallée de la Véronne n'est pas à mettre en zone N ⇒ mettre en A les parcelles agricoles déclarées au RPG. Idem pour les parcelles ZB 38, 39, 40 au sud. Toutes les parcelles situées au Nord-Est sont également à mettre en zone A (sauf celles situées sous la trame EBC et les ZA12 et 13). D'ailleurs, la trame EBC doit s'arrêter aux limites parcellaires car la forêt ne déborde pas sur les parcelles limitrophes.

- **St Pierre de Cormeilles** : les parcelles situées dans la pointe nord-est de la commune sont pour la plupart des parcelles agricole exploitées et déclarées au RPG, les mettre en zone A plutôt qu'en N. Même remarque pour un grand nombre des parcelles situées au sud-est de la commune (vallée de la Calonne), à l'est du bourg (bordure Calonne) et au sud en bordure de la rivière (ZE 8, 26, 54, 1, 2 + AD 19, 20, 27, 21). Enfin, le projet de zone Ut localisée entre les bourgs de Cormeilles et de St Pierre de Cormeilles est très consommatrice de foncier agricole (près de 4ha). Il s'agirait d'un projet touristique porté par un groupe d'agriculteurs (création d'une ferme pédagogique/touristique). Dans ce cas, compte tenu de la nature de ce projet, ne conviendrait-il pas mieux l'implanter dans un corps de ferme traditionnel à préserver ou sur un site agricole existant ? A ne pas laisser à cet endroit.
- **St Pierre des Ifs** : la zone AUh est en extension du bourg et consommatrice de foncier. A retirer d'autant que la parcelle ZB134 dans le bourg a été mise en zone Uc (elle est aussi en extension sur du foncier agricole).
- **St Siméon** : une partie de la parcelle AH101 a été placée en zone AUh, mettre le reste de la parcelle en zone A plutôt que N. En bordure du « Sébec » et de son affluent, plusieurs parcelles agricoles ont été placées en zone N ⇒ les placer en zone A.
- **St Sylvestre de Cormeilles** : au nord, plusieurs parcelles agricoles exploitées ont été placées en zone N, les mettre en zone A. La zone AUh placée en extension de la zone Ub très peu dense ne se justifie pas ici où il n'y a peine un hameau de constitué (moins de 10 habitations). Elle est consommatrice d'ENAF et encourage l'extension linéaire.
- **Thiberville** : le projet de zone AUe derrière le collège va consommer du foncier agricole. Dans le contexte démographique actuel et compte tenu des projections démographiques à venir, cette extension se justifie-t-elle ?