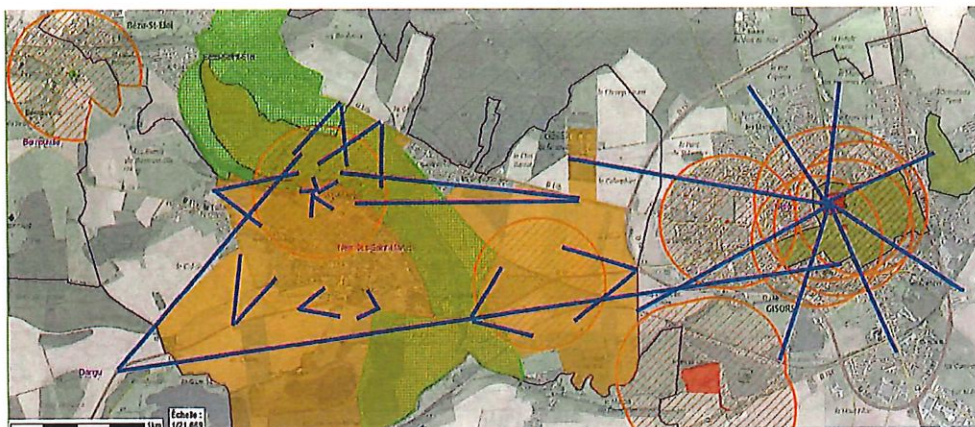


3. Les zonages réglementaires avec PLU et PDA cohérents

** se reporter au plan joint en pdf pour plus d'exactitude parcellaire*



Afin de prendre en compte les spécificités territoriales et topographiques de ce secteur, il faut :

- préserver les vues existantes depuis la route D10 qui donnent à voir non seulement le donjon mais également celui de Gisors. La possibilité de voir les deux monuments historiques est tout à fait exceptionnelle et permet aux habitants comme aux visiteurs de mieux appréhender la très forte présence de l'Histoire dans ce secteur.

- préserver la pleine nature ou les terres agricoles non bâties autour de la croix percée afin que ce monument ne soit pas perturbé par des constructions nouvelles. En effet, ce monument historique, tout à fait unique dans le département de l'Eure, a une qualité et une présence très importantes tant qu'il demeure isolé. Cela conduit à ce que les espaces vers la vallée, ou depuis la déviation de Gisors constituent des limites au sud et à l'est.

- préserver le château de Grainville ainsi que les vues depuis la route D14b vers le donjon car il s'agit des vues les plus facilement visibles par les conducteurs et les personnes de passage. Cela donne à voir le donjon dans son écrin de verdure et de bien percevoir le cordon végétal constitué par la vallée.

- conserver les espaces non urbanisés les plus proches du donjon car ils participent de la compréhension du monument historique qui était, au départ, destiné à voir les environs et à défendre un territoire. Un espace ceint de plusieurs niveaux de fossés existait au niveau du centre-bourg. En effet, il serait inexact de penser que le donjon n'avait qu'un niveau de fossés autour de lui, il existait plusieurs enceintes urbaines qui se déployaient les unes à côté des autres.

- préserver le bâti ancien existant au niveau du bourg et reliant le donjon à l'église Saint-Martin dont le patronage ainsi que l'architecture des murs en *opus spicatum* mettent en évidence une datation très ancienne, possiblement aux alentours de l'an Mil. La présence d'une autre église, ancienne, et réutilisée en logements est également intéressante.

- préserver les traces de fossés autour de la motte qui sont en partie couverts par du zonage agricole ou de la zone jardinée et dont l'étude doit encore être poussée pour retrouver le tracé du Neaufles ancien.

- découper le périmètre des abords lié à l'église de Bernouville pour ne conserver que le cœur du village en espaces protégés.

Ainsi, on arrive à un zonage cohérent qui permet de bien préserver le caractère exceptionnel de la commune et de ne pas subir la pression de l'urbanisation venue de Gisors.

Le PDA proposé correspond donc à la zone orange.

L'objectif est bien de préserver les espaces de type d'architectures exogènes qui viendraient mettre à mal le caractère et l'identité de la commune. On peut ainsi penser que les chalets de montagne, les ranchs mexicains ou les pavillons provençaux ne sont par exemple pas adaptés. Les prescriptions qui seront induites par ce périmètre délimité des abords sont décrites dans les fiches jointes à ce PDA (le schéma sera bien sûr adapté sur la fiche pour correspondre au périmètre modifié).



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
PDA - 17 février 2018 maj 5 mars 2018 - France POULAIN

Périmètre Délimité des Abords (PDA) de Neaufles Saint Martin

Dans certains cas, le périmètre de 500 m initial n'apparaît plus adapté à la protection du monument dont il est issu. Il est alors important de pouvoir modifier le périmètre afin de le rendre plus compréhensible pour tous, élus, associations et habitants. L'adaptation prend en compte trois critères : conserver la protection sur les espaces bâtis anciens, conserver les espaces non encore bâtis situés à proximité et qui pourraient connaître une mutation prochaine liée à un changement d'activité (prairie, champ...) et définir des limites simples de type routes, voies communales ou rivières. Les périmètres de protection de 500 mètres de rayon sont alors remplacés par un périmètre délimité des abords (PDA) qui modifie le contenu de la servitude du périmètre.

S'il est toujours obligatoire d'obtenir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur d'une construction située dans ce périmètre (transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement), l'ensemble des avis sont dits conformes car la notion de covisibilité ne s'applique plus. En effet, le législateur considère que le travail effectué a recentré la protection du patrimoine sur les espaces prioritaires. Ainsi, la modification majeure réside dans le nouveau périmètre recentré sur les enjeux essentiels et sur les lieux les plus sensibles au regard de la préservation des monuments concernés.

Neaufles Saint Martin dispose de deux monuments historiques :



Le « donjon » est monument historique inscrit depuis le 17 avril 1926

La « croix percée située sur la route de Vernon à Neaufles Saint Martin » est monument historique inscrit depuis le 5 mai 1926

L'église de Bernouville, dont la charpente et la voûte lambrissée, est également protégée au titre des monuments historiques et le périmètre de 500m déborde sur la commune de Neaufles-Saint-Martin.

Et la commune est également en partie couverte par le site inscrit composé par « l'ensemble formé sur les communes de BEZU LA FORET, BEZU SAINT ELOI, HEBECOURT, MAINNEVILLE, MARTAGNY, MESNIL SOUS VIENNE, NEAUFLES SAINT MARTIN, SAINT DENIS LE FERMENT » depuis le 28 janvier 1983.

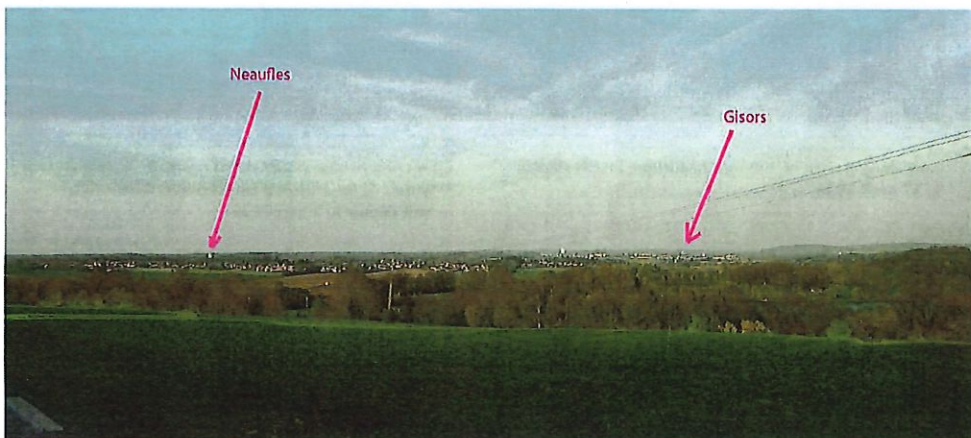
1. Les zonages réglementaires actuels



Les zonages actuels sont les suivants : en rouge les monuments historiques de Neaufles Saint Martin. Les abords de 500m générés autour de ces monuments historiques sont en hachures orange. Le site inscrit de la Vallée est en vert clair. Seuls les abords de 500m sont issus de l'application de la réglementation nationale qui conduit à ce qu'un zonage soit immédiatement généré par la création d'un monument historique. Ce zonage est issu d'un report de 500 m de rayon à partir de tous les points du monument. Ainsi, la croix génère un cercle quasiment parfait alors que le donjon génère un cercle un peu distendu.

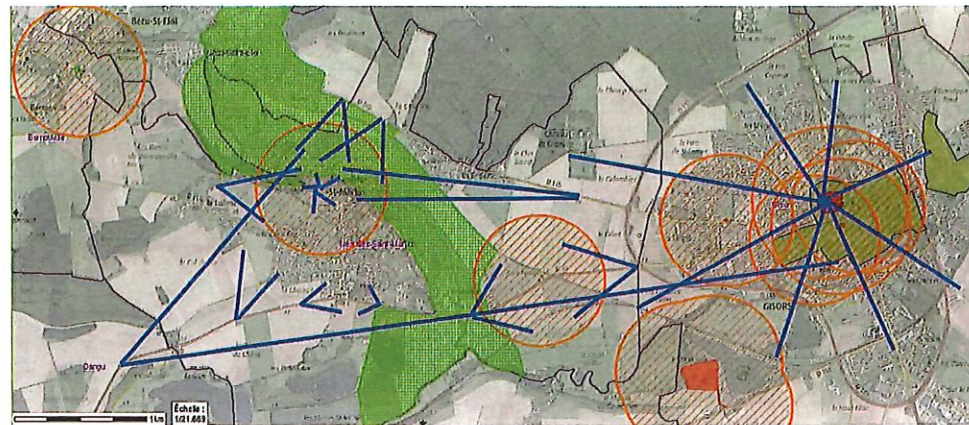
Les abords de 500m sont issus de l'application de la réglementation nationale qui conduit à ce qu'un zonage soit immédiatement généré par la création d'un monument historique. Ce zonage est issu d'un report de 500 m de rayon à partir de tous les points du monument. Ainsi, la croix génère un cercle quasiment parfait alors que le donjon génère un cercle un peu distendu.

Il est apparu également intéressant de prendre en compte les communes limitrophes telles Gisors ou Bezu-Saint-Eloi pour traiter des questions d'intervisibilité entre les monuments historiques. On a ainsi le manoir de Vaux au sud-est, la maladrerie de Gisors un peu au dessus et la masse des monuments historiques du centre ville de Gisors plus à l'est avec le château, l'église, le lavoir... A l'ouest, on note l'église de Bernouville et traversant l'ensemble du secteur, le site inscrit de la vallée de la Levrière.



* vue depuis la RD10

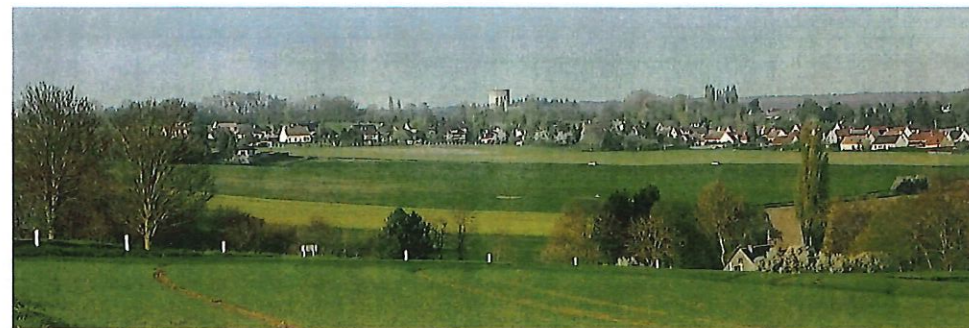
2. Les zonages réglementaires si l'on fait un PDA permettant de préserver le village de Neaufles Saint Martin ainsi que ses beaux paysages



Le travail qui vise à adapter les périmètre de protection autour des monuments historiques part du principe que ce ne sont pas simplement les abords qui doivent être protégés pour ce qu'ils apportent au monument historique mais bien par leurs qualités propres. En effet, le périmètre délimité des abords protège les monuments historiques mais aussi les abords en tant que tels. Deux axes ont été observés pour cette analyse : celui des cônes de vue et celui des qualités urbaines et architecturales propres au bâti de la commune.

- En ce qui concerne les cônes de vue, il est aisé de comprendre qu'un donjon défensif a été bâti pour défendre un territoire. La défense passait à cette époque par la vision sur l'environnement pour se défendre contre les attaques et ne pas être surpris. La hauteur du donjon permettait de voir assez loin. Il n'est pas possible à ce jour de voir ce que les défenseurs voyaient depuis le haut du donjon, mais il est certain que les images prises par les drones vont nous permettre très prochainement d'en avoir connaissance. Les cônes de vue peuvent être ainsi de plusieurs kilomètres ou de quelques centaines de mètres lorsque l'on se trouve à proximité d'un monument ou au cœur de la commune.

- En ce qui concerne les qualités urbaines et architecturales présentes de la commune, il faut noter que Neaufles-Saint-Martin dispose d'un bâti d'une grande qualité avec beaucoup de soin apporté aux éléments d'architecture, à la couleur diversifiée des briques, à la présence de colombage... et à de beaux exemples d'architecture civile ou de loisir tel le château de Grainville. Mais ce qui est surtout remarquable, c'est la densité du bâti existant entre l'église Saint-Martin et le donjon, où chaque bâtiment participe d'un tout. On note également la présence assez intéressante de la végétation et de l'apport des jardins privés à la qualité de l'espace public.



* vue rapprochée depuis la RD10



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Urbanisme ISSN 2492-9743 n°72 – 10 janvier 2019 - F. POULAIN – M. BUCHOU

Le PDA de Neaufles Saint Martin : les prescriptions paysagères, urbaines et architecturales

Dans le cadre de l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur la commune de Neaufles Saint Martin dans l'Eure, il est apparu important de compléter les documents réalisés par une fiche synthétisant les intentions du service en matière de prescriptions paysagères, urbaines et architecturales. Cinq enjeux conditionnent ces intentions :

La préservation de la Vallée	La vallée de la Levrière est l'une des plus agréables vallées du département de l'Eure, car elle su conserver des paysages variés, champêtres mais également plus intimistes avec une végétation tout à fait remarquable. L'urbanisation industrielle l'a fort heureusement grandement épargné et il est encore possible de la contempler dans sa grande richesse paysagère. 
Prescriptions	- conserver des formes, volumes et couleurs traditionnelles afin de ne pas perturber le paysage de fond de vallée. - préserver le caractère naturel en limitant les mouvements de terrain qui imperméabiliseraient les sols ou qui conduiraient à ce que les nouvelles constructions soient trop visibles en s'imposant dans le paysage, - préserver les abords de la croix percée
La préservation des vues majeures sur le château	Le château de Neaufles dont il reste le Donjon et les fossés demeure un magnifique témoin du passé médiéval du secteur. Depuis plusieurs points de vue, il est même en intervisibilité avec le château de Gisors. La position stratégique du site est encore clairement lisible, même si, (pour l'instant) il n'est pas possible de « voir » depuis le haut du donjon. Néanmoins, des vues au drone permettent de se représenter l'exceptionnel panorama existant. 
Prescriptions	- bien traiter les lisières de la commune pour amener doucement vers le Donjon. Car le monument ne se préserver pas uniquement depuis sa base mais bien depuis des espaces très éloignés. Il faut donc éviter les maisons de type cube en blanc et noir. - aller vers des murs ou grillages de clôture pensés depuis l'extérieur du village vers l'intérieur.

La préservation des abords immédiats ou proches du château et de ses fossés	Le château de Neaufles ne se restreint pas à un donjon. En effet, le site est clairement lisible avec ses fossés encore naturels qu'ils soient tout de suite à proximité de la Tour ou encore visibles dans la forme urbaine de la commune. 
Prescriptions	- ne pas bâtir sur ces espaces naturels qui participent de l'authenticité du monument historique. - à terme, revoir la protection au titre des monuments historiques pour au moins inclure les fossés immédiatement existants au pied de la Tour.
La préservation du cœur de ville	Le cœur de ville, soit entre l'église et le Donjon, est tout à fait agréable et harmonieux en termes d'architecture. Il correspond parfaitement à ce que l'on peut qualifier de « village normand » avec la multiplication bien combinée des matériaux traditionnels : tuiles ou ardoises, pans de bois bois, brique, pierre ou enduits avec modénature, clôture et portail soigné, végétation de qualité... 
Prescriptions	- veiller à préserver cette harmonie architecturale en cherchant l'intégration des nouvelles constructions ou annexes (diversité des matériaux, respect des typologies)
La mise en valeur du site de l'église romane précoce	Bien sûr, le donjon est un élément architectural d'une exceptionnelle qualité tant historique qu'architecturale, mais il ne faut pas oublier l'implantation plus ancienne qui s'est faite au Sud, près de la vallée, soit au niveau de l'église paroissiale. Celle-ci date a minima du X^e siècle (<i>opus spicatum</i>, baie romane, chevet arrondi, plafond plat...) et le site qui l'entoure a déjà vu l'émergence de vestiges archéologiques très intéressants. 
Prescriptions	- préserver les vues sur l'église et à ne pas réaliser des travaux trop impactants notamment sur les maçonneries.

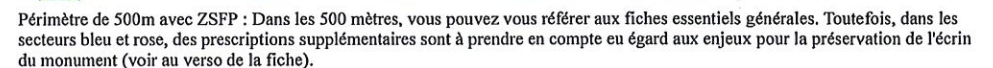


Neaufles Saint Martin > Donjon

La commune de Neaufles Saint-Martin possède une magnifique croix percée, inscrite depuis le 8 mai 1926 et située le long de la route de Gisors à Vernon. Son périmètre de protection ne touche pas celui du donjon.

L'église voisine de Bernouville, inscrite depuis le 26 décembre 1927, génère un débord sur la commune de Neaufles Saint-Martin. Son périmètre de protection ne rejoint pas celui du donjon.

Situé sur une crête dominant le confluent de l'Epte et de la Lévière, le donjon dispose de vues lointaines qui le rendent visibles de presque toutes les directions, bien au-delà du périmètre des 500m. La dominante rural du grand paysage doit être préservée en évitant le mitage des surfaces agricoles et en préservant les champs proches du donjon. Une attention particulière sera apportée à l'insertion des constructions dans le site.





Le donjon vu du Sud



Une vue lointaine depuis le Nord



Vue vers le nord-ouest



Le donjon vu de près



Les fossés



Le donjon

Pour la zone
en bleu clair
Pour la zone
en rose foncé dans
le périmètre de
500m

Il s'agit d'une zone qui n'a pas vocation à être urbanisée. Seuls des bâtiments annexes au monument historique et/ou dans le strict respect de son style peuvent être envisagés.

Il est préférable d'éviter les constructions qui viendraient au-dessus de la ligne de paysage existante (maison à deux niveaux, bâtiments agricoles de type silo, château d'eau, éolienne...). Les projets éoliens ne doivent pas se trouver dans l'axe majeur du château à moins de nuire irrémédiablement à son caractère.

1. Les constructions nouvelles devront respecter le style existant : maisons parallélépipédiques (pas de V, W, X, Y ou Z). Les toitures seront à minima à 35° pour de l'ardoise et/ou à 45° pour de la tuile plate de teinte brun vieilli à jaune vieilli à 20u/m² minimum. Les pignons seront droits (pas de croupe ou à 65°). Les constructions seront Rez-de-Chaussée plus combles. Cette hauteur pourra être portée à R+1+C dans la rue principale. Les constructions en pierre sont à préserver et à développer. Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique ou en colombage. Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche. Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

Pour le reste du
périmètre de 500m

Les avis seront cohérents avec ceux émis ces dernières années, à savoir : pas de maisons à volume compliqué (type V, W, Y, ou Z), pentes à 45° pour les volumes principaux, ardoise ou tuile plate de teinte brun vieilli, à 20u/m², avec un débord de toiture de 20cm, enduit de teinte beige clair avec modénatures (au choix : chaînages, encadrement de fenêtres, soubassement, colombage...). *Voir les autres fiches.



La croix percée (inscrite MH)



Une maison en briques polychromes



Une église reconverte en habitation



Maisons du village

