



PRÉFECTURE DE L'EURE

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service prévention des risques
et aménagement du territoire

Unité planification urbaine et rurale
Dossier suivi par : Claude Bienvenu
Tél : 02 32 29 60 79
Mél : claude.bienvenu@eure.gouv.fr
Notre référence : SPRAT/PUR/CB/2019/



Évreux, le - 2 SEP. 2019

Le Préfet de l'Eure

à

Monsieur le maire
de Neaufles Saint Martin

OBJET : plan local d'urbanisme
avis de l'État sur le projet arrêté

REF : votre courrier en date du 18 juin 2019

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué pour avis à mes services le projet de plan local d'urbanisme arrêté par votre conseil municipal le 18 avril 2019. Ceux-ci m'ayant fait part de leurs observations, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de l'État associé à l'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune.

L'examen de ce document fait ressortir que les objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment ceux de l'article L 101-2 sont respectés. J'émet donc un avis favorable sous réserve que les observations ci-après soient prises en compte dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

1) La prise en compte du risque inondation

La commune est concernée par le risque inondation lié aux remontées de nappes, aux axes de ruissellement et au débordement de la Lévière et de l'Epte. Certains éléments nécessitent d'être repris ou complétés.

Concernant le risque inondation par débordement de l'Epte, il faudrait mentionner au sein des différents documents qu'il s'agit du plan de prévention risque inondation (PPRI) de « l'Epte Aval », et non du PPRI de « l'Epte ».

Si l'emprise du PPRi est bien reportée sur le plan de zonage, la légende pourrait être modifiée en indiquant en remplacement de « zones d'aléas du PPRI de l'Epte Aval », « zone soumise à un risque d'inondation ».

Concernant le risque inondation par remontée de nappes, ce thème est abordé au sein du rapport de présentation (page 67). Toutefois, afin de compléter cette thématique, le rapport de présentation devra mentionner l'adresse du site présentant le risque remontées de nappes :

http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe

La carte relative aux remontées de nappes présente à la page 67 du rapport de présentation devra être remplacée par celle disponible à l'adresse suivante :

http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/cartographie_remontee_nappe

Le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Le plan local d'urbanisme devant être compatible avec les orientations de ce document stratégique, il devrait être cité dans le rapport de présentation en rappelant ses objectifs et en quoi le projet de plan local d'urbanisme est bien compatible.

2) La prise en compte du risque lié à la présence de cavités souterraines

La commune de Neaufles-saint-Martin est concernée par la présence de cavités souterraines sur son territoire. Si la prise en compte du risque que représente la présence de ces cavités est bien réalisée, il conviendra de compléter le dossier par les éléments se rapportant à ce sujet.

À la page 66, le rapport de présentation sera complété avec la carte et le lien permettant d'accéder à l'atlas des cavités souterraines :

<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>.
<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>.

Sur le plan de zonage devra être reporté le risque cavités souterraines : la délimitation des secteurs de risques à reprendre est celle figurant à l'atlas des cavités souterraines cité ci-dessus. Il est précisé que ces périmètres de risque sont tous ceux figurant sur la carte du site Internet de l'État dans l'Eure qui comprend notamment aussi les indices surfaciques de cavités souterraines non localisés précisément, les règles d'inconstructibilité étant les mêmes que pour les indices avérés localisés précisément.

La légende du plan de zonage ne devra mentionner qu'une seule représentation, celle d'une « zone à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines ».

Il est ensuite important que les personnes qui consultent ou ont à utiliser ce document d'urbanisme puissent disposer d'informations sur les risques à jour. Pour cela, il est demandé qu'en légende du plan de zonage, le renvoi vers la base de données des cavités souterraines présente sur le site Internet de l'État soit effectué :

<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>

Cette information remplacera le report fait sur le « plan des contraintes 6.5 », plan qui pourra être supprimé.

Les règles d'urbanisme liées à la présence de ces périmètres de risque devront enfin être complétées à la page 5 du règlement en ajoutant que :

- seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- les changements de destinations sont interdits.

3) La protection de la trame verte et bleue

La partie environnementale au sein du rapport de présentation s'avère être très succincte. Le document dirige vers d'autres sources via des liens Internet. Bien que ces liens soient très intéressants, il aurait été utile de développer un peu plus sur l'environnement local.

Dans le rapport de présentation, la carte décrivant la trame verte et bleue sur la commune ne représente que le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) centré sur la commune. Cette carte ne fait pas apparaître sa dynamique ainsi que son fonctionnement. Une carte au 1/10 000, permettant une meilleure prise en compte des différents corridors et réservoirs présents sur la commune ainsi que les discontinuités aux continuités écologiques, devrait être ajoutée au rapport de présentation, complétant ainsi les cartographies existantes en descendant à l'échelle du territoire.

Le règlement graphique fait apparaître une protection des mares repérées et protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Mais le recensement ne paraît pas exhaustif. En effet, les mares présentes sur le territoire de la commune, notamment la mare située sur la parcelle AE 179 devrait être identifiée comme élément du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, ces mares doivent être protégées au titre de l'article L 151-23 et non au titre de l'article L 151-19 désignant la protection du patrimoine bâti.

De même, l'ensemble des éléments naturels du paysage est classé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (soit au titre du patrimoine culturel et historique). Tout linéaire et élément boisé devrait également bénéficier d'une protection au titre de l'article L 151-23. Ainsi, la ripisylve située le long de la Lévière doit prétendre à la protection au titre de l'article L 151-23, tout comme les haies qui n'ont pas été retenues comme élément du paysage à protéger au titre de ce même article au sein du règlement (page 4). Que cette orientation soit liée à l'absence de haies sur le territoire ou à la volonté de ne pas les prendre en compte, il conviendra de justifier ce choix dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, il serait souhaitable que tous les bois soient classés en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, comme l'indique le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment les terrains situés en section ZA (parcelle 17 « Sous la Tour ») et en section AB (parcelle 484 « La Chevrue »).

Le projet de PLU prévoit aussi le défrichement d'un bosquet au niveau du bois de la tour pour aménager un nouveau cimetière. Le rapport de présentation devrait justifier qu'un déboisement sur ce terrain n'aura pas d'incidence sur la préservation du paysage, des espèces et de la biodiversité. En effet, du point de vue de la continuité écologique, il est regrettable que ce bosquet soit ainsi amputé de la moitié de sa surface. De plus, la partie Ouest est la plus susceptible d'être utilisée par la faune pour servir de refuge entre les différents boisements situés dans un axe nord sud. L'intérêt des essences présentes est néanmoins peut-être plus intéressant sur la partie Est.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intitulée « Eco hameau rue du bois » prévoit la mise en place d'arbres et arbustes. Néanmoins, aucune précision n'est faite sur la nature des essences qui seront implantées, ni dans la description de l'OAP, ni dans le règlement écrit. En effet, pour une bonne prise en compte de la biodiversité, il est souhaitable que les haies soient composées de 6 espèces végétales différentes, et en prévoyant un principe de traitement des lisières. Cette association d'espèces permet d'assurer une meilleure résistance aux maladies (voir également « fiches les essentiels du dire de l'ABF sur les haies champêtres »).

Enfin, l'Epte et la Lévière sont des cours d'eau à préserver avec une obligation de mise en conformité des ouvrages pour la continuité écologique (franchissement piscicole et transit sédimentaire). Ils sont identifiés dans le Plan de Gestion des Poissons Migrateurs (PLAGEPOMI) comme ayant un enjeu pour les poissons migrants. Les échéances de mise en conformité sont déjà échues depuis 2017. Sur la commune, les ouvrages hydrauliques de l'ancien moulin de Neaufles (Lévière) restent à mettre en conformité et une étude de restauration de la continuité écologique a déjà été réalisée en concertation avec les services du patrimoine.

Or, le moulin de Neaufles est identifié dans le document d'urbanisme comme élément à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, protection qui pourrait empêcher ces travaux. Pour que le règlement relatif aux éléments protégés au titre de l'article L 151-19 soit compatible avec l'ensemble des réglementations et des enjeux de préservation des continuités écologiques, il devra être adapté de la manière suivante :

- la démolition partielle ou la suppression totale des bâtiments est strictement interdite ;
- l'aspect extérieur du moulin (volume, matériaux, modénatures, etc.) doit être au maximum préservé ;
- la modification des ouvrages hydrauliques est permise si le rétablissement des continuités écologiques, le libre écoulement des eaux ou l'amélioration hydromorphologique de la rivière le nécessite.

4) La protection du patrimoine bâti et des espaces paysagers

Tout d'abord à la page 40 du rapport de présentation, les « monuments historiques » présents sur la commune devront être intégrés dans un chapitre dédié au « Patrimoine » et non pas dans un chapitre lié au « Tourisme », avec les éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L 151-19. De plus, à la page 63, les différentes dates d'inscription des monuments historiques devraient être ajoutées. Ceux-ci étant d'ailleurs déjà protégés au titre des Monuments Historiques, il n'y a pas nécessité qu'ils bénéficient d'une protection au titre de l'article L 151-19.

À la page 64, le paragraphe relatif aux débords des périmètres dont les monuments historiques se situent sur les communes voisines devra être reformulé de la manière suivante : « la commune de Neaufles-Saint-Martin est impactée par les débords de périmètres de protection de :

- l'église de Bernouville,
- le manoir de Vaux à Gisors. »

La cartographie présente à la page 64 du rapport de présentation, représentant la protection de ces monuments historiques devra être mise à jour. Les sites et monuments historiques sont téléchargeables à l'adresse suivante : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/125/Urba_patrimoine.map.

La commune est aussi concernée par le site inscrit de la « Vallée de la Lévrière » qui devrait être indiqué au sein du rapport de présentation.

Concernant la protection des éléments remarquables, le chapitre 5.1 relatif à la « protection au titre de la loi paysage » (articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme) doit se limiter à la présentation des éléments de patrimoine repérés et à la justification de leur intérêt. Les recommandations particulières devront quant à elles être traduites sous forme de prescriptions et figurer au sein du règlement.

La volonté de la commune de préserver ces éléments pourrait ainsi être mieux réalisée en ajoutant en annexe du règlement un descriptif de ces éléments, incluant les critères justifiant la protection et les dispositions réglementaires spécifiques, et non pas de simples préconisations.

L'article 4 au sein des dispositions générales mentionnant les « règles relatives au patrimoine repéré », devra par ailleurs regrouper l'ensemble des dispositions réglementaires pour assurer cette protection. Le paragraphe au sein de cet article 4 devra donc être reformulé de la manière suivante :

« Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (voir annexe du présent règlement), ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme) sont soumis aux règles suivantes :

- le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables doit suivre les prescriptions de l'annexe du présent règlement détaillant les prescriptions par éléments remarquables,*
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales. »*

Ces dispositions doivent s'appliquer également aux éléments naturels tels que les haies, alignements d'arbres (...) protégés au titre de l'article L 151-23.

L'écriture au chapitre 2 de l'article 5-2 des zones Ua, et Ub précisant les règles spécifiques pourra ainsi être traduite de manière différente, et apparaître soit dans le règlement de chaque zone, soit au sein des dispositions générales.

Les fiches conseil « Les Essentiels », rédigées par l'architecte des Bâtiments de France et figurant en annexe 4, sont des aides à la décision et n'ont pas de valeur réglementaire en tant que tel. **Il convient donc de retirer la phrase : « les constructions, les installations, et aménagements de leurs abords seront guidés par les fiches jointes au présent règlement, « Les Essentiels » dans les articles concernés ». Ces fiches peuvent toutefois être conservées en annexe.**

Pour une bonne protection du patrimoine bâti remarquable présent sur la commune, les prescriptions suivantes sont considérées comme primordiales :

Pour tous types d'édifices :

- pas de démolition,
- pas d'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques...),
- pas de panneaux solaires ou photovoltaïques,
- pas de sous toiture goudronnée ou non respirante,
- respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux,...),
- pour les charpentes, respect du matériau initial,
- respect du rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation,
- pour les constructions en brique : ne pas peindre la brique.

Pour toutes les églises (affectées ou désaffectées) :

- pas de percement de nouvelles ouvertures,
- restauration des voûtes lambrissées quand elles existent ;
- pas de châssis de toit.

Afin de préserver l'intégralité du site (motte, anciens fossés) et les abords du donjon, il serait souhaitable de créer une zone Np (voir l'extrait de zonage joint). Les abords de la Croix percée devraient aussi bénéficier d'un classement en zone Ap, et ce afin de mieux protéger le monument et éviter des constructions agricoles (voir l'extrait de zonage).

Les prescriptions du règlement devront enfin être modifiées comme suit :

- **ne pas autoriser en zone Ua le stationnement des caravanes** (hormis l'hivernage comme en zone Ub2) ;
- au sein des zones Ua et Ub, les prescriptions énoncées dans les articles 5-1 et 6 devront être reformulées comme suit :

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques :

Afin d'éviter les modèles où il y a une structure interne en métal brillant visible (en forme de damier), **il convient de rajouter la phrase suivante** : « Les panneaux seront de teinte foncée, mat (non brillant) avec les structures de la même teinte que les panneaux (pas en zinc visible). Les panneaux seront de la même teinte que la toiture (orange si tuile, noir si ardoise) ».

Pente des toitures :

- celles-ci doivent être de **45° pour les couvertures en tuile plate de teinte brun vieilli à jaune vieilli à 20u/m² et de 35° pour les couvertures en ardoises**,
- il conviendra de supprimer le paragraphe sur les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² : **les toitures en terrasse ne doivent pas être autorisées.**

Aspect des couvertures y compris en zone A :

- **pour les tuiles plates (zone Ua), ne pas imposer 40 unités au m² (20 u/m² suffisent)**,
- **les couleurs devront être de teintes comprises entre le brun vieilli et le jaune vieilli (ni rouge, ni noir)**,

- **ne pas imposer de l'ardoise naturelle**, l'ardoise suffit,
- **il conviendra de supprimer le paragraphe** : « Si la construction principale n'est pas couverte en matériaux autorisés ci-avant, en cas de réfection, d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ».

Les clôtures :

- **ne pas autoriser la construction de nouveaux murs pleins**. En effet, **il convient de préserver le caractère naturel de la commune et de ne pas monter de hauts murs autour de chaque nouveau pavillon**. Un mur bahut de 0,80 à 1,20 m de haut en enduit beige, avec une lisse en bois ou en métal, de couleur blanche ou beige (mais pas grise) et de poteaux réguliers en briques et/ou en enduit plus foncé est beaucoup plus adapté. Une haie arbustive variée venant compléter l'ensemble.

- au sein de la zone A, **ne pas autoriser la construction de nouveaux murs en gabions**.

5) Le règlement graphique

Il est inséré dans la légende du plan de zonage un cadre intitulé « légende des contraintes » prenant en compte la présence de risques liés à la présence de cavités souterraines et aux inondations. Il ne s'agit pas de contraintes, mais de prise en compte des risques et la traduction au sein de la légende doit être indiquée comme suit : « La prise en compte des risques ». Quant à la zone humide, elle doit rejoindre les éléments protégés.

Toutes ces informations relatives à ces risques devront ensuite être supprimées du plan des contraintes, leur indication sur le plan de zonage étant suffisante.

Au sein du plan de zonage, il est indiqué en légende que des bâtiments peuvent prétendre à un changement de destination. Or, ni au rapport de présentation, ni au sein du règlement, il n'est précisé qu'il a été recensé des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il conviendra de mettre en cohérence les documents entre eux, et si des bâtiments devaient réellement être concernés, une justification de ce recensement et l'ajout de prescriptions réglementaires devront être effectuées au titre de l'article L 151-11.

6) Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Le dossier contient bien la liste et le plan des servitudes d'utilité publique concernant le territoire de la commune. Toutefois, il conviendra de procéder à certaines corrections au sein de ces deux documents.

Concernant les servitudes liées aux protections des monuments historiques inscrits, le débord du périmètre de protection du Manoir de Vaux à Gisors devra être ajouté sur la liste et le plan. De plus, le débord du périmètre de protection de l'Église de Bernouville, pourtant indiqué dans la liste des servitudes, n'a pas non plus été reporté sur le plan. Enfin, il conviendra de bien différencier le report des servitudes AC1 des servitudes AC2, en utilisant un tramage différent.

Concernant le report des servitudes AS1, il aurait pu être utilisé une délimitation plus précise correspondant aux différents périmètres de protection des différents captages. La délimitation est disponible sur le site de l'ARS à l'adresse : <http://www.arshn-perimetre-de-protection.fr/>.

Par ailleurs, des servitudes sont manquantes au sein de ce plan et devront donc être ajoutées. Le report du périmètre à l'intérieur duquel le PPRi est applicable devra ainsi être fait sur ce plan, ainsi que les servitudes I4, PT2, PT3 et T1.

7) Le contenu des annexes

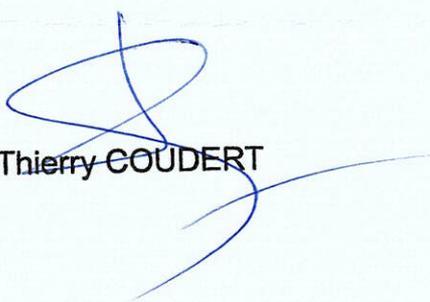
Le contenu des annexes est fixé par les articles R 151-52 et R 151-53 du code de l'urbanisme et il convient qu'elles ne comprennent aucun élément de plus que ce qui est exigé par ces articles.

Dans ce contenu, n'en font ainsi pas partie les délibérations, les plans des réseaux, le règlement du SPANC, le règlement du service public de l'eau, les recommandations techniques applicables à la collecte des déchets ménagers ou toute autre annexe de ce type.

Dans la liste des servitudes d'utilité publique, l'ensemble des dispositions du PPRi n'a pas non plus à figurer en annexe, Seul le report de son périmètre au plan des SUP est obligatoire, en ajoutant l'indication du lien où ce document est consultable. Aucune copie d'arrêtés préfectoraux, fiches conseil, ou fiche de présentation du site inscrit de « la Vallée de la Lévrière » comme pour les servitudes AC1/AC2, et AS1 ne doivent s'y trouver.

Pour les nuisances sonores, ne doit être fait que le report sur le plan du périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L 571-10 du code de l'environnement. Ces prescriptions d'isolement acoustique doivent faire partie de cette annexe dans laquelle sera indiquée la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés. Ce qui exclut une copie intégrale de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

Le Préfet



Thierry COUDERT

