

# Plan Local d'Urbanisme PLU

## Avis des personnes publiques associées

Prescrit le 8 novembre 2019

Arrêté le 2 octobre 2020

Approuvé le

GOUPIL-OTHON







# PRÉFET DE L'EURE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par Caroline MAURY  
Responsable de l'unité gestion de l'espace  
Tél : 02 32 29 62 20  
Mél : caroline.maury@eure.gouv.fr

Evreux, le 05 MAI 2021

Le Préfet de l'Eure à  
Monsieur le maire  
de Goupil-Othon

Reçu le  
10 MAI 2021  
MAIRIE DE GOUPIL - OTHON

**Objet : Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Goupil-Othon  
Avis de l'État sur le projet arrêté**  
**Réf. : Votre courrier en date du 9 février 2021**

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 d'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune arrêté par votre conseil municipal le 2 octobre 2020. 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 de ce document.

Son examen 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 ainsi un avis favorable à ce projet de PLU.

Sans remettre en cause le fond et les objectifs poursuivis par votre PLU, les observations annexées au présent courrier sont des remarques techniques qui devront être prises en compte dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal afin d'en assurer une meilleure lisibilité et de garantir sa cohérence avec les objectifs poursuivis et les documents supra-communaux.

La prise en compte des risques dans le document d'urbanisme devra être reprise ou complétée afin d'assurer une information optimale des personnes amenées à consulter ou appliquer le PLU.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), aujourd'hui partie intégrante du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Normandie, identifie les cœurs de biodiversité et les corridors écologiques qui les relient. À ce titre, il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue. Si la dynamique de la trame verte et bleue (TVB) a bien été prise en compte globalement à l'échelle locale au sein du PLU, et alors même que le diagnostic exprime une volonté de préserver les éléments du patrimoine naturel, l'absence d'une analyse fine et d'une cartographie complète en particulier de la trame bleue sur le territoire ne permet pas de contribuer à une préservation optimale de cette dernière. Une prise en compte et une protection plus complète de certains éléments et milieux nécessaires à la biodiversité, permettra une meilleure protection des différentes continuités écologiques.

Le dossier du PLU pourra ainsi être revu ou complété dans le contenu de ses pièces, afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme.

Je vous demande ainsi de retravailler votre document avant de le présenter à l'approbation de votre conseil municipal. Mes services seront très attentifs, lors du contrôle de légalité qui sera effectué sur le document approuvé, à ce que ces points soient bien pris en compte.

Mes services, et en particulier la DDTM de l'Eure, restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Jérôme FILIPPINI





**PRÉFET  
DE L'EURE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Annexe n°1 à l'avis de l'État sur le PLU de Goupil-Othon :**

**La modération de la consommation d'espaces et la compatibilité avec le SCoT**

La commune de Goupil-Othon, appartenant au SCoT du « Pays Risle Charentonne », connaît une évolution démographique positive depuis 1999, avec une augmentation du nombre d'habitants de +316 entre 1999 et 2015. Toutefois, si une stabilisation de la croissance démographique est envisagée aux alentours de 2032, un scénario intermédiaire cherchant à ralentir la croissance démographique et permettant d'atteindre 1 370 habitants d'ici 2032 a été retenu par le PLU. Ce dernier fixe alors une croissance de + 0,55 % par an pour les 10 prochaines années, ce qui entraîne un besoin de construction estimé à 50 logements pour permettre de satisfaire l'accueil des 120 habitants supplémentaires.

Pour satisfaire ce besoin en constructions, 10 logements ont déjà été réalisés entre 2015 et 2020. Afin d'atteindre le nombre total de logements escompté d'ici 2032, la commune a estimé à 34 logements la capacité d'accueil au sein du tissu déjà bâti en tenant compte des dents creuses et divisions parcellaires. En outre, 5 résidences secondaires ainsi que 2 bâtiments pouvant changer de destination ont été retenus comme pouvant faire l'objet d'une transformation en résidence principale. La commune dispose donc d'un potentiel constructible de l'ordre de 51 logements, dont 10 déjà réalisés.

Il aurait par ailleurs été judicieux de doter l'espace public jouxtant l'église (parcelle AD67) d'un zonage spécifique afin de ne pas le comptabiliser dans le potentiel urbanisable de la commune.

Au regard du SCoT, l'urbanisation de la commune doit tendre vers une densité moyenne de 12 à 14 logements à l'hectare et proscrire le développement linéaire le long des voies de communication ainsi que les voies en impasse. L'urbanisation des hameaux doit quant à elle être limitée.

Enfin, le développement prévu au PLU se fait avant tout par comblement des dents creuses et densification des enveloppes bâties et de parcelles en extension jouxtant le secteur bâti, situées sur l'ex-commune de Goupillières, tout en préservant les constructions au sein des hameaux les plus petits. Le projet affiche au sein du rapport de présentation une consommation de 14,19 hectares entre 2005 et 2017, dont 10,5 hectares sur des terres agricoles et naturelles, et fixe un objectif raisonné de consommation de terres agricoles de 2,6 hectares d'ici 2032.



## Annexe n°2 à l'avis de l'État sur le PLU de Goupil-Othon :

**PRÉFET  
DE L'EURE**

### La prise en compte des risques et des nuisances

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

#### **1) La prise en compte du risque inondation**

La commune est concernée par le risque inondation par débordement, par ruissellement et par remontées de nappes. Certains éléments du PLU nécessitent à ce titre d'être repris ou complétés.

Concernant le risque d'inondation par débordement de la Risle, le plan de zonage devra être complété avec la représentation du périmètre de la zone inondable, correspondant au périmètre externe du Plan de Prévention des risques de la Risle Aval, en indiquant en légende « Secteurs soumis au risque inondation ». Le rapport de présentation pourra également être complété avec l'adresse du site présentant ce risque : <https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Inondations>.

Concernant les axes de ruissellement, la zone tampon de 10 mètres de part et d'autre de l'axe devra être rendue inconstructible.

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

La commune 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 évoquée, il conviendra toutefois de corriger et compléter certains points.

Dans le rapport de présentation n°1b partie 2 pages 28 et 29, au sein du paragraphe lié aux « zones à risque d'effondrement liées à la présence de cavités souterraines », il convient de préciser que ces périmètres de risque sont tous ceux figurant sur la carte du site internet de l'État dans l'Eure, qui comprend également les indices surfaciques de cavités souterraines non localisés précisément. Les règles d'inconstructibilité sont en effet les mêmes pour les indices avérés localisés précisément et les indices non localisés précisément. Ne doivent donc pas apparaître au plan de zonage les indices de cavités souterraines quelle que soit leur origine, mais seulement les « zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines », où seuls les indices localisés précisément avec leur périmètre de risque par commune et les indices surfaciques non localisés précisément de type marnières et bétoires doivent être reportés.

Le rapport de présentation n°1c partie 3 pages 29, 30 et 51, dans la partie traduction réglementaire, devra être modifié et indiquer que, dans la zone à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, toute construction est interdite, sauf dans le cas d'extensions mesurées et annexes autorisées en périmètre de risque, dans la limite où la surface du projet est inférieure ou égale à 30 % de la surface bâtie initiale au sol, sauf si une étude géotechnique validée par la DDTM 27 prouve la non-existence du risque sur ces zones et permet d'adapter ou de supprimer la zone de risque.

Dans le PADD page 16, le risque d'effondrement en lien avec les cavités souterraines est sous représenté car l'une de ces zones existe également sur Goupillières et le hameau de Bouquelon. La synthèse de l'axe 2 devra donc être reprise.

Au sein du règlement écrit page 22, le rayon de sécurité devra être corrigé. Il est de 100 mètres en cas de suspicion de marnière, et non de 70 mètres comme indiqué dans ce document.

De manière générale, dans le règlement écrit, les règles spécifiques s'appliquant aux zones de risques et nuisances sont développées d'une part dans les dispositions générales des pages 21 à 23 et au



sein du règlement des zones concernées pour l'ensemble du PLU. Pour faciliter la lecture et la prise en compte du risque, il convient que les règles en matière de risques apparaissent dans leur ensemble à un seul endroit, soit dans les dispositions générales, soit dans les dispositions de chaque zone concernée.

Il est 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 que dans, le rapport de présentation, et 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 vers le lien : <https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>.

### **3) Les nuisances sonores**

Dans le tome 1b du rapport de présentation, concernant le bruit des infrastructures de transports terrestres, il convient d'ajouter que la cartographie est disponible à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Autres-reglementations-environnementales/Bruit-des-infrastructures-de-transport>.

La prise en compte du couloir sonore est évoquée dans le rapport de présentation et traduite par la présence d'une carte au sein des annexes. En application de l'article R151-53 du code de l'urbanisme, devront être ajoutés les prescriptions d'isolation acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

Dans le document 4, les indications portant sur les risques devront être supprimées, la prise en compte des risques étant traduite au zonage. De plus, pour les marnières, le lien vers la base de données recensant les indices de cavités souterraines rend ce report en annexe inutile.





## Annexe n°3 à l'avis de l'État sur le PLU de Goupil-Othon :

**PRÉFET  
DE L'EURE**

### La protection de la trame verte et bleue

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Impulsé par les lois Grenelle afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), désormais repris au sein du schéma régional d'aménagement, de développement et d'égalité des territoires (SRADDET) normand, identifie les cœurs de biodiversité et les corridors écologiques qui les relient. Il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue (TVB).

Le diagnostic réalisé avant l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU fait état d'un recensement des enjeux du territoire afin de prendre en compte la biodiversité.

Si de manière générale, la dynamique de la trame verte et bleue a bien été prise en compte, certains éléments pourtant repérés au sein du diagnostic, n'ont pas tous été protégés au titre de l'article L 151-23. En effet, si l'un des enjeux du territoire selon le PADD est de « maintenir les éléments fondateurs du paysage local » et « valoriser la trame verte », certains n'ont pourtant pas bénéficié de cette protection pour contribuer à la préservation des corridors écologiques.

Une meilleure prise en compte de la trame verte liée à la présence des vergers et espaces boisés, tout comme une prise en compte exhaustive de la trame bleue détaillée et représentée comme pour la trame verte avec une cartographie complète, permettrait la protection et la restauration des différentes continuités écologiques en mettant l'accent sur le fonctionnement du territoire en pas japonais. Par ailleurs, 3 corridors sylvo-arborés inscrits au sein du SRCE, repris par le SRADDET, n'ont pas fait l'objet d'une protection adéquate au nord du territoire.

Concernant la protection de la trame bleue, le diagnostic indique la présence de zones humides principalement liées à la Vallée de la Risle, « élément majeur de continuité de la trame verte et bleue, qui constitue un corridor d'espaces naturels, notamment de zones humides pour les espèces à faible déplacement ainsi que divers réservoirs aquatiques abritant de nombreuses espèces ». La cartographie des zones humides présente sur le site de la DREAL Normandie a bien été reprise au sein du diagnostic : <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map>.

Cependant il existe des zones liées à la présence de mares, fossés, axes de ruissellement, remontées de nappes (...) qui pourraient également faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre du PLU. Une protection de ces éléments au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme renforcerait la trame bleue sur le territoire communal.

Au regard de la présence de chemins, il aurait été intéressant de retenir cet élément au titre de la trame verte qui contribue à la valorisation du patrimoine.

Le diagnostic fait état par ailleurs d'une discontinuité entre les hameaux de « Bouquelon, la Goderie et la Conardière ». Cette coupure d'urbanisation entre Tilleul-Othon et Bouquelon apparaît comme une discontinuité ponctuée de haies et bosquets qu'il convient de préserver, voire restaurer. Cependant, seul un espace arboré au sein du hameau de Bouquelon a fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-23. De plus, certaines haies auraient pu aussi bénéficier d'un classement, à l'instar de quelques-unes. En effet, les haies et bosquets sont très importants d'un point de vue fonctionnel pour le maintien et la restauration d'une biodiversité, car ils représentent des corridors écologiques permettant les échanges et déplacements de la faune.

Concernant la traduction réglementaire des limites entre zones U et zones A et N, ou bien au sein des zones A et N, si des prescriptions précisent bien que « les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales », il aurait été judicieux de préciser la liste des essences proscrites.

Au regard de la protection des arbres à haute tige, un périmètre suffisant de 15 mètres doit être conservé autour des arbres afin d'assurer leur pérennité et leur développement. Si l'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres, il conviendra de veiller à ce qu'aucune nouvelle construction ne vienne porter atteinte à leur préservation.

Afin de favoriser la protection des espaces boisés classés et les déplacements de la biodiversité, il conviendra d'imposer un recul des constructions d'au moins 15 mètres des lisières, au lieu des 10 actuellement inscrits au PLU.

En conclusion, l'absence d'une analyse fine et d'une cartographie complète de la trame verte et bleue n'a pas permis de réaliser une protection totale de ces trames correspondant à la réalité des éléments présents sur le territoire. Si la volonté de préserver les éléments du patrimoine naturel est bien affichée au diagnostic, la protection est souvent incomplète pour certains éléments, en particulier pour l'ensemble de la trame bleue, mais aussi pour la préservation des vergers et espaces boisés relatifs aux corridors sylvo-arborés pourtant fragiles et vecteurs de déplacement de la biodiversité, ne permettant pas de garantir une préservation satisfaisante de la trame verte et bleue. Enfin, une attention particulière doit garantir la restauration des différentes continuités écologiques comme au niveau des petits hameaux bâtis que sont « Bouquelon, la Goderie, la Conardièrre ».





## Annexe n°4 à l'avis de l'État sur le PLU de Goupil-Othon :

**PRÉFET  
DE L'EURE**

### Le contenu du dossier de plan local d'urbanisme

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

#### **1) Le zonage**

Concernant le cimetière de Goupillières, l'extension au nord devrait bénéficier d'un zonage agricole. À l'inverse, la partie sud du cimetière (jardin privatif) a été classée en zone A alors qu'elle n'est pas agricole.

De plus, il conviendra de revoir la délimitation entre zones bâties et zone agricole qui est le plus souvent inadéquate. C'est le cas par exemple à Goupillières, où l'arrière de propriétés bâties a été classé en zone agricole à tort, et où une grande partie d'une propriété bâtie a été classée en N alors qu'elle se trouve au sein du bâti existant.

Au sein du plan de zonage 2, au nord de Goupillières, seul le linéaire de haie a été identifié comme devant être protégé. Pourtant, cette haie est présente tout autour de la propriété. De plus, un espace paysager partiel a été protégé alors qu'aucune justification n'a été donnée au sein du dossier.

À l'inverse, un espace planté au hameau de Fréville n'a pas été repéré comme élément à protéger, ne bénéficiant que d'un classement en zone N. De plus, là encore, l'arrière de parcelles bâties au sud ont été elles aussi classées en zone agricole à tort, tout comme au centre, au sud et à l'est de Tilleul-Othon.

Si l'objectif de ce classement est la non-constructibilité des fonds de parcelles pour créer une zone tampon entre les secteurs bâtis et la zone agricole, il est préférable de créer un secteur « de jardin » ou d'imposer dans le règlement un recul des constructions par rapport aux limites des zones A et N.

#### **2) Le règlement**

Tout d'abord, un descriptif plus détaillé pour chaque élément paysager au titre de l'article L 151-23 devrait être présent afin de justifier l'origine de ce classement.

Au sein des secteurs Ua, Uh, Ue, Ui, A et N, l'article 7 indique que « dans les secteurs soumis à un risque moyen à fort et en secteurs de nappes affleurantes, les sous-sols et constructions en excavation du sol seront interdits afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux risques (se reporter à l'annexe 5 du PLU) ». Or seules les zones Uh et A sont concernées par ce risque lié aux remontées de nappes. Il conviendra de supprimer la règle dans les zones non concernées.

En secteur agricole, il est indiqué que « dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60 mètres et 1,50 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux ». Pourtant l'article 7 qui édicte des prescriptions à l'ensemble du territoire, indique que « de ce fait, sont interdits, sur une distance de 10 mètres de part et d'autres des hauts de berges, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement ». Ainsi, il conviendra de revoir le règlement afin d'interdire les constructions dans les secteurs soumis au risque de ruissellement.

#### **3) Les servitudes d'utilité publique**

Le dossier comprend uniquement la liste des servitudes d'utilité publique (SUP), intégrée au sein de l'annexe. Des corrections et compléments devront donc être apportés.



En premier lieu, l'annexion de ces servitudes au PLU étant une obligation, il conviendra de compléter le dossier par un plan de l'ensemble des servitudes.

Concernant les servitudes AC1 de protection des monuments historiques, il conviendra de procéder à des rectifications : l'Église inscrite le 24/11/61 est celle de la commune de Tilleul-Othon, ainsi que l'église et le cimetière avec son muret et son if, site classé le 26/02/34 qui fait partie de cette même commune.

Concernant la représentation de ces monuments historiques, si des cartes ont bien été ajoutées au sein de l'annexe, la prise en compte du site classé AC2, « l'Église et le cimetière » par décret du 26 février 1934, devra aussi être ajoutée. Le tracé des différents périmètres de protection se situe à l'adresse suivante : [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/125/Urba\\_patrimoine.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/125/Urba_patrimoine.map).

Le report des servitudes PT3 devra quant à lui être supprimé, dès lors que les câbles sont sous le domaine public et ne font donc pas l'objet de servitudes d'utilité publique.

Enfin, les fiches décrivant ces servitudes et leurs effets, établies pour chaque type de servitudes, sont manquantes. Elles n'ont pas à être obligatoirement annexées au document, mais il faudra toutefois mentionner dans ce document le lien où ces fiches sont consultables : <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html>.

#### **4) Le contenu des annexes**

Le contenu des annexes est fixé par les articles R 151-52 et R 151-53 et il convient qu'elles ne comprennent aucun élément non listé dans ces articles.

Notamment, tout ce qui concerne la prise en compte des risques naturels se traduit réglementairement au plan de zonage et doit trouver l'exposé de sa traduction et sa justification au rapport de présentation. Ainsi, tous les éléments concernant les risques n'ont pas à apparaître dans des documents annexes. De même, en ce qui concerne les risques liés au retrait et gonflement des argiles, au risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, et aux zones sensibles liées aux remontées de nappes, ces thèmes ont déjà été abordés au sein du rapport de présentation et ne nécessitent donc pas d'être mentionnés au sein de ces annexes.

De plus, si une carte présentant le report des zones du PPRI de la Risle Aval a été ajoutée au sein de cette annexe, seul le report de son périmètre au sein du plan des servitudes est obligatoire, en ajoutant l'indication du lien où ce document est consultable.

Au sujet des sites archéologiques et des périmètres de réciprocité agricole, ils doivent faire partie du rapport de présentation.

Quant au plan des réseaux, et l'indication des bois relevant du régime forestier, ils ne doivent pas faire l'objet d'annexes, d'autant que celles-ci sont vides ou non concernées, et ne présentent à ce titre que peu d'intérêt.



# PRÉFET DE L'EURE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure

Affaire suivie par Caroline MAURY  
Service prévention des risques  
et aménagement du territoire  
Unité planification et Aménagement du Territoire  
Tél : 02 32 29 62 20  
Mél : ddtm-sprat-pat@eure.gouv.fr

Reçu le

21 AVR. 2021

Évreux, le 14 AVRIL 2021

Mairie de Goupil - Othon

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu par mes services le 12 février 2021, vous avez saisi la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de l'Eure afin qu'elle émette un avis sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones naturelles et agricoles définies dans le projet de PLU de votre commune en application de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de cette commission.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La cheffe du service prévention des risques  
et aménagement du territoire

Corinne GOILLOT

Monsieur le Maire  
Mairie  
45 rue du Neubourg  
27170 Goupil Othon

# Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Eure



## Plan local d'urbanisme de Goupil-Othon

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), créée par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

Elle émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU en application respectivement des articles L 153-16, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

La commune de Goupil Othon est couverte par les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle Charentonn. Aussi, la CDPENAF est appelée à se prononcer sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU en application respectivement des articles L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLU ne comportant pas de STECAL, lors de sa séance du 25 mars 2021, la commission a émis un **avis favorable** sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles du projet de plan local d'urbanisme de Goupil-Othon.

Le président de séance,

Rik Vandererven



**Délégation aux territoires**

Direction de la Mobilité

Pôle foncier et domanial

Évreux,  
Le

14 AVR. 2021

Reçu le

16 AVR. 2021

MAIRIE DE GOUPIL - OTHON

Monsieur Sébastien ROEHM

Maire de GOUPIL-OTHON

Mairie de GOUPIL-OTHON

45 rue du Neubourg

27170 GOUPIL-OTHON

**Objet : PLU GOUPIL OTHON – PROJET ARRETE**

Monsieur le Maire,

Affaire suivie par  
Gautier MENARD

☎ 02 32 31 51 32

✉ [gautier.menard@eure.fr](mailto:gautier.menard@eure.fr)

Réf : DM/PFD/GM/2021-1481

Copie :  
UT OUEST

Dans le cadre du projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Goupil Othon, je vous fais part ci-dessous des remarques du Département (Direction de la Mobilité).

Pour chaque nouveau projet d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des impacts du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Par ailleurs, la Commune du Goupil-Othon est traversée par quatre routes départementales :

- La RD 613 classée route de 1<sup>ère</sup> catégorie (route à grande circulation) ;
- La RD 23 classée route de 3<sup>ème</sup> catégorie ;
- Les RD 24 et RD 25 classées routes de 4<sup>ème</sup> catégorie.

Concernant les routes de première et de deuxième catégorie, compte-tenu du règlement départemental de voirie de l'Eure (Article 32 « *Aménagement des accès existants ou à créer* »), les créations d'accès hors agglomération sur ces voies sont à proscrire.

Concernant les accès sur les autres catégories de voie, le Département se réserve le droit, au regard des documents transmis, de refuser un projet dont l'accès représenterait un risque pour la sécurité des usagers et des riverains.



Par ailleurs, pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public peut être exigé afin de permettre un stockage de véhicule en dehors de la chaussée.

Le Département sera amené à préciser les conditions d'accès lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Enfin, le Département recommande également l'intégration des mobilités douces dans les réflexions d'aménagement du territoire d'étude.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération.

Le Président du Conseil départemental,

Pascal LEHONGRE



*Cordialement.*



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
de Normandie**

Reçu le

22 FEV. 2021

MAIRIE DE GOUPIL - OTHON

**Service énergie, climat, logement  
et aménagement durable**

Caen, le 19/02/2021

*Pôle évaluation environnementale*

**Dossier n° 003952**

**Nos réf. : 2021-172**

**Affaire suivie par : Nelly Cozic**

**Tél. : 02 50 01 84 01**

**Courriel : [pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr)**

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 11 février 2021, reçu le 11 février 2021, vous m'avez saisi du dossier suivant :  
Elaboration du PLU de la commune de Goupil-Othon (27), pour avis de l'autorité environnementale.

J'accuse réception de cette saisine et vous informe que l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie.

L'avis sera rendu dans les trois mois à compter de la date de réception du dossier, soit le 11 mai 2021 au plus tard. À défaut, il sera réputé sans observations.

Conformément aux dispositions en vigueur, cet avis sera porté à la connaissance du public par intégration au dossier de consultation du public et par mise en ligne sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAeNormandie), accessible depuis le lien suivant : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/normandie-r23.html>

Le pôle évaluation environnementale de la Dreal se tient à votre disposition pour vous fournir toute information complémentaire. Vous pouvez à tout moment prendre son attache par l'intermédiaire des coordonnées suivantes :

[pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr) ou 02 50 01 84 01.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le directeur régional de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
par délégation

  
Nicolas PUCHALSKI

Commune de GOUPIL-OTHON

45 rue de Neubourg  
27170 GOUPIL-OTHON





**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale

**NORMANDIE**

**Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable**

**Avis délibéré  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Goupil-Othon (27)**

N° MRAe 2021-3952

## PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 29 avril 2021, par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Goupil-Othon (27).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Denis BAVARD, Edith CHATELAIS, Corinne ETAIX, Noël JOUTEUR, et Sophie RAOUS.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe, adopté collégalement le 3 septembre 2020<sup>1</sup> chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la commune de Goupil-Othon (27) pour avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet de PLU, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 11 février 2021.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception le 19 février 2021.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé de Normandie a été consultée le 19 février 2021.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

---

<sup>1</sup> Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/textes-officiels-de-la-mrae-normandie-r457.html>

# 1 Contexte réglementaire

## 1.1 La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

## 1.2 Contexte réglementaire de l'avis

Le 8 novembre 2019, le conseil municipal de Goupil-Othon a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). Le projet de PLU a été arrêté le 23 septembre 2020 par le conseil municipal. Ce projet a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 19 février 2021.

La commune est concernée par un site Natura 2000<sup>2</sup>, à savoir le site Natura 2000 FR2300150 « *Risle, Guiel, Charentonne* », désigné au titre de la directive européenne « Habitat ». À ce titre, en application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique.

# 2. Contexte environnemental et projet de la collectivité

## 2.1 Contexte environnemental

La commune de Goupil-Othon est une commune rurale de 1 250 habitants, située sur le plateau agricole du Neubourg. Le territoire est composé d'espaces agricoles cultivés en champs ouverts et de prairies. La rivière la Risle marque la limite communale avec la commune de Launay. C'est le long de cette vallée, au relief légèrement accentué, que se trouvent les quelques boisements de la commune. Le territoire est ponctué par la présence de nombreuses mares et bassins pluviaux, principalement localisés dans les parties urbanisées sur le plateau.

Les espaces bâtis sont concentrés autour des deux anciens centres-bourgs de Goupillières et de Tilleul-Othon, et de hameaux, caractérisés par un bâti peu dense.

---

<sup>2</sup> Natura 2000 : le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats, en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).



Comme indiqué ci-dessus, la commune est concernée par un site Natura 2000 (FR2300150 « Risle, Guiel, Charentonne »). Avec les deux Znieff<sup>3</sup> de type I et trois de type II situées sur la commune, ces secteurs protégés rassemblent les enjeux majeurs en matière de biodiversité (bois, anciennes carrières, prairies, cours de la Risle et zones humides). Ces espaces comportent une grande diversité d'habitats propices à la faune et la flore (particulièrement piscicole et chiroptérologique).

Le territoire communal se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines, d'origine naturelle ou humaine et est, de ce fait, soumis à un risque d'effondrements avéré. Dans le plan de prévention des risques d'inondation applicable sur la commune (PPRI Risle Aval approuvé en décembre 2006), seule la partie sud du hameau du Moulin à Papier est classée en zone bleue (aléa faible à moyen). Le reste de la commune est situé en zone jaune (risque nul ou négligeable). Toutefois, la commune est soumise à des enjeux forts en matière d'inondation par remontée de nappes phréatiques ou par ruissellement. La présence de nombreuses mares et de haies assure la régulation du ruissellement, d'où l'importance de leur sauvegarde. Pour ce qui concerne le risque inondation par remontée de nappes, le secteur à risque se situe au nord du bourg de Goupillières autour de la rue du Marais.

## 2.2 Projet de la collectivité

Le projet de la commune est explicité dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 26 juin 2020. L'objectif d'évolution de la commune est d'accueillir 120 nouveaux habitants d'ici 2032 soit une croissance démographique de 0,55 %/an, contre 1,8 % entre 1999 et 2015. Pour répondre à cette croissance, il est prévu de produire 50 nouveaux logements dont une dizaine est déjà comptabilisée pour la période 2015-2020. À compter de 2021, les besoins en logements sont donc d'environ 40, dont 19 seront réalisés sur des parcelles mutables, 15 en dents creuses, cinq par mutation de résidences secondaires et deux sur des bâtiments changeant de destination. Aucune zone à urbaniser ne sera créée, la politique de la commune étant d'optimiser la densification et de privilégier le développement du centre-bourg de Goupillières et de limiter strictement l'urbanisation des hameaux.

Aucune consommation foncière n'est prévue pour le développement économique. Seule une zone Ue (zone urbanisée à vocation d'équipements publics) est prévue à l'est de Goupillières pour agrandir l'école et prendre en compte les « besoins futurs » en équipements d'intérêt collectif de santé, d'action sociale et sportif.

En matière de risques (inondation, remontées de nappes phréatique, ruissellements), les documents graphique et écrit les prennent rigoureusement en compte et aucun secteur de la zone urbaine ne se trouve dans un périmètre de risque. Toutefois, une partie de la zone Ue est signalée comme une « zone à risque d'effondrement liée à la présence de cavités souterraines », mais aucun périmètre de protection n'a été établi et le règlement écrit du PLU ne prévoit pas de contraintes spécifiques concernant les mesures à envisager avant toute réalisation de projet, au contraire des autres secteurs concernés par ce risque où des périmètres de protection ont été définis. Ce point mérite donc d'être précisé.

***L'autorité environnementale recommande de préciser dans le règlement écrit du PLU les obligations spécifiques prévues avant toute réalisation d'un projet sur le secteur Ue signalé comme une « zone à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines » et ne bénéficiant d'aucun périmètre de protection.***

<sup>3</sup> L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Pour ce qui concerne la protection de la biodiversité et des paysages, l'ensemble des mesures de protection prises au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme protège entièrement les Znieff situées sur la commune, les corridors et réservoirs de biodiversité (zone N – naturelle) ainsi que le site Natura 2000. Les mares, les haies, les alignements d'arbres à conserver, les arbres remarquables et la ripisylve sont également protégés. La préservation du paysage de la commune a fait l'objet d'une attention particulière tant en matière de bâti, par la mise en œuvre de prescriptions liées au patrimoine à préserver, que par la création d'une zone strictement inconstructible concernant les terrains naturels (zone Ap – zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères, entre les hameaux et Goupillières et entre Goupillières nord et sud). Enfin, aucune extension des espaces urbanisés n'est envisagée dans les principaux hameaux (Fréville et Bouquelon). Pour ce qui concerne les autres hameaux ou les logements isolés, ils sont situés en zone A (agricole) dans laquelle seules sont possibles les extensions limitées des constructions existantes et de leurs annexes.

### 3. Avis sur le projet de PLU et sur son évaluation environnementale

Les documents présentés sont globalement d'assez bonne qualité rédactionnelle et suffisamment illustrés (cartes, photographies...).

#### 3.1 Consommation d'espace

Le projet de PLU se limite à densifier dans les zones déjà urbanisées. Le document présenté expose clairement les zones de densification concernées ainsi que leurs incidences sur l'environnement immédiat, les raisons des choix opérés pour élaborer le PLU et les liens avec les documents supra-communaux.

Néanmoins, pour répondre aux objectifs de croissance démographique, en dehors des constructions déjà programmées, il est prévu de construire 34 logements en dents creuses et parcelles mutables, sur une emprise totale de 7,8 hectares. Le reste des logements consistera en la mutation de résidences secondaires en résidences principales ou en bâti changeant de destination. La conséquence est que la densité affectée à l'urbanisation est d'un peu plus de 4 logements par hectares, avec une moyenne de 2 300 m<sup>2</sup> de surface par habitation. Cela va à l'encontre des objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Risle Charentonne qui prévoit que pour les communes non identifiées comme pôles, dont fait partie Goupil-Othon, la densification moyenne à appliquer est de 12 à 14 logements par hectare. L'évaluation environnementale indique en page 36 du document 1c partie 3 « *qu'appliquer une densité de 10 logements par hectare n'est pas pertinent au regard des caractéristiques et des contraintes de chaque parcelle identifiée* », mais sans argumentation ou justification.

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espace, notamment par artificialisation des sols. En Normandie, la progression de l'artificialisation des sols a été, ces dernières années, presque cinq fois supérieure à la croissance démographique<sup>4</sup>. De la même manière et dans le même temps, selon l'Insee<sup>5</sup>, la croissance du parc de logements a été cinq fois plus importante que celle de la population. Ainsi, le contraste démographie faible/artificialisation forte est particulièrement marqué en Normandie<sup>6</sup>.

4 Source : Direction générale des finances publiques (DGFIP), fichiers MAJIC 2011-2015, Insee, Recensement de la population 2008-2013.

5 « En Normandie, le parc de logements s'accroît cinq fois plus vite que la population », Insee Analyses Normandie, n°48, juin 2018.

6 Théma du Commissariat général au développement durable d'octobre 2018 : Objectif « zéro artificialisation nette » Éléments de diagnostic.

***L'autorité environnementale recommande de justifier la non-atteinte des objectifs de densité de construction de logements prévus par le SCoT du pays de Risle Charentonne qui préconise une densité moyenne à appliquer de 12 à 14 hectares.***

## 3.2 Dispositif de suivi

Concernant les indicateurs de suivi et d'évaluation, deux tableaux sont présentés dans le document 1c partie 3 (pages 103 à 111) et document 1d partie 4 (page 25). Il est nécessaire de clarifier quels seront les indicateurs de suivi qui seront utilisés pour évaluer le PLU. En outre, ces indicateurs ne disposent ni d'une valeur de départ, ni d'une valeur cible. Le dispositif ne présente pas les mesures correctives à apporter en cas d'écart aux cibles ou en cas d'impacts négatifs imprévus. Certains indicateurs mériteraient d'être ajoutés. Il pourrait être prévu par exemple un indicateur concernant le suivi des installations d'assainissement individuel dont le dossier n'évoque d'ailleurs pas l'état ni leur impact sur l'environnement.

***L'autorité environnementale recommande de compléter les indicateurs de suivi, notamment avec des valeurs-cibles et en prévoyant des mesures correctives en cas d'écart avec les cibles. Elle recommande également de compléter l'évaluation environnementale par un bilan des assainissements individuels existants sur la commune et de leurs incidences sur l'environnement.***





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

Le Président

**Siège social**  
5 rue de la petite cité  
CS 80882 - 27008 EVREUX  
Tél. 02 32 78 80 00  
accueil27@normandie.chambagri.fr

**Monsieur Sébastien ROEHM**  
**Maire**

**45, rue du Neubourg**

**27170 GOUPIL-OTHON**

Evreux, 12 mars 2021

Nos réf. : GL/JM/MD/CC

*Dossier suivi par Mathieu DEWULF*  
*02.32. 78.80.63*

[mathieu.dewulf@normandie.chambagri.fr](mailto:mathieu.dewulf@normandie.chambagri.fr)

**Pôle Territoires et Environnement**

**Objet : Avis sur le PLU arrêté de la commune de Goupil-Othon**

Monsieur le Maire,

En premier lieu, nous tenons à saluer l'engagement de la commune de Goupil-Othon 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 21 février 2021, 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.

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

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

Un diagnostic agricole complet de la commune a été réalisé avec la participation des agriculteurs. Il est présenté également un plan détaillé de l'ensemble des exploitations, de leurs bâtiments et de leurs usages. Ces éléments permettent de spatialiser les espaces valorisés par l'agriculture et d'identifier les enjeux agricoles du territoire. Ces informations sont indispensables pour la bonne prise en compte de l'agriculture lors de l'élaboration de votre document de planification. Cela étant, nous nous interrogeons sur des éventuels sites susceptibles d'accueillir des activités agricoles. Il nous semble important de faire un point sur les secteurs identifiés ci-dessous.



**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Etablissement public

Siret 182 700 039 00015 / APE 9411Z

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



Secteur de Fréville



Est du Tilleul-Othon



Centre du Tilleul-Othon



En bordure de Risle

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

Le PADD constitue la pièce de référence du PLU. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il prévoit :

- ◆ d'augmenter de façon mesurée la population en priorisant l'urbanisation au sein des espaces déjà bâtis ;
- ◆ de préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles ;
- ◆ de maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture ;
- ◆ de prendre en compte les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation ; Il faudrait ajouter en complément « afin de limiter le développement de l'habitat aux abords des corps de ferme » ;
- ◆ d'identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination, permettant ainsi la diversification de l'activité ou encore la réhabilitation de bâtiments n'ayant plus d'usage agricole ;
- ◆ d'accompagner la réalisation des projets liés à l'activité agricole, particulièrement autour des corps de ferme. Il nous semble indispensable d'ajouter de « favoriser la diversification des activités agricoles et le développement des circuits courts ».

Avec ces modifications à apporter, ces objectifs contribuent à la pérennité et au développement de l'activité agricole au sein de la commune du Goupil-Othon.

Cela étant, le PADD prévoit aussi de « Préserver les cônes de vues remarquables, particulièrement les covisibilités entre les deux clochers des églises de Goupillières et du Tilleul-Othon (en rouge ci-dessous) » Bien que nous comprenions les volontés de la commune à préserver les entités paysagères, ce choix induit à une mise sous cloche des espaces agricoles. Car rendus inconstructibles, il est susceptible de nuire au développement de l'activité agricole, à l'installation de jeunes exploitants agricoles. Nous considérons que les arguments avancés ne permettent pas justifier une telle protection de la zone agricole. En effet, les éoliennes récemment construites (10) sont plus visibles que le clocher.



### → Le projet d'accueil démographique et les besoins en logement

La commune souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'accueil d'une hausse de population tout en modérant la croissance passée (+1,84% par an). Il est donc prévu une croissance moyenne annuelle d'environ 0,55% par an, soit une augmentation de 120 habitants à une échelle de 10 ans. Cette ambition implique la construction d'environ 50 logements neufs sur le territoire. La production de logements sera priorisée sur le bourg et les hameaux constitués (Tilleul-Othon et Bouquelon). Le restant sera dédié à quelques dents creuses dans le hameau de Fréville.

Nous sommes favorables à ces orientations.

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

Afin d'avoir un bilan complet de la consommation sur les 10 dernières années, il figure dans le rapport de présentation des éléments selon la vocation de la consommation (habitat, économique, équipement) et le type de consommation (densification, extension). Entre 2005 et 2017, 57 logements ont été réalisés pour **une consommation foncière d'environ 12,1 hectares, soit une densité moyenne inférieure à 5 logements par hectare**. Ces indicateurs montrent une surconsommation des espaces agricoles et naturels.

La commune prévoit de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles. Le PLU mobilisera en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (dents creuses, divisions parcellaires, résorption des logements vacants, changements de destination de bâtiments existants, renouvellement urbain et requalification du parc existant...). Nous sommes d'accord sur ces principes, c'est une nécessité indispensable afin de limiter l'étalement urbain.



Pour ce faire, un diagnostic foncier précis est également présenté avec l'identification des capacités d'accueil, du potentiel disponible et mobilisable au sein des enveloppes urbaines. Ce travail est essentiel et constitue une étape préalable à la définition du besoin en extension urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements définis dans le cadre du projet de PLU.

Le bilan de ce diagnostic foncier fait état d'un potentiel de densification et de mutation d'environ 34 logements en tenant compte de la rétention foncière. Dans la perspective de répondre au projet d'évolution démographique de la commune, il n'est pas prévu d'extension (zone AU) sur les espaces agricoles pour atteindre l'objectif fixé.

Dans un souci de modération, la consommation des espaces, la densité est aussi une des clefs pour contribuer à restreindre la consommation des espaces. Durant la dernière décennie, il était construit moins de 5 logements par hectare environ. Force est de constater que cette densité était trop faible. Dans le cadre de ce PLU, les élus souhaitent augmenter la densité dans le cadre des nouvelles opérations. Elle est fixée entre 12 et 14 logements à l'hectare permettant de maintenir un cadre rural tout en ayant une gestion plus économe de l'espace.

L'ensemble de ces objectifs et des orientations prises nous semble cohérent et raisonnable. Nous ne pouvons que saluer ce projet qui vise à réduire fortement les zones vouées à l'urbanisation de votre précédent PLU et ainsi à conforter les espaces agricoles au sein de votre territoire.

### **→ Remarques concernant le zonage**

#### - La zone Ap

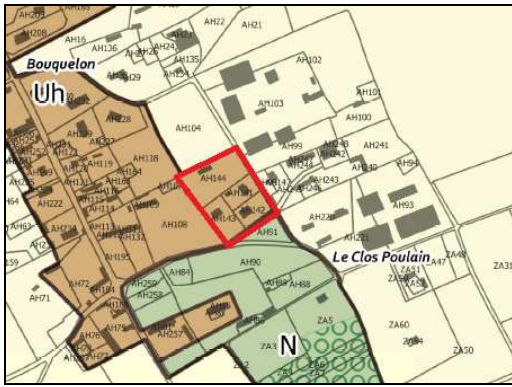
Une zone Agricole paysagère (Ap) au sein de laquelle toute construction est interdite a été identifiée dans le but de préserver une percée visuelle, celle entre les deux clochers de la commune. Cette zone représente une surface d'un peu plus de 110 hectares, soit plus de 10% des terres valorisées par l'agriculture. Bloquant tout projet agricole, nous demandons le retrait de cette zone non justifiée, afin de limiter l'impact sur les activités agricoles.

#### - Activités équestres en vallée de Risle

S'il s'agit d'une activité équestre professionnelle et non une activité privée/loisirs, il est nécessaire d'adapter le zonage en conséquence. Un zonage agricole est alors à privilégier. Il en est de même pour toutes les exploitations dont l'avenir est assuré.

#### - Hameau de Bouquelon, périmètre ferme élevage

Sur le hameau de Bouquelon, un secteur constructible est identifié à proximité immédiate de deux exploitations avec de l'élevage. La zone permet la division et la densification des parcelles. Rendre constructible cette parcelle risque à terme de générer des contentieux liés aux troubles de voisinage entre les tiers et les exploitants. En application du principe de réciprocité des distances (article L 111-3 du code rural) et du règlement Sanitaire Départemental (RSD), nous recommandons un zonage A sur ces parcelles où seules seraient autorisées les évolutions du bâti existant (extensions, annexes...).



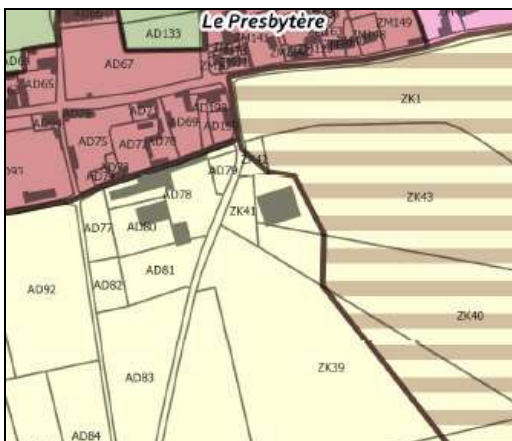
- Secteur du Tilleul Othon

Comme évoqué précédemment, certaines parcelles peuvent divisées aux abords de corps de ferme avec de l'élevage. Nous recommandons une zone agricole A à proximité immédiate de l'exploitation. Les annexes et les extensions y sont autorisées.



- Secteur du bourg

Nous avons déjà évoqué la problématique de la zone Ap. Nous nous interrogeons sur les possibilités de développement de cette exploitation à terme. La zone Ap diminue fortement les capacités de développement de la ferme. Il est indispensable de permettre aux activités agricoles en place d'accueillir de nouveaux bâtiments. La zone Ap annihile toute possibilité d'extension. Nous demandons à nouveau son retrait.



- Changements de destination au sein de la zone agricole

Nous vous rappelons que le changement de destination de bâtiments en zone agricole n'est possible que s'il ne nuit pas à une activité agricole proche. Les bâtiments identifiés semblent répondre à cet objectif.

## → Remarques concernant le règlement

### ♦ Au sujet des zones constructibles (Ua, Uh, Ue)

Il nous semble indispensable de limiter les constructions en proximité immédiate des zones agricoles. C'est pourquoi, pour l'ensemble des zones urbaines, nous recommandons d'inscrire une règle d'implantation des nouvelles constructions sur les parcelles en limite avec l'espace agricole avec un minimum 5 mètres de recul avec la zone agricole. De plus, l'implantation d'un linéaire de haie au sein de la zone urbaine en limite de zone agricole est fortement recommandée. Il s'agit ici de considérer les attentes sociétales et éviter les conflits potentiels de voisinage et d'usage de l'espace.

### ♦ Au sujet de la zone Uh

La sous destination agricole autorise les constructions agricoles sous réserve d'être liées à une activité agricole existante. Des exploitations se situent-elles en zone Uh ? Dans ce cas, un zonage agricole est à privilégier.

### ♦ Au sujet de la zone agricole

- page 72, concernant « les sous destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « autres hébergements touristiques », « autres équipements recevant du public », lorsque ces destinations n'ont pas pour objet de diversifier l'activité agricole, sont autorisées sous condition :

- d'être implantée au sein d'un bâti existant à la date d'approbation du PLU. Pour les bâtiments agricoles, ceux pouvant changer de destination sont reportés sur le plan de zonage n°1 (Document 3b du PLU) ;

Pour éviter toute interprétation, nous préférons préciser « d'être implantée au sein d'un **bâtiment** existant à la date d'approbation du PLU. Pour les bâtiments agricoles, ceux pouvant changer de destination sont reportés sur le plan de zonage n°1 (Document 3b du PLU) ».

En effet, La zone agricole n'a pas à accueillir d'autres activités qu'agricoles.

- Toitures et couvertures, il n'est pas défini des règles spéciales de pente pour les bâtiments agricoles. Sauf erreur de notre part, il est autorisé :

« Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux ou quatre pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes doivent être d'au moins 35°, hors prolongement de coyaux »

Ces règles ne sont pas adaptées aux bâtiments agricoles (stockage ou élevage par exemple). Il convient de définir des règles spécifiques (mono-pente et double pente autorisées avec 15° minimum).



## **En conclusion**

La Chambre d'agriculture a toujours mis en avant cette nécessité indispensable à la protection du foncier agricole. Limiter l'artificialisation, c'est aussi favoriser l'installation de jeunes agriculteurs. Le projet, dans son ensemble, est très satisfaisant. Les espaces agricoles sont préservés alors qu'ils constituent une ressource importante sur la commune. Les exploitations agricoles, pilier de l'économie locale, ont été prises en compte. Elles ne seront pas contraintes par de futures zones d'urbanisation trop proches. Néanmoins, quelques ajustements du zonage sont nécessaires à leurs égards. Cela favorisera ainsi leur développement et donc leur pérennité.

Aussi, la zone Ap telle qu'elle a été définie n'est pas satisfaisante. Les arguments apportés ne sont pas justifiés pour mettre sous cloche une zone agricole si importante. Nous demandons le retrait de cette zone.

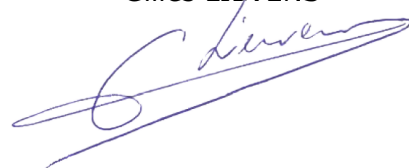
En conséquence, la Chambre d'agriculture émet donc un avis favorable à l'égard de ce projet de PLU sous réserve de la prise en compte de nos remarques. En effet, le projet répond à nos attentes concernant la prise en compte de l'agriculture sur le territoire de la commune de Goupil-Othon. Néanmoins, nous tenons à vous rappeler que cet avis est réputé défavorable tant que la réserve identifiée nécessitant une correction n'est pas levée.

Dans cette perspective, sachez, Monsieur le Maire, que nos services se tiennent à l'entière disposition de vos services pour vous accompagner dans la poursuite de la démarche de PLU et échanger sur nos positions.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président

Gilles LIEVENS





**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE