

Neaufles-Saint-Martin (Eure)

ANNEXE n° 1 À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL APPROUVANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Réponse aux avis des services

Services de l'État	
Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations	réponse de la mairie
<p>Risque inondation 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 ».</p>	La correction sera faite
<p>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 ».</p>	La correction sera faite
<p>Concernant le risque inondation par remontée de nappes, ce thème est abordé au 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</p>	L'adresse du lien figure déjà au rapport de présentation et elle est correcte
<p>Modifier également la carte p.67 avec le même lien</p>	La correction sera faite
<p>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.</p>	Ces compléments seront effectués
<p>Risque cavités souterraines 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.</p>	L'adresse du lien sera rajoutée
<p>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</p>	Les cavités souterraines seront rajoutées au zonage

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 »).	La correction sera faite
En légende du plan de zonage, renvoyer 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-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines	L'adresse du lien sera rajoutée au zonage
Cette information remplacera le report fait sur le « plan des contraintes 6.5 », plan qui pourra être supprimé.	La correction sera faite
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.	La correction sera faite au règlement écrit
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	Le rapport de présentation sera complété
La carte du SRCE 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	La correction sera faite
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.	La correction sera faite

<p>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 Lévrière 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.</p>	<p>Les justifications seront apportées et, le cas échéant, des compléments de repérage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage)</p>
<p>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 »).</p>	<p>La correction sera faite sauf pour la parcelle correspondant à un accès communal)</p>
<p>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.</p>	<p>La justification sera apportée et renforcée au rapport de présentation</p>
<p>L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intitulée « Eco hameau rue du bois » prévoit la mise en place d'arbres et d'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 essentielles du dire de l'ABF sur les haies champêtres »).</p>	<p>Quelques essences végétales locales recommandées seront citées dans l'OAP</p>
<p>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 les travaux de conformité. 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:</p>	<p>les compléments au règlement écrit seront effectués,</p>

<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
<p>La protection du patrimoine bâti et des espaces paysagers</p>	
<p>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.</p>	<p>La correction sera faite et le repérage des monuments historiques supprimé</p>
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'église de Bernouville, - le manoir de Vaux à Gisors. » 	<p>La correction sera faite</p>
<p>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.developpementdurable.gouv.fr/125/Urba_patrimoine.map.</p>	<p>La correction sera faite</p>
<p>La commune est aussi concernée par le site inscrit de la « Vallée de la Lévrière » qui devrait être indiqué au rapport de présentation.</p>	<p>La correction sera faite</p>
<p>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.</p>	<p>La correction sera faite</p>
<p>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.</p>	<p>Une annexe présentant globalement certains des éléments remarquables sera réalisée dans la mesure du possible</p>
<p>L'article 4 au sein des dispositions générales mentionnant les « règles relatives au patrimoine repéré », devra par ailleurs regrouper l'ensemble des dispositions</p>	<p>La correction sera faite et justifiée au rapport de présentation</p>

<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. ». <p>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.</p>	
<p>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.</p>	<p>Il sera préféré de faire référence aux dispositions générales une fois pour toutes dans les articles 5.2 cela pour éviter tout doublon.</p>
<p>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</p>	<p>La phrase sera remplacé de la manière suivante : « les constructions, les installations, et aménagements de leurs abords <u>pourront être</u> guidés par les fiches jointes au présent règlement, « Les Essentiels» dans les articles concernés »</p>
<p>Pour une bonne protection du patrimoine bâti remarquable présent sur la commune, les prescriptions suivantes sont considérées comme primordiales: Pour tous types d'édifices :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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</p>	<p>Le règlement sera mis à jour sauf en ce qui concerne les éléments non visibles de l'extérieur comme les sous-toitures et tout cela sera justifié au rapport de présentation .</p>

<p>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)</p>	<p>L'ajout d'un secteur Ap en abords de la Croix percée sera fait et sera justifié au rapport de présentation</p>
<p>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) ;</p>	<p>Le stationnement des cavaranes ne peut légalement pas être totalement interdit sur un territoire, le secteur Ub apportant déjà des restrictions, la correction ne sera pas apportée au secteur Ua.</p>
<p>- dans les 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) »</p>	<p>La correction sera faite et justifiée au rapport de présentation</p>
<p>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 m" : 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 ».</p> <p>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.</p>	<p>Les corrections seront faites et leur justification ajustée au rapport de présentation</p>
<p>- dans la zone A, ne pas autoriser la construction de nouveaux murs en gabions.</p>	<p>La correction ne sera pas faite car elle concerne une zone maîtrisée par la collectivité dont l'extension du cimetière dont la clôture devra être opaque.</p>

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 dans la légende doit être indiquée comme suit: « La prise en compte des risques ». Quant à la zone humide, elle doit rejoindre les éléments protégés.	La correction sera faite
Toutes ces informations relatives à ces risques devront ensuite être supprimées du plan des contraintes, leur indication sur le plan de zonage étant suffisante	La suppression au plan des contraintes sera faite
Au 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.	il sera ajouté au règlement écrit de la zone A le changement de destination possible à Grainville (car il existe au projet de plan local d'urbanisme) et hangar en limite est côté Gisors rajouté suite à l'enquête publique et cette disposition justifiée au rapport de présentation, suite remarque de la chambre d'agriculture
Servitudes d'utilité publique	
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 AC 1 des servitudes AC2, en utilisant un tramage différent.	périmètre délimité des abords établi par l'ABF suite à enquête publique. Ce périmètre sera en vigueur à l'approbation du PLU. Il convient de prendre d'ores et déjà en compte ce nouveau périmètre au sein du PLU.
Concernant le report des servitudes AS 1, 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	La correction sera faite
Par ailleurs, des servitudes sont manquantes sur 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 TI.	La correction sera faite
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	Nous vérifierons les annexes et mettrons à jour et supprimerons les éléments excédentaires en fonction

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 AC11, AC2, et AS1 ne doivent s'y trouver	Idem
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.	Idem
Services autres que l'État	
CCI -	
Chambre d'agriculture – AVIS FAVORABLE	
Mettre en cohérence le rapport de présentation	La correction sera faite
<i>Dans le rapport de présentation, l'effectif de population varie souvent (exemple: p.74, 1263 habitants en 2015 et p.79, population 2015 = 1228 habitants ...). L'objectif de croissance retenu est de 0,5% (p.82) par an en moyenne sur 10 ans. Ce taux de croissance est proche de la moyenne de croissance départementale (0,6%). Cependant la p.124 du rapport de présentation mentionne un taux de 0,75% d'évolution démographique pour la commune.</i>	
Sur la carte localisant les sites agricoles (p.42), le périmètre réglementaire de réciprocité par nature de l'activité agricole pourrait apparaître.	Les sites étant suffisamment éloignés il n'a pas semblé utile de porter ce complément
Pour rappel, la législation en vigueur et le principe de réciprocité des distances (Article L. 111-3 du code rural) visent à limiter l'implantation de tiers à proximité immédiate des exploitations. En la matière, la Chambre d'agriculture préconise: «Pour les bâtiments agricoles sans élevage (stockage des récoltes, paille, matériel...), il n'existe aucune législation visant à éloigner les tiers des bâtiments en activité. Des protections de 50 mètres ou plus peuvent néanmoins s'avérer nécessaires sur ces sites, soit pour les nuisances produites (bruit, salissement), soit pour des raisons évidentes de sécurité (risque d'incendie). A contrario, pour les exploitations avec de l'élevage, des distances, qui visent à éviter les conflits	La correction sera faite

<p>générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le Règlement Sanitaire Départemental (50 mètres minimum) et la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (100 mètres minimum). Elles dépendent du type d'élevage et de l'effectif. Les périmètres s'appliquent autour des bâtiments d'élevage et de l'ensemble de leurs annexes. Afin d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations et de créer un espace tampon pour limiter les contentieux avec des tiers, une distance de 50 m supplémentaire est préconisée ».</p> <p>Dans le rapport de présentation, vous indiquez 30 m pour les exploitations en RSD : à rectifier.</p> <p>La consommation foncière de 2004 à 2016 a été de 7,7 ha pour de l'habitat, soit une densité moyenne de 4,66 logements/ha. Cette surface a été entièrement prélevée sur du foncier agricole.</p>	
<p>PADD</p>	
<p>Le paragraphe 1.1 ne reprend pas les mêmes données chiffrées que celles du rapport de présentation et base l'évolution démographique sur une croissance moyenne annuelle de la population de 0,6%/an alors que la simulation du rapport de présentation est faite pour une croissance moyenne de 0,5%/an. Remettre les données en cohérence entre le rapport de présentation et le PADD (objectif de croissance, population, point mort démographique ...).</p>	<p>La correction sera faite</p>
<p>Les objectifs de modération de la consommation de l'espace sont ambitieux (1,5 ha de surface consommée pour les 10 ans à venir contre plus de 7 ha de terres agricoles entre 2004 et 2016). La densité de construction pourrait être rappelée ici.</p>	<p>La correction sera faite</p>
<p>OAP</p>	
<p>Pas de remarque particulière. L'OAP « éco hameau rue du Bois » sur 1,38 ha est à destination d'habitat. C'est une parcelle en prairie non déclarée à la PAC (Politique Agricole Commune).</p>	<p>La commune en prend bonne note</p>
<p>Règlement écrit ZONE A</p>	
<p>Quelques précisions sont à ajouter dans le règlement de la zone agricole: Art. A2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3: Pour l'implantation de l'habitation (logement de fonction), préciser après « indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole » et « à condition d'être situées à moins de 100 m des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée », par exemple. 	<p>le complément sera fait</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre la diversification et autoriser « les constructions, installations ou aménagement ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement 	<p>le complément sera fait et justifié au rapport de présentation</p>

direct de l'acte de production (exemple: transformation, conditionnement, vente de produits issus de l'exploitation agricole) ».	
<ul style="list-style-type: none"> • Puisque au moins un changement de destination est prévu dans un corps de ferme, il convient d'autoriser « l'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liées à des activités d'accueil et de services touristiques ~gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberges,...) ». 	le complément sera fait et justifié au rapport de présentation
<ul style="list-style-type: none"> • De même, autoriser « le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles pour des activités d'accueil touristique, de diversification ou pour des activités non liées à l'agriculture, des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ». 	le complément sera fait
Plan de zonage	
Les corps de ferme en activité ainsi que le parcellaire agricole exploité ont bien été placés en zone agricole (A). Toutefois, il conviendrait de placer l'intégralité du corps de ferme situé au nord-est de la commune, près du château de Grainville, en zone agricole (A) et pas uniquement le bâtiment récent.	La correction sera faite
Chambre de métiers	
Conseil Régional	
INAO (avis non officiel)	
Veillez noter qu'après analyse et vérification du dossier, il n'y a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernées.	La commune en prend bonne note
UDAP – avis favorable	
Commune de Bézu Saint Eloi – AVIS FAVORABLE	
Aucune observation	

Avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles

La commission a émis un **avis favorable** à l'unanimité sur le projet de plan local d'urbanisme de Neaufles-Saint-Martin, sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de plan local d'urbanisme

RÉPONSE AUX DEMANDES ÉMISES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1- Questions du commissaire enquêteur

<i>Questions du commissaire enquêteur</i>	<i>Réponse du maître d'ouvrage</i>
<p>Concernant les objectifs. Le scénario 3 est retenu (page 79 du RP) correspondant à une croissance démographique de 0,5% et il est envisagé de construire 32 logements pour le maintien du point mort et 32 pour une population nouvelle ce qui donne au total 59 logements car il est déduit 5 logements en renouvellement urbain (Page 80). Par contre, dans le résumé non technique (page 124) , les chiffres sont différents (36 logements ?) correspondant à une croissance démographique de 0,75 %. Ces chiffres sont-ils contradictoires ?? Quels sont les données validées ? <i>Cette remarque est également reprise en partie par la chambre d'agriculture dans sa réponse du 12/07/2019</i></p>	<p><i>Les différentes mentions des données chiffrées seront rendues cohérentes. Le projet d'aménagement et de développement durables mentionne 6% c'est ce taux qui est à peu de chose près est le bon. Pages 82 et 83 du rapport de présentation les chiffres sont parfaitement cohérents, ce sont ceux-là qui seront instillés dans l'ensemble du dossier pour corriger les chiffres qui ne seraient pas cohérents.</i></p>
<p>Zone UBa emprise réduite : préciser les caractéristiques précises de cette zone par rapport à la zone Ub (Art Ub 4-4)</p>	<p>Le rapport de présentation et le règlement écrit indiquent et justifient les caractéristiques de ce secteur</p>
<p>Éléments repérés (patrimoine et paysage) sur quels critères objectifs ces éléments ont-ils été choisis ? Pourquoi n'y a-t-il pas de fiche descriptive pour chacun d'eux ?</p>	<p>Le code de l'urbanisme n'exige aucune fiche descriptive (il faut dans ce cas utiliser un outil du type site patrimonial remarquable) ; le choix a été opéré en fonction de la qualité des éléments par rapport aux aspects architecturaux, culturels et paysagers</p>
<p>Par ailleurs, il est difficile de retrouver dans le dossier les règles particulières s'appliquant au patrimoine repéré Est-il seulement soumis aux règles relatives à la zone PDA avec l'avis conforme de l'ABF ? Ou existe-t-il des contraintes supplémentaires ? Si ce n'est pas le cas, quel intérêt de les avoir repérés ?</p>	<p>Les règles spécifiques sont exprimées au règlement écrit page 4 et justifiées au rapport de présentation</p>
<p>D'une manière générale, préciser sur un plan les parcelles (avec leur références cadastrales) qui seraient autorisées à accueillir immédiatement une construction dans le cadre de ce PLU.</p>	<p>Ce plan existe déjà au rapport de présentation</p>
<p>N'y a-t-il pas possible contradiction entre l'élargissement du chemin des Vignes et le placement en zone N de la dent creuse des « Vinderchis » qui est enclavée entre 2 zones urbanisées et la route Gisors-Vernon ? En particulier, si la parcelle 215 de la « dent creuse » en bordure du chemin de vignes n'est pas construite, pourquoi est-elle exclue de la zone N.</p>	<p>Remarque très pertinente, il eut été en effet tout à fait opportun de rendre constructible ces quelques terrains mais les services de l'État ont opposé un refus catégorique. Cela dit vu que ces terrains sont dans le périmètre actuellement urbanisé il est opportun d'envisager un jour l'élargissement du chemin. Réponse à la question concernant la parcelle 215 constructible : il faut bien un moment ou un autre préciser une limite en tenant compte de nombreux paramètres : projet collectif, nature du terrain, différences de niveau, périmètre actuellement urbanisé...</p>

Pourquoi la parcelle repérée Ap sur le plan de zonage (réf N°4.3) n'apparaît pas sur le plan de synthèse du PADD (réf N°2.2) ?	Le plan de synthèse du projet d'aménagement et de développement durables n'est pas un plan de zonage
Que recouvre la notion d'emplacement réservé en zone naturelle ?	se référer au tableau des emplacements réservés qui précise leur destination
A qui appartient la parcelle objet de l'emplacement réservé N°3 pour les véhicules de répurcation ?	À un propriétaire privé vraisemblablement Mme Dugé, de Bernonville
Dans son courrier du 2/09/2019, le préfet pointe de nombreuses observations sur le PLU. Me préciser comment la commune a prévu de prendre en compte chacune de ces observations.	Voir le tableau de réponses aux personnes publiques associées diffusé il y a un certain temps
Dans quels objectifs et sur quels critères les nombreuses zones Nj ont-elles été retenues ?	Voir les justifications portées au rapport de présentation

2- Tableau récapitulatif des observations

Comme les observations ne sont pas en grand nombre, toutes sont relatées.

De cette manière également, le pétitionnaire pourra apporter les éléments de réponses aux questions concrètes que se posent les habitants ayant pris le temps de déposer leurs observations.

Légende des tableaux joints :

R = Observation écrite portée sur le registre,

C = courrier adressé au commissaire enquêteur

M = courriel adressé au commissaire enquêteur

1, 2, 3, ... = n° d'ordre chronologique d'enregistrement des observations selon leur support

Réf	Intervenant	Observations	Réponse du maître d'ouvrage
R1 et C1	Mme Quéré Nardine Etrépagny	Suite au courrier de la mairie du 20/06/2017 refusant une opération immobilière sur la parcelle cadastrée AC 310 et AC308 (chemin des vignes), demande que ces parcelles deviennent constructibles. Car ces terrains « dorment sans qu'on puisse y faire quoi que ce soit » et sont considérées comme des « dents creuses » dans la mesure où « il y a des habitations tout autour de ces parcelles ». PJ : certificat d'urbanisme N° CU 2742617 A0024	Réponse positive car ne bouleversant pas l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme et parce que ces terrains sont inclus dans le périmètre actuellement urbanisé

R2 et C1	<i>Mme Quéré Marie Hélène Etrépagny</i>	<p>Suite au courrier de la mairie du 20/06/2017 refusant une opération immobilière sur la parcelle cadastrée AC 307 et AC 310 (chemin des vignes) , demande que ces parcelles deviennent constructibles.</p> <p>Car ces terrains « dorment sans qu'on puisse y faire quoi que ce soit » et sont considérées comme des « dents creuses » dans la mesure où « il y a des habitations tout autour de ces parcelles ».</p> <p>PJ : certificat d'urbanisme N° CU 2742617 A0023</p>	Réponse positive car ne bouleversant pas l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme et parce que ces terrains sont inclus dans le périmètre actuellement urbanisé
R3 et C2	<i>Mme Quéré Marie Hélène Etrépagny</i>	<p>le terrain cadastré A 207, A 209 et ZD 23 que je possède depuis 1991 situé à la croix percée est actuellement en zone agricole.</p> <p>Demande de « passer ce terrain de la zone agricole en zone constructible.</p> <p>Est joint à cette observation un courrier de la mairie en date du 12/10/2013 ainsi qu'une série de photos montrant les cabanes et les restaurations et/ou aménagements réalisés sur certaines d'entre elles.</p>	Réponse négative car il s'agit d'une extension d'un hameau que ne prévoit ni le projet d'aménagement et de développement durables et qui reste en dehors du projet collectif
R4 et C7	<i>M. et Mme Rigaux</i>	<p>Demande de renseignements pour finaliser une demande de permis d'urbanisme plus orienté pour des constructions pour seniors.</p> <p>Une lettre sera remise ultérieurement</p>	-
R5 et M1	<i>M. Comte</i>	Enverra un courriel (se reporter à M1)	-
M1	<i>M. Comte</i>	<p>Suite à notre entrevue à la Mairie de Neaufles le 3 octobre, je vous prie de trouver le récapitulatif des points exposés.</p> <p>Neaufles est un village de campagne dans un secteur remarquable</p> <ul style="list-style-type: none"> — village de campagne ; historique et possibilité de loisirs, promenades, tourisme, activité touristique — La voie verte (+ Paris-Londres à vélo) — Les étangs entre Dangu et Neaufles, — Les monuments historique : la Tour, la Croix Persée — Le patrimoine du Moulin de Neaufles et de l'Usine Vitrex. Plus le haras, le manoir, la maison de maître et son parc... — La proximité de Gisors, sans en être la banlieue — La connexion avec la vallée de la Lévrière. Parcourir le projet sur son site : <p>https://vallees-habitees.fr/</p> <p>Notamment pour le nouveau PLU :</p> <p>Parcelle 224 et 225 au cadastre.</p> <p>Ce terrain, vers la boucherie, était en non-constructible au POS deviendrait constructible au PLU.</p> <p>Nous vous prions de le conserver en non-constructible ou en espace jardin.</p>	Il paraît impossible de ne pas rendre des parcelles constructibles car elles sont incluses dans le tissu bâti et desservies

		<p>Car au cœur du village, il constitue un espace de campagne, qui abrite une basse-cour, poules, dindes, oies et autres,... Parfois quelques moutons, une campagne dans notre village de campagne.</p> <p>Ce terrain au lieu d'être constructible, pourrait devenir (au grès d'une mutation), un « commun » avec des jardins. Et dans un abri de jardin possible, des activités locales autour du jardin et de la culture, pour enfants et adultes. L'ancienne annexe bordée d'arbre pourrait être l'occasion de faire un passage piéton entre la rue A. Laurent et la rue St Martin.</p> <p>Fond de la parcelle 456 : garder ce bois en non aedificandi + protéger les arbres</p> <ul style="list-style-type: none"> — Cœur d'îlot, avec 10 voisinages — Trame verte, (conserver la continuité écologique pour la faune, les oiseaux...) — réserve ornithologique : corneilles ; tourterelles, pie, pivert, chouette et merles, grives, moineaux, hirondelles etc... — parcelle de fraîcheur, en cas de canicule — réserve de bois, puis de carbone. — paysage, placé sur une hauteur ; vue de loin. — nous avons acheté (5 voisins) nos lots et biens, ce bois étant non-aedificandi en voisinage. <p>Protéger le moulin de l'usine Vitrex en zone d'activité, avec, en plus, protection patrimoniale de l'Usine Vitrex en briques, etc, et de son moulin. Site remarquable.</p> <p>les murs et murets visibles de l'espace public ne soient pas laissés brut de parpaing ou agglos, mais enduit ou recouvert selon recommandations de la commune. Cela sous délai.</p> <p>Voir ci-dessous 2 photos (extrait des 6 jointes au mail) dont une vue aérienne du secteur boisé dans la zone NJ</p>	<p>par les réseaux ; les espaces de nature en effet indispensables dans un village comme Neaufles ont été préservés dans les terrains soit très pentus, soit à proximité de la Tour Blanche, soit en zone inondable soit dans les cœurs d'îlots non desservis par des voies et des réseaux, de plus rendre constructible un terrain ne se traduit pas forcément par une construction. La réponse est négative le zonage et la zone Ua maintenue.</p> <p>La parcelle 456 est disposée en secteur Nj qui est suffisamment protecteur</p> <p>Le moulin est repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (loi paysage)</p>
R6 et C3 et M3	<i>M. et Mme Sorgniard</i>	<p>Dépôt d'un courrier d'observations de 8 pages et 1 photo concernant le zonage de nos parcelles (C3). Ces observations seront également envoyées par courriel. se reporter au M3 ci-après</p>	- Voir réponse mail M3
R7 et C4 et M4	<i>M. et Mme Moreau</i>	<p>Dépôt d'un courrier de 9 pages d'observations concernant le zonage en Nj de la parcelle 339, accolée à la parcelle 460 qui leur appartient toutes les deux. Ces observations seront également envoyées par courriel. se reporter au M4 ci-après.</p>	- Voir réponse mail M4

R8 et M2	M. Rousselet-Blanc	Il y a assez de constructions et la croissance démographique ne se justifie pas surtout dans le non-respect des normes environnementales (murs, toitures,... Se reporter au courriel M2 ci-après`	- Voir réponse mail M2
R9	M. Barrau Fabien	Consultation des documents du futur PLU, questions/réponses Envoi par la suite d'un courrier ou un mail reprenant mes observations et avis	-
R10	M. Fraud Jean-François	Consultation des documents et échanges avec le commissaire enquêteur à titre purement informatif	-
R11 et M6	Mme Morel Michèle	Propriétaire des parcelles 258 et 259 au lieu-dit Le bourg, secteur de la tour, chemin de la fraiche Terrain acquis en 1950 par mon père A son décès en 1978, qualification NA destinée à être urbanisée. Au décès de ma mère en 2016, qualification II NAh secteur naturel, urbanisation possible. Pourquoi ce terrain est-il déclassé en zone N ? En fonction des informations transmises dans le projet de PLU, j'ai l'intention de transmettre mes réflexions et argumentations par mail suit à l'entrevue de ce jour avec le commissaire enquêteur. Se reporter également au courriel M6	Urbaniser ce terrain n'est en rien compatible avec le projet collectif communal lequel doit traduire les objectifs législatifs de réduction drastique de l'artificialisation des terrains, de limitation forte de la consommation d'espace et en l'occurrence se doivent de prendre en compte la présence de la Tour Blanche
R12	Mme Jacqueau	Je suis passée pour consulter le PLU et constater avec satisfaction que notre herbage est dans le secteur Nj	-
M2	M. Rousselet-blanc	Évolution démographique Il me semble nécessaire de préserver à tout prix le caractère de village rural qui s'est dénaturé depuis la création de lotissements dans lesquels les normes de construction n'ont pas forcément donné dans le bon goût et dans le respect de l'environnement et qui n'ont enrichi que les promoteurs L'ajout de 30 constructions dans les 10 ans qui viennent se justifie-t-il ? pour ma part j'en doute. Si cela se fait, il faudra veiller à ne pas construire n'importe quoi ; clôtures en naturel et non pas en béton crépi ; interdiction d'abatage des arbres (cf rue alexandre Laurent/chemin des vignes). Il faut absolument garder en non constructible les parcelles 224 225 qui constituent un poumon de ruralité en plein milieu du village avec des moutons, des poules qui réjouissent tout le monde ; l'idée absurde d'en faire un jour un parking ou un pavillon Leroy Merlin est proprement insensée (il s'agit du terrain au niveau de la boucherie).	Il paraît impossible de ne pas rendre des parcelles constructibles car elles sont incluses dans le tissu bâti et desservies par les réseaux ; les espaces de nature en effet indispensables dans un village comme Neaufles ont été préservés dans les terrains soit très pentus, soit à proximité de la Tour Blanche, soit en zone inondable soit dans les cœurs d'îlots non desservis par des voies et des réseaux, de plus rendre constructible un terrain ne se traduit pas forcément par une construction. La réponse est négative le zonage et la zone Ua maintenue. Pour l'aspect bucolique, le fait que le terrain soit ou non constructible n'implique pas le maintien de la présence des animaux, c'est du ressort du propriétaire.

		<p>Enfin garder voire restaurer le moulin du Vitrex est un point positif pour inciter les passants à la curiosité et un témoin patrimonial de notre passé</p> <p>PJ : Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « Lettre au maire de mon village » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. Du chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ? »</p>	
M3	<i>M. et Mme Sorgnard</i>	<p>Je vous adresse la présente au nom et pour le compte de mes clients, Monsieur et Madame SORGNIARD, lesquels sont propriétaires d'un terrain sis 3 place Saint-Pierre à Neaufles-Saint-Martin, composé des parcelles cadastrales section AD 450, 271 et 278.</p> <p>Ces parcelles ont été, dans leur grande majorité, et à la surprise de mes clients, classées en zone naturelle du plan local d'urbanisme (PLU) de Neaufles-Saint-Martin, dont l'élaboration est soumise à la présente enquête publique. En effet, les parcelles 278 et 271 (partielle, partie Ouest) ont été classées en zone naturelle, tandis que la parcelle 450 et 271 (partielle partie Est) relèvent de la zone urbaine Ua :</p> <p>D'après le règlement, dans cette zone naturelle, ne sont admises que des constructions en lien avec une activité agricoles ou forestières. Ainsi, un tel classement obère totalement les possibilités d'évolution du bâti sur les parcelles de Monsieur et Madame SORGNIARD pour les prochaines années.</p> <p>Dans ces conditions, je vous adresse les présentes observations, afin de souligner le caractère inadapté et l'inanité d'un tel classement.</p>	<p>La mairie s'inscrit en faux contre l'assertion que le zonage proposé « un tel classement obère totalement les possibilités d'évolution du bâti » ne fût-ce que parce que à l'arrière de l'ensemble bâti existant mesurant par lui-même 30 m, il reste 20 m constructibles sur la parcelle 450 et 22 m au sud de ce même ensemble ; quant à la parcelle 271, sa moitié est rendue constructible soit sur une épaisseur de 20 m environ ce qui donne quelque 600 m² constructibles ! La réponse est négative le zonage proposé est maintenu car il tient compte à la fois du projet collectif communal, de la présence de la Tour Blanche, de la préservation en tant que sentier de promenade du sentier de la Fraïche qui n'est en rien ni carrossable ni desservi par les réseaux, de la nécessité exprimée par de nombreuses remarques à l'enquête publique de maintenir des espaces de respiration et de verdure dans et autour de notre village. De plus la modification entraînerait de facto un classement identique pour les terrains de cette zone ce qui changerait l'économie du projet du plan local d'urbanisme.</p> <p>La pluie de références jurisprudentielles agglutinées au courrier des pétitionnaires ne changera rien : la loi est clairement opposée à toute artificialisation et toute extension urbaine. Loi qui a fortement changé depuis les années 1990, les extraits jurisprudentiels n'étant pas de la dernière pluie. Le plan local d'urbanisme se doit de respecter la loi... Cette limitation plus que forte de l'artificialisation a été récemment rappelée par le gouvernement dans un rapport</p>

			<p>interministériel de juillet 2019 (<i>Atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette » appelle des mesures ambitieuses. Au premier rang desquelles : modifier les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, et renaturer les espaces artificialisés laissés à l'abandon.</i>)</p> <p>Enfin, la mairie rappelle cet aphorisme ayant cour dans les tribunaux « il n'y a pas de droits acquis en urbanisme ».</p>
M4	M. et Mme Moreau	<p>Je vous adresse la présente au nom et pour le compte de mes clients, Monsieur et Madame MOREAU, lesquels sont propriétaires d'un terrain sis 17 rue Alexandre Laurent à Neaufles-Saint-Martin, composé des parcelles cadastrales section AD 339 et 460.</p> <p>Alors que la parcelle 460 a été classée en zone urbaine Ub, la parcelle 339 voisine, a pour sa part été classée en zone naturelle Nj dite « secteur de jardin » par le plan local d'urbanisme soumis à la présente enquête publique :</p> <p>D'après le règlement du PLU applicable à la zone Nj, seules y sont admises les annexes d'habitation, les piscines non couvertes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.</p> <p>Ce classement fait obstacle à toute possibilité d'évolution du bâti de la parcelle de Monsieur et Madame MOREAU, et ce a minima pour les 10 prochaines années, comme l'a indiqué Monsieur le Maire à ces derniers, lors d'un rendez-vous qui s'est tenu en Mairie le 27 septembre 2019.</p> <p>Eu égard aux conséquences importantes qui résulteront d'un tel classement sur le droit de propriété de Monsieur et Madame MOREAU, je vous adresse les présentes observations, afin de souligner le caractère inadapté et l'inanité d'un tel classement.</p>	<p>La ruelle à Cailloux est, comme son nom l'indique, une voie d'une largeur très réduite qui ne permet pas le passage des engins de secours et de réputation (au plus étroit, la largeur au cadastre est de 2,5 m ce qui veut dire que sur le terrain avec les haies, les murs... le passage libre est plus contraint). De plus cette ruelle ne présente aucun réseau et n'est pas revêtue.</p> <p>Néanmoins, rendre constructible à terme, lorsque les réseaux pourront être amenés, pour une ou deux constructions ne semble pas « bouleverser l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme » et en conséquence la moitié ouest de la parcelle 339 passera en zone 2AU laquelle deviendra constructible après modification ou révision du plan local d'urbanisme. Une orientation d'aménagement et de programmation définira le principe de passage et de desserte de ces terrains.</p> <p>Il n'est pas proposé d'en rendre la totalité constructible car cela contreviendrait aux objectifs du projet communal concrétisés par le projet d'aménagement et de développement durables à savoir de maintenir des poumons verts dans les cœurs d'îlots les moins bien desservis et occupés par une nature diversifiée (plantations, jardins, vergers, petites parcelles en culture, pâturage d'animaux...).</p> <p>La pluie de références jurisprudentielles agglutinées au courrier des pétitionnaires ne changera rien : la loi est clairement opposée à toute artificialisation et toute extension urbaine. Le plan local d'urbanisme se doit de respecter la loi... Cette limitation plus que forte de l'artificialisation a été récemment rappelée par le gouvernement dans un rapport interministériel de juillet 2019 (<i>Atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette » appelle des mesures ambitieuses. Au</i></p>

			<p><i>premier rang desquelles : modifier les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, et renaturer les espaces artificialisés laissés à l'abandon.)</i></p> <p>Enfin, la mairie rappelle cet aphorisme ayant cours dans les tribunaux « il n'y a pas de droits acquis en urbanisme ».</p> <p>Les terrains objet de la remarque ont fait l'objet d'un permis d'aménager délivré il y a maintenant 3 ans sur la base du plan d'occupation des sols lorsqu'il était encore en vigueur.</p>
R13	M. et Mme Lefrançois Bernard Les bocquets	Parcelle 29 Les Bocquets Nous enverrons un mail Se reporter au R26 et C10	-
R14	M. et Mme Maillot (Chevreux) 27830	Avons pris note des modifications du PLU RAS hormis un déplacement de borne (anonyme) chemin de la Fraiche en délimitation de notre terrain	-
R15 et C5 et M5	M. Chenouard	Remise d'un courrier de 4 pages avec remarques et réclamations. Des photos seront envoyées ultérieurement A-Remarques liées à ma propriété Mon accès principal est au 1 rue Alexandre Laurent en haut de la rue mais je dispose aussi d'un second accès ruelle saint-Pierre. Tout d'abord, je souhaite attirer votre attention sur la ruelle Saint-Pierre et plus particulièrement sur la partie de ce chemin communal situé entre la place Saint-Pierre et la rue A Laurent où il débouche au niveau de la boucherie charcuterie Lasalle. Cette voie communale présente au départ un tronçon rectiligne de 250 m sur une largeur environ 5 m, se subdivise ensuite en deux sentes piétonnes dont l'une, à angle droit réduite en largeur à 2,50 m, s'élargit à nouveau avant de déboucher sur la rue A Laurent. Le bâtiment communal situé au fond de la place Saint-Pierre est une ancienne église paroisse du bourg castral, dépendant de l'ancien château royal de Neaufles. Devenu Hôtel-Dieu sous l'ancien régime, elle a été acquise plus tard par la commune qu'il a aménagé en école primaire. Elle est aujourd'hui désaffectée et occupée par des locaux associatifs :	La réponse est négative et s'explique aisément comme le constate le pétitionnaire par des finances communales bien différentes d'il y a trente ans, d'une part, et par le fait que la collectivité a d'autres projets. De plus, depuis trente ans le code de l'urbanisme a beaucoup changé et la loi s'oppose à toute extension et artificialisation inutiles. De plus, la ruelle Saint-Pierre débouche sur une cavité souterraine et il n'est pas opportun de renforcer de la circulation à proximité.

	<p>un local pour les anciens (le club de la tour) avec, il y a peu de temps encore, une bibliothèque et de l'autre côté du bâtiment une ancienne salle de classe sert de salle de réunion pour une association sportive. Le bâtiment abrite aussi de petits logements loués à des particuliers.</p> <p>La ruelle Saint-Pierre part de l'esplanade arborée de cet édifice et dessert cinq habitations (dont l'une existait déjà au début du XIXe siècle car elle figure sur lithographie romantique au pied de la tour) et une activité économique, un établissement d'entretien d'espaces verts employant trois personnes et utilisant différents tracteurs, camions et engins de chantier.</p> <p>Il faut savoir que le POS prévoyait déjà il y a une trentaine d'années l'élargissement du chemin à 8 m et avait prévu pour cela de deux emplacements réservés afin d'assurer le bouclage avec la rue A Laurent, axe principal de la commune, ex-Grande Rue, où se trouvait tous les commerces de la commune. il s'y trouvait il y a une dizaine d'années encore le dernier café épicerie de la commune.</p> <p>Je déplore que pour des difficultés techniques de réalisation et donc de cout, les municipalités successives ont reculé et abandonner le projet. J'ai le regret de constater aujourd'hui que ce projet n'a pas été repris dans le projet de PLU sans que cela soit expliqué de manière détaillée et convaincante. En effet, l'un des arguments avancés et que le réseau viaire est insuffisant alors même que la commune disposait des moyens juridiques pour l'améliorer. Ce chemin est en mauvais état, régulièrement défoncé par le passage des camions et engins lourds et dont les trous sont bouchés par des gravats lui donnant un mauvais aspect. Il assure pourtant une liaison de bouclage intéressant entre deux pôles d'activité de la commune : l'un associatif et l'autre commercial. D'autre part, ce chemin dessert des terrains de grande surface (jardins de résidences secondaires) situés en plein cœur de ville où ils ne constituent pas de transition paysagère avec la campagne environnante, en contradiction avec ce qui est annoncé dans le rapport de présentation du PLU à-propos de la zone NJ. Le POS les avait d'ailleurs classé en zone IINah (zone d'urbanisation future à vocation d'habitat à long terme). Pourquoi ce retour en arrière alors que la commune disposait là d'une opportunité permettant la construction de plusieurs logements à proximité de nos commerces (qui ont bien besoin d'augmenter leur clientèle) et sans consommation de terres agricoles.</p>	
--	---	--

	<p>Ces terrains sont bien moins enclavés que ceux de la zone 2AU seule zone d'urbanisation future du PLU à dominante d'habitat. Le règlement pourrait prévoir pour ce terrain une constructibilité limitée sans que cela porte atteinte à l'aspect et à la qualité des lieux environnants d'autant plus qu'ils font partie intégrante du PDA des monuments historiques soumis concomitamment à enquête publique.</p> <p>Aussi, je suggère que la commune révisé sa position en maintenant l'élargissement de la ruelle Saint-Pierre au moins dans sa première partie rectiligne pour améliorer la desserte des terrains riverains et plus particulièrement l'accès au siège de l'entreprise. L'amélioration de ce chemin permettra aussi à terme d'améliorer la qualité de l'aménagement des terrains riverains par la suppression des dépôts divers et épaves qui les encombrant et qui, en l'occurrence, porte gravement atteinte à la qualité des lieux environnants. Je suggère également que les terrains situés de part et d'autre de la ruelle Saint-Pierre soient également classés en zone 2AU sur une certaine profondeur.</p> <p>2-Remarques sur le document graphique aux alentours de la ruelle Saint-Pierre 2.1 en ce qui concerne ma parcelle et celles de mes 2 voisins situés au 3 et 5 rue A Laurent, je réclame le déplacement d'une dizaine de mètres de la limite entre la zone UA et Nj. En effet celle-ci devrait coïncider avec les limites du parcellaire ancien et l'implantation des clôtures existantes séparant les deux zones distinctes plutôt que de couper nos jardins attenants en deux parties. 2.2 pourquoi la parcelle numéro 198 ruelle Saint-Pierre est-elle classée isolément en zone Ua alors que le terrain adjacent n° 199 (jardin de l'habitation n°200) assurant la liaison avec la place Saint-Pierre est classé en zone Nj ? 2.3 pourquoi la propriété n°17 et 18 (activités d'espaces verts) est-elle classée en zone NJ lui empêchant toute extension future pour son activité ? 2.4 pourquoi la propriété n°460 est-elle classée en zone Ub alors qu'il s'agit d'une construction ancienne et qu'elle fait partie intégrante du bourg ancien ?</p> <p>B-Remarques sur le territoire communal B1 : Ruines de l'ancien château fort en emplacement réservé J'approuve complètement cette mesure qui permettra lorsque le terrain sera communal de l'ouvrir au public curieux de découvrir ce patrimoine aujourd'hui inaccessible.</p>	<p>Réponse positive pour l'extension mesurée d'Ua :</p> <p>Réponse positive pour disposer du UZ sur l'entreprise d'espace vert :</p>
--	--	--

	<p>La maîtrise du foncier protégera mieux ce site emblématique de notre commune autour des ruines de la tour, monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Je pense toutefois qu'il faut aussi intégrer à l'emplacement réservé la parcelle numéro 129 (cotât sous la tour) qui fait partie intégrante du site et qui appartient au même propriétaire.</p> <p>B2 : Aménagement d'une voie douce sur le tracé de l'ancienne voie ferrée Gisors/Pont de L'Arche entre Gisors et Etrépagny A l'image de ce qui a été fait sur l'autre voie de chemin de fer désaffectée devenue la voie verte de la vallée de l'Epte très appréciée et très fréquentée aujourd'hui, je pense que la commune pourrait marquer son intérêt pour un tel aménagement même si ce n'est pas forcément elle qui le réalisera directement. L'emprise de la voie qu'il ne peut plus être déclassée du domaine ferroviaire par suite d'une décision de justice, pourrait néanmoins faire l'objet d'un aménagement de circulation douce par convention entre , d'une part la communauté de communes, le département, la région et les communes traversées , et, d'autre part la SNCF. A l'image de ce qui a été fait sur le territoire de la commune voisine de Bézu-Saint-Eloi, des tronçons pourraient être sommairement aménagés en espaces verts de détente et de promenade. Cela permettrait de supprimer ces friches inaccessibles, en continuité des zones AP et Nj prévues partiellement au PLU sur cette emprise, dans le quartier des Bocquets. Pourquoi ne pas indiquer sur les documents graphiques le tracé de cette ancienne voie ferrée et l'opportunité qu'elle représente de créer une nouvelle circulation douce pour les habitants de la commune ?</p> <p>B3 :Classement de la presque totalité du village en Périmètre Délimité des Abords en zone AC 1 et AC2 Le plan ce des servitudes d'utilité publique fait apparaître une trame sur la plus grande partie du territoire communal. Une partie du quartier des Bocquets et le hameau de la Tuileries seuls échapperont à cette servitude. La conséquence est que toutes les demandes de certificats d'urbanisme, de permis de construire et les déclarations de travaux seront automatiquement soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France avec une prolongation des délais d'instruction. Cette modification importante n'est expliquée nulle part dans les documents soumis à enquête publique. Quels éléments nouveaux justifient le passage des périmètres de 500 m autour des monuments historiques à l'extension d'un tel périmètre ?</p>	<p>Le rapport de l'architecte des bâtiments de France concernant le périmètre délimité des abords est suffisamment explicite ; cela dit cette nouvelle servitude sera intégrée in extenso au plan local d'urbanisme ce qui la rendra plus lisible</p> <p>La commune prend note de cette intéressante suggestion.</p>
--	--	--

		<p>Il s'avère que l'enquête publique du PLU sert en même temps d'enquête publique pour l'instauration du périmètre délimité des abords qui a été approuvé par le conseil municipal le 30-11-2018. Cela a été évoquée succinctement dans le journal « contact » en mars 2019 sans en expliquer les conséquences. Je demande donc que cela soit bien explicité dans les documents du PLU.</p> <p>B4 : Protection de la croix percée La Croix percée de Neaufles-Saint-Martin, un autre site emblématique de la commune est inscrit également à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, n'apparaît même pas sur le plan de zonage. Le fond de plan n'est d'ailleurs pas à jour puisqu'apparaît encore à proximité l'ancienne maison de garde-barrière aujourd'hui démolie. Située en bordure d'un champ cultivé, je crains qu'elle ne soit renversé un jour par un engin agricole. Je suggère donc que la commune achète une petite bande de terre le long de la route départementale de façon à lui assurer une zone de protection en possible relation avec l'emprise de l'ancienne voie ferrée. Un aménagement sommaire avec un escalier dans le talus permettrait de l'approcher et de la mettre en valeur. Je réclame donc qu'elle soit repérée sur les plans du PLU et qu'un emplacement réservé soit créé pour sa mise en valeur. Se reporter également au courriel M5 ci-après pour des observations complémentaires)</p>	
R16 et C6	M. Fondrille Jacques	<p>Remise d'un courrier d'une page Parcelle AE 357 située angle rue des bouillons et rue J Villegas</p> <p>Le présent terrain était classé en zone IINAh du POS et a été en partie urbanisé. À ce jour il reste une bande enclavée entre les constructions et la voie ferrée qui forme une dent creuse de 85 m de large trop petite pour être exploitée. Ce terrain a été classé en zone AP dans le nouveau PLU de la commune. Or ce terrain ne fait plus l'objet d'une activité agricole depuis de nombreuses années (absence de cotisation MSA) et ce terrain n'a rien de remarquable justifiant son classement en zone protégée, ni un véritable intérêt au point de vue de la protection de la nature des milieux naturels. Le terrain s'il n'est pas construit en totalité n'en constitue pas moins une unité foncière unique Aussi, je demande que ce terrain soit classé en zone 2AU s'il ne peut être urbanisé immédiatement.</p>	<p>Le projet collectif communal ne permet pas la prise en compte d'un terrain constructible d'un peu plus d'un hectare : les services de l'État ont été très clairs dans leur avis, même si ce terrain comme celui chemin des Vignes par exemple reste inconstructible alors qu'inclus au périmètre actuellement urbanisé : la réponse est négative.</p>

R17	Melle Mage Thi-phaine	Opposition à toute nouvelle urbanisation dans la commune	Dont acte
R18	Mme Prompt Neaufles	Souhait que toutes les zones N puissent le rester dans un futur proche et lointain La propriété de Mme Godard restera-t-elle en zone N ? Souhait de protéger les piétons route de Vernon (surtout pour les enfants qui longent cette route)	Dont acte
R19	M. Truvelot Pierre	Consultation des documents du PLU Envoi ultérieur d'un courriel Question : Les constructions existantes et identifiées dans la future zone N pourront-elles être modifiées (toitures, fenêtres, murs,...) ?	Oui le règlement encadre l'évolution du bâti repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (loi paysage)
M5	M. Chenouard	<p>Envoi du mail reprenant les observations du courrier C5 remis au commissaire le 18/10. Par ailleurs, ce mail comporte des observations complémentaires ainsi qu'un ensemble de photos illustrant les différentes observations.</p> <p>1) Éléments complémentaires</p> <p>J'ajoute la remarque suivante à mon précédent courrier : Sur le plan de zonage du PLU un certain nombre de maisons d'habitation (dont la mienne) sont repérées et la légende du plan indique qu'il s'agit d'éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. J'ai cherché dans les pièces écrites du projet de règlement et je n'ai trouvé aucune justification de ce repérage. En effet, il me semble nécessaire, à minima, que chacune de ces constructions fasse l'objet d'une fiche descriptive et que la démarche sous-jacente soit explicitée dans le rapport de présentation pour éviter que le nouveau document d'urbanisme ne soit entaché d'illégalité. Par ailleurs cet article du Code de l'urbanisme peut aussi s'appliquer à des éléments plus ponctuels tels que des arbres, haies, chemins murets, clôtures, etc...</p> <p>Je m'étonne que le territoire communal ne comporte aucun de ces éléments et que seules, les maisons d'habitation soient concernées. Je rappelle que le classement de la quasi-totalité du territoire sera un périmètre délimité des abords de monuments historiques (zones AC 1 et AC2). Si on ajoute à cela le classement en zones agricoles et naturelles d'une grande partie du territoire, pourquoi ajouter encore de nouvelles contraintes superfétatoires ? En espérant que mes remarques soient prises en considération,</p>	<p>Le code de l'urbanisme n'exige aucune fiche descriptive (il faut dans ce cas utiliser un outil du type site patrimonial remarquable) ; le choix a été opéré en fonction de la qualité des éléments par rapport aux aspects architecturaux, culturels et paysagers. Les justifications sont portées comme il se doit au rapport de présentation et non au règlement écrit. D'autres éléments sont repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) par exemple chemin de la Fraîche ou bosquet rue du Vicariat pour n'en citer que deux.</p>

M6	Mme Morel 92120 Montrouge	<p>Mes observations concernant la reclassification (ou plutôt la déclassification) du terrain qui m'a été transmis par héritage, et qui est situé dans la commune.</p> <p>Situation du terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est référencé au lieu-dit « Le Bourg », • Section AD du cadastre, numéro de parcelles 258-259 • d'une superficie de 1ha 66a 04ca, • dont l'accès se fait par le « chemin de la Fraîche ». <p>Historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • depuis son acquisition en novembre 1950 par mes parents, ce terrain a fait l'objet de deux successions (décès de mon père en 1978 et décès de ma mère en 2016). <p>Sa classification :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En 1950 : la qualification était « un herbage planté de pommiers et poirier » • En 1978 : qualification en zone NA : zone naturelle non équipée, destinée à être urbanisée dans zone l'avenir. (le paiement des droits de succession tenait bien évidemment compte de cette « particularité » !) • En 2016 : qualification IINA.h : secteur naturel dans lequel l'urbanisation pourra s'effectuer après création d'une zone d'aménagement concerté, ou après modification du POS (pas ouvert à l'urbanisation à échéance du POS actuel) • En 2019, dans le PLU qui vient d'être élaboré et qui fait l'objet de votre enquête, la classification a changé puisqu'il est rétrogradé en Zone N : Zone Naturelle <p>Mon argumentaire :</p> <p>Ce terrain a donc fait l'objet de deux évaluations successives tenant compte de sa vocation « constructible » De plus il est sans usage agricole, puisque considéré depuis plus de 20 ans en zone constructible Par ailleurs il est situé dans « LE CENTRE BOURG », et vient donc compléter la zone classée en 2AU Si l'on se réfère à l'article 123.8 du Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Cette partie formant une « dent creuse » entre la « rue du bois » et le « chemin de la Frêche » ○ Est à relier en STECAL (Secteur constructible de taille et de capacité limités) 	<p>Urbaniser ce terrain n'est en rien compatible avec le projet collectif communal lequel doit traduire les objectifs législatifs de réduction drastique de l'artificialisation des terrains, de limitation forte de la consommation d'espace et en l'occurrence se doivent de prendre en compte la présence de la Tour Blanche</p>
----	------------------------------	---	---

		<p>Conformément à la loi ALUR. Enfin, au cours d'une rencontre avec M. le maire, ce dernier nous avait laissé entendre qu'un projet de construction de résidences pour personnes âgées serait réalisable sur le terrain qui jouxte le nôtre. Si donc ce dernier, restait « en constructible », il permettrait d'étendre le nombre de résidences pour personnes âgées. Mon souhait : Eu égard aux arguments développés ci-dessus, nous souhaiterions (si cela est possible) qu'il reste en classification 2AU ?</p>	
M7	M. JM Comte	À nouveau, envoi du mail du 5/10/ 2019, pour le PLU	-
C7	M. et Mme Rigaux	<p>Remis d'un courrier le 23/10/2019</p> <p>Nous sommes propriétaires des parcelles AB 547-549-550-551 et nos cousins propriétaires de la parcelle AB153. Tout cet ensemble représente sur le plan la zone 2AU avec OAP d'une surface d'environ 1 ha 30. Concrètement pour pouvoir présenter un projet en suivant les nouvelles directives d'éco-quartier avec logement social, classification répondant à la loi ALUR, l'étude sera probablement très longue.</p> <p>Or, nous souhaiterions valoriser au plus vite ce terrain pour obtenir l'autorisation de construire des logements écologiques, de plain-pied, bien exposés, fonctionnels recherchés par les seniors et répondant au critère demandé.</p> <p>Ce terrain n'a plus d'usage agricole depuis plus de 40 ans et devient difficile à entretenir, la parcelle AB153 devient une friche. En dent creuse, il est urbanisé de chaque côté et situé près du centre bourg. Nous avons même obtenu en son temps un permis de construire notre habitation principale car ce terrain était classé en zone UB antérieurement. Les parcelles AB551 et AB153 ont été mises en emplacement réservé par le POS adopté par la commune en l'an 2000 pour « urbanisation future ». Cela fait bientôt 20 ans que nous sommes pénalisés par ce POS et avons dû demander une modification de ce POS pour vendre l'habitation de nos parents.</p> <p>Les réseaux d'eau et d'électricité avec transformateur à proximité desservent le terrain, la voirie publique à l'intérieur sera prise en charge par le promoteur.</p> <p>Nous avons 76 et 70 ans. D'après les statistiques à Neaufles, le tiers de la population à plus de 60 ans et le nombre de retraités augmente de 2,3 %, la population est très vieillissante, 57% des maisons sont grandes avec plus de 5 pièces. Lors de la perte d'autonomie ou de solitude, peu de solutions s'offrent à nous les seniors sinon les EPADS, solution triste et coûteuse à Gisors.</p>	<p>La volonté des élus est de rendre constructible ce terrain ; les services de l'État ont imposé au cours de l'association que ces terrains passent en zone 2AU ; ce zonage ne changera pas à court terme de façon à tenir compte des avis du préfet ; il pourra évoluer à moyen terme. Une modification ou une procédure de révision du PLU sera envisagée si le projet présenté par le pétitionnaire est compatible aux principes de l'orientation d'aménagement et de programmation</p>

		Pour toutes ces raisons, nous demandons de classer ces parcelles citées en objet en zone UB comme auparavant afin de déposer un projet correspondant aux souhaits des autorités.	
M8	Monsieur et Madame DUQUESNE, 21 rue du Vicariat 27830 Neaufles Saint Martin.	Parcelle au cadastre 304b. Suite au projet de la mise en place du nouveau PLU, pouvez me préciser si notre parcelle 304b est divisible en parcelles de terrains à bâtir ? Quelles sont les surfaces minimums ? Quelles sont les projets, connu à ce jour, sur les éventuelles implantations d'édifices publics sur notre secteur d'habitation.	Il n'y a plus de superficie minimale c'est illégal ; tout terrain peut être divisé mais il faudra que les parcelles issues de la division respectent les règles du plan local d'urbanisme ce qui peut rendre certaines divisions hasardeuses.
R20	M. Reynier Pozzo Di Borgo	Gérant de la SC de l'Étang de la Grue à Dangu Propriétaire des parcelles ZI 19,20 et 21 (<i>note du CE : à vérifier</i>) 1) Dans le PLU de Dangu, la SC de L'étang de la grue est classée en zone de loisirs. Nous souhaiterions que ZI 19, 20 et 21 , prolongements complémentaires de l'unité de cette zone soient classées en zone de loisirs et dans la même couleur « mauve » qu'autour de l'Étang du Marais Saint-Martin pour permettre l'évolution de la zone d'activité 2) L'étang de la Grue et son extension sur la commune de Neaufles provient d'une ancienne carrière, à ce titre il est éligible au développement de panneaux photovoltaïques. Dans le projet de PLU de Dangu, le plan d'eau et les prairies appartenant à l'indivision Pozzo Di Borgo sont susceptibles de recevoir des panneaux solaires. A ce titre, le PLU de Neaufles sur le bout de l'étang de la Grue pourrait prévoir cette possibilité d'équipement photovoltaïque.	Les parcelles concernées sont situées en zone humide fonctionnelle, en zone inondable et directement visibles de la route de Dangu : il ne paraît pas opportun d'y prévoir des occupations et utilisations du sol autres que des utilisations agricoles sans constructions. Enfin disposer une zone urbaine (Uz en l'espèce) dans un site éloigné de tout réseau n'est pas acceptable pour les finances communales.
M9	M. et Mme Cavé Rte de Rouen Neaufles	Changement de destination de la parcelle section ZD numéro 32 sise route de Rouen Dans le cadre du projet de mise en place du PLU de Neaufles Saint-Martin, nous souhaitons attirer votre attention sur la parcelle section ZD numéro 32 sise route de Rouen sur la commune de Neaufles Saint-Martin, attenante à la commune de Gisors, limitrophe de la parcelle section AB numéro 820 (zone Ua) et proche de la parcelle section AB numéro 242 (zone Ub), situées sur la commune de Gisors. Cette parcelle ZD N°32, sur laquelle se trouve une habitation habitée à titre privé et ses annexes, est classée en zone agricole alors qu'elle n'a aucun lien avec une activité agricole, quelle qu'elle soit. Elle est de plus située en continuité d'une zone urbaine. Dès lors qu'un changement de destination de cette parcelle, ne serait pas de nature à compromettre en rien, une quelconque activité agricole, par ailleurs inexistante, ou la qualité paysagère du site, nous vous demandons donc la possibilité d'un changement de destination, afin que les éléments de cette propriété, constitués de la parcelle ZD N°32, de son	Il paraît plus raisonnable vu le fait que la parcelle est entièrement desservie par les réseaux et qu'au plan local d'urbanisme de Gisors les terrains voisins sont disposés en zone constructible, de passer un tiers environ de la parcelle 32 (laquelle totalise 3 000 m2 environ) en zone Ub et de maintenir l'arrière en zone A puisque que suite à une demande de la chambre d'agriculture seront autorisés les changements de destination (hangar à l'arrière). Ainsi il n'y a pas de consommation d'espace supplémentaire et un renouvellement urbain de volume bâti existant ce qui est en accord avec les principes de limitation de la consommation de l'espace et de l'artificialisation.

		<p>habitation et de ses deux annexes, ne soient plus classés en zone agricole, mais en zone urbaine (zone Ub), dans le prolongement de celle de Gisors.</p> <p>Nous vous prions de trouver trois annexes jointes à ce courrier.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Annexe 1 : plan synthèse de Neaufles Saint-Martin - Annexe 2 : plan zonage commune de Gisors - Annexe 3 : grossissement plan zonage de la commune de Gisors 	
M10	<p>Isabelle LEFAVRAIS- GODART 436 chemin du Mouchel 76190 Blacqueville Laurent GODART 39 rue des Alliés 93800 Épinay-sur- Seine</p>	<p>Objet : Erreur concernant la classification de la parcelle cadastrale 63 en ensemble paysager remarquable</p> <p>Nous vous contactons au sujet de la réglementation de la propriété familiale située 1 bis chemin des Vignes à Neaufles Saint Martin dont mon frère et moi venons d'hériter, dans le cadre du pré projet de Plan local d'urbanisme. Il nous semble en effet étonnant que cette propriété soit située dans une « zone verte » en plein cœur de village (à l'exception d'une zone autour de la maison classée Ua).</p> <p>Les zones Uj semblent plus appropriées dans des espaces très urbanisés, de type communautés d'agglomérations et métropoles, plutôt que dans un village très rural entouré d'espaces agricoles, d'étangs ouverts au public et de la vallée de l'Epte. De plus, cet espace de jardin en cœur de village n'est pas ouvert au public. Il est clos. Il n'y a donc aucune continuité écologique (avec un effet barrière sauf pour les oiseaux).</p> <p>Néanmoins, nous ne souhaitons pas remettre en cause ce classement en zone naturelle ; nous sommes en effet favorables au maintien de l'intégralité du parc paysagé qui a été préservé dans ce sens par nos parents.</p> <p>Ce qui nous semble le plus incompréhensible c'est le classement en ensemble paysager remarquable de la parcelle 63 à l'est de notre propriété. Il s'agit en effet d'une sapinière datant du milieu du XXème siècle, destinée à l'exploitation forestière ; elle est à ce titre constituée de sapins douglas, une variété d'arbre exogène à la région. Aussi nous souhaitons que ce classement soit retiré car il n'est ni justifié par la nature de la parcelle, ni par le contenu des documents du PLU (non mentionné dans le rapport de présentation et dans le PADD). Cette parcelle serait plutôt susceptible d'être classée en zone naturelle, voire en zone urbanisable (Ua) tout comme les parcelles bâties qui la jouxtent et qui sont apparues depuis une quinzaine d'années.</p> <p>Nous pensons d'ailleurs que si la propriété devait receler une zone paysagère remarquable, ce serait davantage le petit bois situé à l'ouest de la maison et qui jouxte le cimetière (parcelle 53) ; ses essences très diversifiées correspondent bien plus aux paysages forestiers du Vexin normand (à cheval entre le plateau du Vexin et le Vexin Bossu).</p>	<p>Les arguments sont particulièrement objectifs et les corrections proposées sont les suivantes : suppression de la trame de repérage au titre l'article L151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) sur la parcelle 63 (les Douglas en effet ne constituent en rien un élément paysager remarquable et ont une fâcheuse tendance à acidifier les sols au détriment de la flore locale) ; passage d'une moitié de la parcelle en Ub pour quelque 900 m² et le fond passant en secteur Nj de façon à tenir compte du caractère humide de ce terrain. Ainsi pas de bouleversement de l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme ; une orientation d'aménagement et de programmation permettra de préserver la possibilité d'élargir le chemin des Vignes comme cela a été fait par le passé.</p>

		Enfin, il nous semble important de rappeler la nécessité de préserver les espaces agricoles en périphérie du village qui subissent depuis plusieurs années un grignotage certain. Cette priorité nous apparaît plus en accord avec les objectifs de « zéro artificialisation nette » de l'Etat et du futur SRADDET normand	
R21 et C8 et M11	Madame Aline BEDEL 8 Square de Bretteville 78150 Le Chesnay	<p>Remise d'un courrier de 2 pages. Un courriel suivra</p> <p>Projet PLU : Observations sur le classement en zone Nj des parcelles AC 50, AC51 et partiellement AC 57 situées 6 rue Franquette</p> <p>Je souhaite vous faire part de mes observations et de mon désaccord sur le projet de classement en zone Nj des parcelles AC50, AC51 et une partie de AC57, soit une superficie d'environ 3.000m². Ce déclassement est en effet non fondé en droit, abusif et en contradiction avec les objectifs affichés du PADD.</p> <p>Ces parcelles, dont je suis devenue propriétaire par succession il y a plus de 20 ans, font partie d'une unité foncière constituée des parcelles AC48, AC49, AC50, AC51 et AC 57. Cet ensemble se situe en plein cœur de village, à proximité immédiate de la Mairie et des équipements publics (école, accueil périscolaire, salle des fêtes...), mais aussi des commerces du village. Constructible de longue date, une demande de permis d'aménager a d'ailleurs été déposée en Mairie en mars 2018 et fait actuellement l'objet d'un sursis à statuer.</p> <p>Le projet de PLU prévoit de classer une partie de cette unité foncière en zone naturelle – secteur jardins, interdisant dès lors tout projet de construction pour les 10 ans à venir.</p> <p>Rendre ce terrain inconstructible est injustifié et en contradiction totale avec les objectifs du PADD. Si ce projet était retenu, il aurait pour conséquence de rendre le terrain inutilisable et de créer une dent creuse en plein cœur de village, accélérant de surcroît la nécessité d'urbaniser des zones éloignées du centre du bourg, notamment à l'ouest et au nord du village, voire de consommer des terres agricoles allant alors totalement à l'encontre de la volonté de soutenir le développement de l'agriculture et de préserver les terres agricoles.</p> <p>A l'inverse, le maintien en terrain constructible répondra aux objectifs affichés du PADD, à savoir : « modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain par :</p> <ul style="list-style-type: none"> une construction en priorité dans les dents creuses une densification du tissu bâti existant un renforcement du cœur de village, un maintien des limites du bourg ». 	Rendre constructible la totalité de l'unité foncière n'est pas acceptable car « bouleversant l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme » en supprimant un cœur d'îlot vert ; néanmoins il est accepté de prolonger vers le sud d'une distance de 25 m (sur une largeur de 45 m) la limite de la zone Ub ajoutant ainsi quelque 1 000 m ² constructibles.

		<p>En contradiction avec les objectifs fixés par le PADD, une décision de déclassement de terrain constructible en terrain non constructible serait en outre contraire aux règles définies par le code de l'urbanisme et notamment à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>De plus, rien ne justifie le classement d'une partie de cette unité foncière en zone Nj. Le terrain visé ne répond nullement aux caractéristiques d'un espace naturel tel que défini par l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme. Il ne figure pas non plus parmi les milieux naturels et les paysages repérés et mentionnés dans le rapport de présentation du PLU (p. 116). Le simple fait d'être actuellement non bâti ne peut suffire à permettre son classement en zone naturelle. De surcroît, s'agissant d'un simple jardin, ce terrain ne se distingue ni par son emplacement, ni par son aspect paysager, ni par sa faune, ni par sa flore. S'il devait être considéré comme un corridor écologique à préserver, toute construction future ne modifierait en rien cet aspect. On peut même penser que la notion de « pas japonais » évoquée dans le PADD serait renforcée grâce à la mise en place d'une diversité floristique au travers de nouvelles plantations de haies séparatives et d'arbres et différentes gestions paysagères dans ces futurs jardins. Dès lors ces nouveaux espaces créés constitueront autant de nouveaux habitats pour la faune et l'entomofaune.</p> <p>Si ce terrain n'entre ni dans la définition des zones naturelles de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, ni dans les espaces naturels répertoriés par le PADD, il ne peut de facto être en zone naturelle secteur jardins. Dès lors, il n'existe aucun fondement juridique au classement du terrain en zone Nj. Le maintien en zone urbaine sera conforme aux objectifs affichés du PLU. Il participera à la modération de la consommation d'espace tout en permettant la croissance démographique de Neaufles. Il permettra le comblement d'une dent creuse en plein cœur du village ; il évitera le mitage et l'utilisation d'espaces agricoles ou naturels. Sa proximité immédiate du centre du bourg et de ses commodités permettra à ses habitants de favoriser l'usage de circulations douces et permettra ainsi de participer à la réduction de l'émission de gaz à effet de serre.</p> <p>Pour l'ensemble des motifs évoqués ci-dessus, je vous demande le maintien de la totalité de l'unité foncière constituée des parcelles AC48, AC49, AC50, AC51 et AC 57 en zone UB constructible.</p>	
R22 et M12	M. Leroux Antony Neaufles saint martin	<p>Demande pour réaliser un auvent non habitable avec allongement de toiture Autorisation au permis 62163 sur cadastre Envoi d'un mail (se reporter en M12 et M13)</p>	-
R23 et M14	M. Daniel Dépréaux Neaufles	<p>Mon terrain (AD338) de 3626 m2 possède 2 classes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La maison est dans la zone UB - La parcelle du fond est classée en non constructible. 	Réponse négative : cet important cœur d'îlot non desservi par les réseaux et enclavé est maintenu non constructible

		Je demande a ce que cette parcelle soit constructible Je confirme par mail (se reporter au M14)	
R24 et C9	M. Laidier Bernard Neaufles	Remis un courrier ce jour Constat dans la présentation du projet de PLU que les parcelles N° 422 et 423 section AB qui étaient au POS précédent en réserve foncière n'était plus susceptibles d'être construites. Petit historique : cette parcelle a fait l'objet de classement en réserve foncière lors du premier POS de Neaufles par les services de l'administration. Certaines obligations ont été imposée lors de la réalisation du lotissement « Camille et Yan » notamment deux accès pour maintenir une cohérence et une continuité dans la voirie au vu de l'urbanisation future. Le renforcement en eau à été réalisé. À cette époque la R17 était voie départementale qui depuis a été déclassée et transmise à la commune. Ce déclassement permet plus de souplesse dans la gestion du projet de construction que nous souhaitions pouvoir réaliser dans un proche avenir. Reste que ces sols très caillouteux sont peu fertiles. Que le projet très restrictif de non « phyto » aux abords des maisons va rendre l'exploitation difficile. Une surface importante va être spoliée. Ces informations sont connues et le maire ne semble pas en avoir tenu compte. Le reclassement en zone constructible est donc demandé.	Pour la parcelle 482 et non 422, la réponse ne peut être que négative sauf à attendre une prochaine révision du plan local d'urbanisme. Notons que les services de l'État ont émis de façon constante au cours de l'association des personnes publiques associées un refus ferme sur l'urbanisation de ces terrains.
R25	Yves Brunet Neaufles	Propriétaire en zone UB parcelles 24, 26 et 28 rue S Sénécaux Parcelles 137, 138, 139, 140, 141, 142 et 150. J'habite depuis 1974 et je conteste formellement et strictement le nouveau découpage du PLU C'est une véritable spoliation sur mes parcelles 138, 139 et 141, les plus grandes parties de ces terrains serait destinée à être classé en zone naturelle non constructible. L'ancien POS m'avait droit à 4 terrains. J'ai le projet d'en céder définitivement que 2, beaucoup d'espace, d'arbres de zone verte afin de préserver cet endroit. J'ai déjà la parcelle 150 en non constructible En effet, de nombreuses parcelles de la rue sont construite (133, 342, 142, , 147 et 148). On se moque de moi en venant enclaver cette zone naturelle derrière chez moi ! Il n'est pas normal et logique que la Mairie veuille plus ou moins condamner l'accès par la rue de la revoir en contre-bas, chemin en décrépitude totale ajouté au fait que Monsieur le maire ne veut pas conduire les eaux pluviales jusqu'à la rivière (le chemin naturel de ruissellement indiqué sur le PLU).	La mairie rappelle que spolier se définit par « prendre par force ou par ruse » : la mairie n'a rien fait de tel. Il est proposé d'étendre sur 10 m vers la vallée la zone Ub et de passer les fonds de parcelle 138, 139 et 141 en secteur Nj pour tenir compte de la présence de zone humide.

		<p>Incompréhensif selon l'opinion des autorités supra communales. Nous avons de fait au croisement rue l'abreuvoir rue ancienne de la côte blanche un immense bac de rétention très dangereux et qui rend cet endroit impraticable par temps de pluie.</p> <p>L'étude du PLU est très bien réalisée et très bien commentée dans les 2 réunions publiques et répondait à l'intérêt général. Sauf que ce nouveau découpage à titre privé est complètement hors norme De mémoire de Neauflois, on n'a jamais vu la rivière déborder. Pour ce qui concerne les nappes phréatiques dues au réchauffement climatique, ce n'est pas acté. Pour ce qui concerne le PDA, c'est très heureux qu'une prise de conscience soit prise au niveau de ce village car beaucoup de tristes décisions prises dans le passé (3 lavoirs, l'ancienne gare,...)Des charmantes constructions qui auraient pu être mises à disposition de la voie verte et servir de parking à cette croix percée qui n'a pas plus de considération qu'un « caillou ».</p>	
R26 et C10	M. et Mme Lefrancois Neaufles	<p>Remise d'un courrier en date du 29/10/2019 concernant la parcelle Z29</p> <p>Souhait de rendre constructible une partie de la parcelle Z29 d'environ 800 m2 située le long du chemin des Bocquets avec l'entrée commune aux Bocquets de Neaufles constructible puisqu'elle est englobée dans notre propriété et notre entrée principale se situe chemin des Bocquets 1 plan et 2 photos jointes</p>	Réponse positive pour accorder la partie arrière environ 1000 m2 en zone Ua sous réserve de ne pas créer d'accès supplémentaire sur la RD 14. Ce terrain n'est pas déclaré agricole au registre parcellaire graphique 2017.
M11	Mme Aline BEDEL	<p>Envoi du courrier référencé C8 en version courriel Se reporter au R21 et C8</p>	
M12	Mme Leroux Maliszewski	<p>Propriétaire de la parcelle AD 62 et AD 63 qui a été placée en zone uba dans le nouveau PLU. Mon mari est passé vous voir car nous souhaitons savoir quelles sont les démarches à effectuer pour pouvoir faire un auvent attenant à la maison de 48m2 et un autre attenant au hangar de 18 m2 dans la continuité des toitures actuelles</p> <p>Faut-il faire une demande ou une autorisation de travaux ?? Ces travaux sont-ils compatibles avec la nouvelle classification Ub a de nos parcelles ?? D'ailleurs pourquoi sommes-nous classés en Uba bâti récent alors que la maison que nous avons achetée en octobre 2000 a été construite depuis bien avant 1969 ??</p>	Les justifications du secteur Uba figurent au rapport de présentation ; les occupations et utilisations du sol permises en Uba sont clairement détaillées au règlement écrit. Les démarches à effectuer ressortent de l'instruction et ne sont pas réglées par le plan local d'urbanisme.

M13	Mme Leroux Maliszewski Neaufles	Même courriel que le M12	-
M14	M. Daniel Depreaux Neaufles	<p>Suite à ma visite en mairie afin d'examiner le PLU j'ai découvert que notre terrain sis au 9 bis rue de la côte blanche section AD n°338 d'une contenance totale de 3626m2 contenait différentes zones : une partie en UA, et une en Ub et le reste secteur de jardin.</p> <p>La partie classée en jardin représente environ 50% de la surface totale.</p> <p>Je demande que la parcelle classée en secteur de jardin puisse être classée en zone constructible.</p> <p>A ce jour afin de préparer l'avenir, nous envisageons la vente de notre bien : surface habitable trop élevée et surface de terrain trop grande demandent beaucoup trop d'entretien pour des retraités.</p> <p>La vente de notre bien avec un terrain de grande surface constitue un gros handicap : trop d'entretien... La division de notre terrain en 2 parties est donc nécessaire afin d'en faciliter la vente.</p> <p>De plus le fond du terrain n'étant pas constructible une catégorie d'acheteurs spécifiques : artisan par exemple souhaitant créer quelques surfaces professionnelles ne serait pas non plus intéressée !</p> <p>Nous envisageons aussi la construction d'une maison dans la zone dite « secteur de jardin ». ou la vente d'un terrain à bâtir.</p> <p>Quelle que soit la solution choisie, il est absolument nécessaire que la deuxième partie de notre terrain puisse être classée en Zone constructible.</p> <p>Vous comprendrez donc aisément notre demande qui semble tout à fait logique et recevable !</p> <p>Vous trouverez en pièces- jointes une copie du terrain provenant du cadastre ainsi qu'une photo prise ce jour sur le plan affiché en Mairie.</p>	Réponse négative afin de maintenir cet important cœur d'îlot, non desservi par les réseaux et enclavé,
M15	Mme Colette Cavé	Même courriel que M9	-