Département de l'Eure, commune de

Neaufles-Saint-Martin

Plan local d'urbanisme

Pos initial approuvé le 5 mars 1979 ; 1ére révision prescrite le 4 juillet 1986 approuvée le 21 avril 1989 ; 2e révision prescrite le 5 juillet 1996 approuvée le 15 décembre 2000. Plu prescrit le 27 octobre 2015 Plu arrêté le 18 avril 2019	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 18 avril 2019 arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Neaufles-Saint-Martin Le maire, Jean-Pierre Fondrille

Délibérations du conseil municipal et arrêtés du maire

Date :	Phase :	Pièce n° :
2 avril 2019	**Arrêt projet et enquête publique**	**0**
Mairie de **Neaufles-Saint-Martin**, 19 rue Saint-Martin (27830), tél : 02 32 55 00 04 / courriel : mairie.neaufles@yahoo.fr		

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres courriel : contact@gilsonpaysage.com

Département de l'EURE
Arrt des ANDELYS
COMMUNE DE
NEAUFLES-St-MARTIN
27830 (EURE)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

PREFECTURE DE L'EURE
03 NOV. 2015
ARRIVEE

DATE DE CONVOCATION
23octobre 2015

DATE D'AFFICHAGE
23 octobre 2015

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	12
Présents	7
Votants	8

OBJET : Engagement de révision du POS pour le transformer en PLU
Demande de subvention au titre de la DETR et au Département
Lancement appel d'offre pour bureau d'étude

L'an deux mille quinze, le mardi 27 octobre à **20** heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de **Monsieur Jean-Pierre FONDRILLE.**

Etaient Présents: Mme BÉZIAN Maud, Mme VATTE Delphine, Monsieur BRANLE Olivier, Monsieur CAVÉ Jean-Marie, M.GIUSTI Christophe, M.LEROY Yvan,

Absent(e): Madame DECHELLE Diane, Madame DESCARREGA Hélène, Madame FOSSE Christine, Madame POULAIN Mélanie, Monsieur PERNIN David
Madame POULAIN Mélanie a donné pouvoir à Madame VATTÉ Delphine.

Monsieur BRANLE Olivier a été élu secrétaire de séance.

Le Procès verbal de la séance précédente est lu et adopté

Monsieur le Maire expose ensuite que la dernière mise à jour générale du Plan d'Occupation des Sols date de 2000 qu'il convient de le remplacer afin de tenir compte des éléments suivants :

La prise en compte des projets communaux et l'aménagement des espaces publics
La mise en compatibilité avec la loi ALUR
L'adoption des dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement dite « loi Grenelle II
La préservation du caractère rural de la Commune
Contenir l'étalement urbain et organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux et maitrisé de la commune avec l'arrêt du mitage
Développer harmonieusement en respectant l'histoire et la culture de NEAUFLES SAINT MARTIN, garantie du paysage urbain et du cadre de vie
Maintenir les équilibres entre zones urbanisées et espaces naturels
Défendre un urbanisme et une architecture de qualité
Changer le règlement et la légende du règlement, afin de rectifier les erreurs matériels relevées dans la rédaction des règles du Plan d'Occupation des Sols
D'apporter des précisions réglementaires nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme
De faciliter la compréhension du plan local d'urbanisme par les usages (règlement écrit et plan de zonage)

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

1. de prescrire la transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal,
Conformément aux dispositions de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme.

2. que les modalités de la concertation prévue à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme seront les suivantes :
• recueil d'observations des habitants et réunions publiques

3. de donner tous pouvoirs au Maire pour lancer un appel d'offre afin de choisir l'organisme chargé de l'étude pour la transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme ;

4. de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

ARRIVÉ
DÉCEMBRE 2015

5. de solliciter de l'État, conformément à l'article L.121.7, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du Plan Local d' Urbanisme ;

6. dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré

Conformément à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :
• au préfet ;
• aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;
• aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture ;

• au président de l'établissement public élaborant ou gérant le schéma de cohérence Territoriale ;
Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans le journal suivant l'Impartial et Paris Normandie ainsi que sur le bulletin municipal :

Cette délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-préfecture

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Mairie de NEAUFLES-SAINT-MARTIN

Le Maire,
Jean-Pierre FONDRILLE

PREFECTURE DE L'EURE
03 NOV. 2015
ARRIVEE

Département de l'EURE
Arrt des ANDELYS
COMMUNE DE
NEAUFLES-St-MARTIN
27830 (EURE)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
2 décembre 2017

DATE D'AFFICHAGE
2 décembre 2017

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	12
Présents	8
Votants	8

OBJET
Application des nouvelles règles concernant l'élaboration du PLU

L'an deux mille dix-sept, le vendredi 8 décembre à 20 heures **30**, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de **Monsieur Jean-Pierre FONDRILLE.**

Etaient Présents : M. LEROY Yvan - Mme BÉZIAN Maud - M. PERNIN David M. BRANLE Olivier - Mme DECHELLE Diane - Mme DESCARREGA Hélène M. GIUSTI Christophe.

Absents excusés : M.CAVÉ Jean-Marie -Mme FOSSE Christine – Mme POULAIN Mélanie – Mme VATTÉ Delphine

Madame Maud BÉZIAN a été élue secrétaire de séance.

Le Procès-verbal de la séance précédente est lu et adopté.

Monsieur le Maire expose,

La commune ayant acté la transformation de son POS en PLU le 27 Octobre 2015, l'Etat ayant mis en place de nouvelles règles pour la modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme en avril 2017, la DDTM rappelle qu'il est nécessaire que la commune prenne une délibération actant le fait que sera utilisée la nouvelle formule du règlement, la délibération de prescription étant antérieure à la publication de la loi instaurant le nouveau règlement.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Municipal donnent leur accord à l'unanimité.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations

Le Maire,
Jean-Pierre FONDRILLE

Mairie de NEAUFLES ST MARTIN (Eure)

Département de l'EURE
Arrt des ANDELYS
COMMUNE DE
NEAUFLES-St-MARTIN
27830 (EURE)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

PRÉFECTURE DE L'EURE
18 AVR. 2017
ARRIVÉE

DATE DE CONVOCATION

30 mars 2017

DATE D'AFFICHAGE
30 mars 2017

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	12
Présents	9
Votants	10

L'an deux mille dix-sept, le 06 avril à **20** heures **30**, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de **Monsieur Jean-Pierre FONDRILLE.**

Etaient Présents : M. LEROY Yvan, Mme BÉZIAN Maud, M. PERNIN David, Mme DECHELLE Diane, Mme POULAIN Mélanie, Mme VATTÉ Delphine, M. BRANLE Olivier, M.GIUSTI Christophe.

Absents : Mme FOSSE Christine, M. CAVÉ Jean-Marie.
Mme DESCARREGA Hélène a donné pouvoir à M. BRANLE Olivier.

M. PERNIN David a été élu secrétaire de séance.

OBJET : VOTE DU PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) Dans le cadre de la mise en place du PLU

Monsieur le Maire rappelle en préambule aux membres du Conseil Municipal que par délibération en date du 27 octobre 2015 ils ont prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU.)
Le cadre réglementaire de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme définit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) comme élément central du PLU. En effet, ce document d'urbanisme conditionnera et aura une empreinte écologique et environnementale sur le territoire communal.

Le PADD, cadre de référence du PLU, constitue le projet politique de développement de la commune.
Il détermine les objectifs d'aménagement de la commune pour la décennie à venir en matière d'urbanisme, mais aussi en matière d'identité et de cadre de vie, d'habitat, d'économie, d'environnement, de déplacements, d'équipements et de services. Il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général.
Il doit être élaboré dans le respect de 3 principes fondamentaux :
- équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain et rural, et préservation des espaces ;
- diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- respect de l'environnement.
1. Etablissement d'un diagnostic territorial
Le diagnostic du PLU a démarré en Septembre 2016 et a permis de déterminer, d'identifier ou de confirmer les enjeux essentiels du futur PLU :

= DEMOGRAPHIE :
- Permettre une croissance démographique raisonnable sans à coup pour pallier au vieillissement structurel et pour maintenir l'école et les commerces

= DEVELOPPEMENT URBAIN ET RESIDENTIEL :
- du fait de la forte attractivité résidentielle ; modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
Favoriser la diversification de la typologie des logements

= ACTIVITE ECONOMIQUE :
- l'emploi implique une dépendance des actifs résidents vis à vis des territoires extérieurs avec pour conséquence des flux importants entre lieu de vie et lieu de travail

- La compétence activité économique est transférée à la Communauté de communes « VEXIN NORMAND »
- deux commerces répondent aux besoins de proximité de la population et devront pouvoir être valorisés par exemple en profitant des flux liés aux équipements scolaires ;
- avec proximité d'un pôle commercial et de services plus important et varié complétant l'offre locale ;
- activité agricole encore très présente dans le tissu économique local
- proximité de la ville centre et d'espaces entre déviation et ville centre propices à une valorisation économique

= EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE :
- la commune est bien pourvue en équipements scolaires, d'accueil de jeunes enfants et de différents équipements sportifs d'une salle des fêtes ainsi que de salles destinées aux associations culturelles et de loisirs
- bonne couverture numérique de la commune

PRÉFECTURE DE L'EURE
18 AVR. 2017
ARRIVÉE

= ARCHITECTURE ET PATRIMOINE :
- présence de deux sites classés- la tour et la croix percée
- présence de différentes bâtisses remarquables donnant au village son caractère

= PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT :
- relief très marqué participant à la grande diversité et richesse paysagère ;
- entités paysagères relativement cloisonnées limitant la sensibilité paysagère sur une grande partie du territoire à l'exception de l'entrée de village ouest côté route de Bézu ;
- présence de deux rivières importantes qui génèrent des risques d'inondation dans des secteurs.

2.- Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables tenant compte des objectifs et des enjeux issus de la phase diagnostic.
Ce document, dont le contenu intégral est annexé, constitue tout à la fois le projet de développement urbain pour la prochaine décennie et l'architecture générale du futur Plan Local d'Urbanisme dans ses composantes classiques que sont les règlements écrit et graphique.
Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par le PADD de NEAUFLES SAINT MARTIN peuvent ainsi être résumées :

I – Assurer un développement cohérent et équilibré
- Maîtriser le développement territorial
- Favoriser une offre diversifiée en logements
- Faire évoluer le niveau de services en cohérence avec l'évolution de population
- Intégrer l'évolution des déplacements au projet communal

II – Préserver l'identité neaufléenne
- Conforter le bourg comme lieu de développement privilégié
- Maîtriser l'urbanisation du village

III- Préserver l'agriculture comme composante économique et de l'identité neaufléenne
- Créer un contexte favorable au maintien de l'agriculture en tant qu'activité économique
- Protéger l'espace et le foncier agricole comme partie intégrante du paysage neaufléen

IV- Valoriser la qualité paysagère et environnementale reconnue de NEAUFLES SAINT MARTIN
- Intégrer la préservation des paysages naturels et urbains au projet de territoire
- Assurer la protection du site remarquable
- Maintenir des espaces de respiration dans le tissu urbain et des continuités écologiques sur le territoire communal
- Prendre en considération les risques naturels et limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU qui comme l'indique Monsieur le Maire, aura une empreinte écologique et environnementale sur le territoire, le projet de développement de la commune doit faire l'objet d'un débat.

A l'occasion de ce débat, plusieurs conseillers municipaux se sont exprimés pour donner leur point de vue sur les orientations générales du PADD évoquées précédemment.
Avec un souhait concernant, celui d'éviter le mitage des propriétés et de limiter la croissance démographique

Le Conseil Municipal, après lecture de cet exposé

- PREND ACTE de la tenue du débat sur le PADD conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme et adopte le texte à l'unanimité

PRÉFECTURE DE L'EURE

18 AVR. 2017

ARRIVÉE

Fait et délibéré les jours,mois et an susdits
Pour extrait conforme au registre des Délibérations
Délibération exécutoire
Après dépôt en préfecture
Publication et Notification

Le 06 avril 2017

Le Maire,
Jean-Pierre FONDRILLE

Mairie de NEAUFLES ST MARTIN (Eure)

Département de l'Eure, commune de

Neaufles- Saint-Martin

Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos initial approuvé le 5 mars 1979 ; 1ère révision prescrite le 4 juillet 1986 approuvée le 21 avril 1989 ; 2e révision prescrite le 5 juillet 1996 approuvée le 15 décembre 2000.

Plu prescrit le 27 octobre 2015
Plu arrêté le
Plu approuvé le

PRÉFECTURE DE L'EURE
18 AVR. 2017
ARRIVÉE

Vu pour être annexé à la délibération

du conseil municipal du 06 avril 2017

arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Neaufles-Saint-Martin

Mairie de NEAUFLES ST MARTIN (Eure)

Le maire,
Jean-Pierre Fondrille

Projet d'aménagement et de développement durables

Date :	Phase :		
4 avril 2017	**Étude**		**2**

Mairie de **Neaufles-Saint-Martin**, 19 rue Saint-Martin (27830), tél : 02 32 55 00 04
courriel : mairie.neaufles@yahoo.fr Agence Gilson & Associés, Sas, paysage et urbanisme 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Une excellente définition du développement durable, proposée par l'Onu, est la suivante : « un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. *» Les trois notions fondamentales du développement durable sont la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social.*

Tout augmente

Voitures particulières *: 5 millions en 1960, 19 millions en 1980, 31 millions en 2010. Le trajet moyen de chaque français pour se rendre à son travail est en augmentation croissante : 15 kilomètres en 1975, 19 en 1999, 26 aujourd'hui. Cette moyenne masque une fracture sociale : un cadre parcourt en moyenne 18 kilomètres, un ouvrier 40.*
Autoroutes *: 174 kilomètres en 1960, 5 251 en 1980, près de 12 000 en 2010. Le réseau est presque totalement privatisé. Le produit des péages s'élève à plus de 7 milliards d'euros.*
Ronds-points *: la France importe le carrefour giratoire, dit « rond-point anglais », en 1984. On en compte plus de 30 000 : la moitié du total mondial... et trois fois plus qu'au Royaume-Uni.*
Pavillons *: sur les 437 000 logements mis en chantier en 2007 (record historique, le chiffre est retombé à 330 000 en 2009), plus de la moitié sont des maisons individuelles (construites sans architecte à 95 %). Moins de 10 000 maisons sont écologiques.*
Hypermarchés *: 2 en 1960, 115 en 1970, 407 en 1980, plus de 1 400 en 2010. La création de surface commerciale a atteint un nouveau record en 2009 (4 millions de mètres carrés, dont 80 % en périphérie) en totale contradiction avec le Grenelle de l'Environnement.*
Sols urbanisés *: les surfaces agricoles ont diminué de 50 000 hectares par an dans les années 80, du double dans les années 90. La moitié des sols urbanisés, proches des villes, constituaient les meilleures terres agricoles.*

in *Télérama* 10 février 2010

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 ?* »

Article L151-5 du code de l'urbanisme
Le ***projet d'aménagement et de développement durables*** *définit :*
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et

les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

1 . Politique de croissance démographique

1.1 - Permettre une croissance démographique raisonnable sans à coup pour pallier au vieillissement structurel et pour maintenir l'école

À l'échelle communale, les élus ont retenu un taux de croissance moyen annuel d'environ 0,7 % les 10 prochaines années, soit une augmentation de population d'environ 90 habitants pour passer de 1 200 à environ 1 300 habitants. Depuis quarante ans, la population est en constante augmentation (+1,5% en moyenne annuelle) alimentée par autant par les soldes apparent et naturel.

La population actuelle (2013) est de 1 193 habitants, répartis dans 485 résidences principales. Le seul maintien du point mort démographique [1] nécessite la construction d'environ 25 logements d'ici une dizaine d'années.

Compte tenu du potentiel du tissu bâti existant, des extensions d'urbanisation seront nécessaires.

1.2 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Il est nécessaire de limiter **l'étalement du bourg** pour le recentrer, cela en :

- permettant en priorité la construction dans certaines dents creuses,
- autorisant la densification du tissu bâti existant sans pour autant empiéter sur la plupart des cœurs d'îlot,
- autorisant la création d'un cœur de village, - contenant les limites du bourg.

1.3 – Favoriser la diversification de la typologie des logements

Le parc de logements est homogène, sa diversification sera rendue possible :

- en permettant une relative diversité architecturale mais en restant sur le principe d'une longère
- en rendant possible la construction de logements sur de petits terrains tout en préservant de réelles capacités pour l'assainissement non collectif,
- en permettant le renouvellement urbain de bâtiments existants non encore destinés à l'habitation.

2 . Affirmer l'identité de Neaufles

2.1 – À terme, doter Neaufles d'un cœur de village vivant

La mairie, l'école, la cantine scolaire et les équipements périscolaires sont situés au cœur du village alors que les deux commerces principaux, boucherie et boulangerie, ne jouissent pas d'une situation centrale. Pour permettre à terme la création d'un véritable cœur de village il apparaît important de donner la possibilité aux commerces existants de profiter des flux liés aux équipements publics et du stationnement face à la mairie.

---

[1] Le **point mort démographique** se décompose en trois postes : le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ; la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ; et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

2.2 – Assurer voire améliorer le maintien de la qualité du paysage

Neaufles-Saint-Martin jouit d'un paysage contrasté et très attachant, un bourg très arboré établie entre deux vallées verdoyantes. Il apparaît que cette richesse doit être valorisée en mettant en place les mesures suivantes :

- préserver le caractère boisé, naturel et rural de la commune, dont les coteaux, les vallées de l'Epte, de la Lévrière, certains boisements, l'ancienne voie ferrée et la voie verte…
- préserver des secteurs de point de vue lointaine,
- maintenir la qualité du bâti et du paysage notamment dans le village,
- prévoir des zones de *respiration paysagère* –des terrains non bâtis– dans le bourg pour mettre en valeur certains édifices tels certaines belles bâtisses ou pour préserver des parcs et des jardins qui concourent à la beauté du village,
- par leur volume et leur aspect extérieur, assurer l'insertion paysagère des constructions nouvelles dans le tissu bâti existant,
- renforcer l'aspect de village *jardiné* : présence de l'arbre, qualité des limites plantées entre les domaines public et privé...
- préserver l'ouverture visuelle des deux vallées.

2.3 – Améliorer la ressource en eau

Différentes actions seront mises en place pour valoriser l'eau et pour limiter le ruissellement :

- imposer la retenue des eaux de ruissellement à la source ce qui préservera l'alimentation des nappes phréatiques,
- limiter l'imperméabilisation des sols en exigeant une forte proportion du terrain engazonnée ou plantée.
- éviter de rendre constructibles les terrains qui sont situés en zones humides,
- dans les parties du domaine public, le long des cours d'eau prévoir des aménagements permettant l'accès de tous à l'eau et permettant un entretien aisé et qualitatif.

2.4 – La préservation du patrimoine

La protection du patrimoine s'appuye sur la préservation de l'existant et sa mise en valeur. Les actions prévues sont :

- le repérage au titre de la loi paysage de certains bâtis intéressants et l'encadrement de l'évolution de ce bâti existant,
- le repérage au titre de la loi paysage de certains murs de clôture,
- le repérage au titre de la loi paysage de certains ensembles végétaux ou à dominante végétale.

2.5 - La biodiversité

La protection de la biodiversité est un évident enjeu du développement de Neaufles où le réseau de trames verte et bleue est dense et ramifié. Ces corridors écologiques présentent des intérêts économiques (réduction des nitrates dans les cours d'eau en prévoyant des bandes enherbées en rive, mise en valeur touristique par la voie verte…), sociaux (zones humides support d'actions pédagogiques…) et hydrauliques (fossés, rus et rivières participant à la recharge des nappes).

Seront donc mises en place les actions suivantes :

- préserver voire restaurer des corridors biologiques entre les réservoirs de biodiversité existant sur le territoire : réservoirs aquatiques et humides liés à la Lévrière, à l'Epte - compléter les corridors écologiques[2] si nécessaire,

---

[2] Un **corridor écologique** définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie.

- préserver la trame bleue : sources, rus et rivières et les mettre en valeur notamment pour la promenade et le tourisme,
- préserver la trame verte : tenir compte de la nature en ville[3] en préservant notamment certains cœurs d'îlots pour leur participation aux corridors écologiques d'espèces à faible déplacement (notion de *pas japonais* reliant les deux vallées au travers du village)
- préserver certains boisements pour leur rôle dans la trame verte (exemple du Bois Renard vers la tour médiévale ou de certains bois et parcs dans le village).

3 . Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs

3.1 – En priorité, permettre l'accueil d'activité économique au cœur du bourg

Afin de favoriser l'emploi et de renforcer son attractivité et de donner les moyens aux commerçants de valoriser leur activité, la commune veut se donner les moyens d'accueillir des activités économiques de proximité proche de la mairie et de l'ensemble scolaire, à deux pas de la route Vernon Gisors (Rd 10, 5 000 véhicules jour)).

3.2 - Maintenir une offre de services, artisanale et commerciale de proximité

Pour améliorer la vie du village, il est indispensable de maintenir et développer une offre diversifiée :

- en accueillant dans le tissu bâti des activités économiques si elles sont compatibles avec l'habitat et l'environnement, et en refusant les activités qui ne le seraient pas ;
- en créant des poches de stationnement réparties dans le village ;
- en valorisant la proximité du centre hospitalier de Gisors pour développer un secteur d'activité économique bien desservi par la Rd 14b et la déviation ouest de Gisors.

3.3 – Développer le tourisme en valorisant les atouts de la commune

La commune dispose par sa situation et la qualité de son site d'attraits pour le tourisme.
Pour valoriser ce potentiel il faut :

- préserver les liaisons douces existantes, développer celles qui manqueraient, interdire tout accès charretier par exemple sur la sente aux cavaliers
- maintenir la liaison douce sur l'ancienne voie de chemin de fer,

3.4 – Permettre le développement de l'agriculture

- Favoriser les exploitations agricoles en prenant en compte leur localisation.
- Préserver le potentiel agricole des terrains pour maintenir les emplois induits et permettre la diversification agricole.
- Exclure toute construction non liée à l'agriculture venant en mitage[4] dans l'espace agricole.

---

[3] La **nature en ville** n'est pas qu'un élément de décor mais une notion qui fait référence aux rapports que l'homme entretient avec l'environnement domestique et sauvage. La mosaïque des milieux – jardins en friche, jardins très entretenus, jardins très tranquilles, potagers, parcs, végétation rase ou arborée, arbres jeunes et vieux, multitude de micro milieux…– est la richesse constitutive de la *nature en ville*. Laquelle est un peu l'antithèse des espaces verts sans âme ni biodiversité. La « nature en ville » s'appréhende sous des aspects culturel, paysager, faunistique, floristique, esthétique et comme un milieu de vie au sens écologique du terme. Cette nature est un maillon indispensable des trames verte et bleue pour la circulation des espèces, condition de leur survie et de leur développement.

[4] Le **mitage** correspond à une dispersion mal contrôlée de constructions implantées en zone rurale voire en périphérie d'agglomération, entraînant détérioration du paysage, contraintes à l'exploitation agricole, pollutions du milieu naturel, surcoûts liés à l'entretien des réseaux, surcoûts liés aux trajets personnels…

- Préserver les accès et les circulations des engins agricoles, faciliter l'accès des exploitants aux parcelles et au contournement du village.

3.5 – Permettre le renforcement de l'offre d'équipements

Pour accompagner le développement démographique prévu, les élus veulent :

- envisager le renforcement des équipements collectifs à proximité du cœur de village,
- offrir le cas échéant des logements adaptés au vieillissement structurel de la population, en ciblant particulièrement le cœur de village pour y favoriser la mixité sociale,
- permettre la création d'un nouveau cimetière,
- tenir compte de la présence des réseaux numériques - anticiper l'installation future d'une station d'épuration.

4 . Orientations concernant l'habitat

4.1 - Les objectifs quantitatifs :

Bilan par rapport au plan d'occupation des sols actuel :

7,2 hectares de terre agricole ont été consommés pour l'habitat au total de 2004 à 2016. Il n'y a pas eu de consommation pour l'activité économique. Il apparaît que consommer un peu plus de 2 hectares de terre agricole pour les dix années à venir est un objectif raisonnable et qui montre non seulement une modération mais encore une forte diminution de consommation d'espace par rapport au document d'urbanisme antérieur.

Le diagnostic montre qu'en moyenne annuelle il s'est construit 5,4 logements depuis 1968 et 6 de 2000 à 2013.

Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace :

Le plan local d'urbanisme optimisera la consommation de terrain en rendant constructible en priorité certaines parties du périmètre actuellement urbanisé. Le potentiel foncier est d'environ 3,8 hectares et il en sera retenu environ 3,0 hectares comme réalisables dans les dix années à venir.

Le plan local d'urbanisme prévoit la suppression de zones à urbaniser pour l'habitat et pour l'activité économique et les équipements pour environ XXX hectares (II NAe de XXX hectares et NAi pour xxx hectares).

La densité de construction des terrains qui seront dévolus à l'habitat sera compatible avec le Scot et avec le projet communal. Les superficies de ces terrains devront permettre l'accueil d'une vingtaine de logements en plus des logements à accueillir dans le périmètre actuellement urbanisé.

Pour le maintien du point mort démographique, les besoins en logements nouveaux sont en moyenne de **2,5** logements par an.

4.2 - Les objectifs qualitatifs :

Les élus veulent favoriser la mixité sociale en équilibrant l'offre de logements :

- prévoir un nombre de logements suffisant permettant à la fois de maintenir la population à son niveau actuel et d'atteindre les objectifs de croissance démographique,
- permettre par la variété des logements d'assurer le parcours résidentiel[5] : logements adaptés aux jeunes ménages et aux seniors notamment,

---

[5] Le **parcours résidentiel** est la possibilité pour les habitants, tout au long de leur vie, de profiter de logements adaptés à leurs revenus, aux évolutions familiales (naissance, départ d'un jeune, accidents de la vie etc.) et en fonction de leur

- réguler l'urbanisation pour éviter les a-coups et refuser toute opération incompatible avec les équipements communaux, en particulier scolaires.

Par les **formes urbaines**[6], il est nécessaire de préserver l'intimité et la qualité de vie, et intégrer les futures opérations à leur environnement au sens large.

Préserver l'identité rurale de la commune : son caractère rural est donné par l'implantation des constructions (maîtrise du recul, des retraits, mitoyenneté…), par le tracé du parcellaire, par l'aspect extérieur, par la qualité des limites (clôture), par la hauteur et le volume des bâtiments.

Interdire le deuxième rideau ?

****

âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements et surtout en diversifiant ce parc de logements pour qu'il corresponde au plus grand nombre de situations.

[6] La **forme urbaine** correspond aux éléments composant le tissu urbain tels que les caractéristiques du parcellaire, l'espace public, les jardins, les volumes, la hauteur et l'implantation du bâti en recul ou non…

Neaufles-Saint-Martin		Date : 31 mars 2017
Population totale au dernier recensement	1 193	
Population des ménages au dernier recensement	1 193	
Nombre d'**occupants moyen** par logement dans les 10 prochaines années*	2,35	
Nombre total de **logements** au dernier recensement	557	
Nombre total de **résidences principales** au dernier recensement	485	
Nombre de **logements vacants** en 2013 et proportion par rapport au nombre total (source: fichiers fonciers et Insee)	17	3,05%
Nombre de logements constructibles dans le tissu existant ou *dents creuses* dans un délai de 10 ans	30	
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain	6	

**Si on prolonge la courbe d'évolution de la taille des ménages établie par l'Insee entre 1999 (2,7 occupants) et 2013 (2,5) on voit une diminution de la taille des ménages de 0,15 occupant en moyenne pour dix ans.*

PRÉFECTURE DE L'EURE
18 AVR. 2017
ARRIVÉE

	2016	*2026*	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du **point mort démographique** à l'horizon 10 ans	-	508	23
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	485	-	
Population des ménages	1 193	1 193	*baisse nombre moyen :*
nombre d'occupants moyen par ménage	2,50	2,35	*6%*

Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : 0,50%

	Population totale	Habitants supplémentaires
2016	1 193	
2017	1 199	6
2018	1 205	12
2019	1 211	18
2020	1 217	24
2021	1 223	30
2022	1 229	36
2023	1 235	42
2024	1 242	49
2025	1 248	55
2026	**1 254**	**61**
	soit une augmentation de :	**5,1%**

Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	23
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	26
À déduire des logements vacants réaffectés :	4
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	6
À déduire logements possibles en *dents creuses* :	30
Total des **logements à prévoir en zone à urbaniser :**	**9**
superficie à prévoir **en zone à urbaniser** pour une densité moyenne de **12** logements à l'hectare :	**0,72 hectare**
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	641 m^2

Hypothèse 2, taux d'augmentation annuel moyen : 0,75%

	Population totale	Habitants supplémentaires
2016	1 193	
2017	1 202	9
2018	1 211	18
2019	1 220	27
2020	1 229	36
2021	1 238	45
2022	1 248	55

Neaufles-Saint-Martin (Eure)

Plan local d'urbanisme

PADD

Date :	Phase :	Échelle :	Pièce n°
31 mars 2017	projet		

agence Gilson & associés SAS urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

PRÉFECTURE DE L'EURE
18 AVR. 2017
ARRIVÉE

bzu-saint-loi

- Préserver l'espace agricole
- Prendre en compte le patrimoine bâti du bourg historique
- Recréer un coeur de bourg
- Limiter les extensions linéaires
- Valoriser la présence de la vallée
- Conserver les coeurs d'îlot
- Préserver la frange sud du bourg
- Prendre en compte les vues sur la vallée depuis le bourg et le hameau
- Permettre l'évolutionde la zone d'activités
- Valoriser la voie verte
- Repérage des bâtiments patrimoniaux
- Exploitations agricoles

Département de l'EURE
Arrt des ANDELYS
COMMUNE DE
NEAUFLES-ST-MARTIN
27830 (EURE)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n°28 /2019

DATE DE CONVOCATION
11 Avril 2019

DATE D'AFFICHAGE
11 Avril 2019

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	12
Présents	10
Votants	11

OBJET :

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NEAUFLES-SAINT-MARTIN : ARRET DU PROJET AVEC CONTENU MODERNISÉ DU RÈGLEMENT

L'an deux mille dix-neuf, le jeudi 18 avril à 20 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de **Monsieur Jean-Pierre FONDRILLE.**

Etaient Présents : M. LEROY Yvan, Mme BÉZIAN Maud, M.PERNIN David, M. BRANLE Olivier, M. CAVE Jean-Marie, Mme DECHELLE Diane, Mme DESCARREGA Hélène, M. GIUSTI Christophe, Mme POULAIN Mélanie

Absents excusés :
Mme VATTE Delphine a donné pouvoir à Mme POULAIN Mélanie
Mme FOSSE Christine

Monsieur PERNIN David a été élue secrétaire de séance.

M. le maire propose que le conseil municipal de Neaufles-Saint-Martin **utilise le contenu modernisé du règlement pour le plan local d'urbanisme**

M. le maire rappelle également que le conseil municipal a débattu, lors de sa séance du 6 avril 2017 sur le projet d'aménagement et de développement durables (Padd).

M. le maire fait part que la procédure d'élaboration de ce document d'urbanisme a abouti au dossier de projet de Plu qui doit à présent être arrêté par le conseil municipal avant d'être transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées et soumis ultérieurement à enquête publique.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du conseil municipal du 27 octobre 2015 prescrivant le plan local d'urbanisme et actant les modalités de la concertation,

Vu la délibération du conseil municipal du 8 décembre 2018 concernant « l'application des nouvelles règles concernant l'élaboration du plan local d'urbanisme »

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 6 avril 2017,

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I du code de l'urbanisme, ordonnance emportant nouvelle codification du livre I du code de l'urbanisme s'intitulant désormais « Réglementation de l'urbanisme » et non plus « Règles générales d'aménagement et d'urbanisme ». Cette recodification est réalisée sans modification de la règle de droit sous réserve toutefois des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes devenues sans objet ;

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanismen décret qui préserve les outils existants tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et qui opère la mise en conformité de la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec notamment les dispositions des lois et ordonnances suivantes : loi du 24 mars

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-212704266-20190418-DELIB28-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 26/04/2019
Affichage : 18/04/2019

2014 dite Alur, loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, commerce et aux très petites entreprises, loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt etc.,

Considérant que pour une meilleure cohérence entre le contenu du plan local d'urbanisme, ses références réglementaires et la recodification et modernisation du code de l'urbanisme, il est nécessaire de faire application des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur dès le 1er janvier 2016,

Après avoir entendu l'exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité

CONFIRME l'intérêt qu'il y a d'utiliser le contenu modernisé du règlement.

ANNULE la délibération du 8 décembre 2018 pour la remplacer par la présente.

DECIDE que le projet de plan local d'urbanisme de Neaufles-Saint-Martin sera arrêté en ayant utilisé cette forme.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations

Le Maire,
Jean-Pierre FONDRILLE

Mairie NEAUFLES ST MARTIN (Eure)

Département de l'EURE
Arrt des ANDELYS
COMMUNE DE
NEAUFLES-ST-MARTIN
27830 (EURE)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n°27 /2019

DATE DE CONVOCATION
11 Avril 2019

DATE D'AFFICHAGE
11 Avril 2019

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	12
Présents	10
Votants	11

OBJET :

ARRET DU PROJET DU PLU ET BILAN DE LA CONCERTATION

L'an deux mille dix-neuf, le jeudi 18 avril à 20 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de **Monsieur Jean-Pierre FONDRILLE.**

Etaient Présents : M. LEROY Yvan, Mme BÉZIAN Maud, M.PERNIN David, M. BRANLE Olivier, M. CAVE Jean-Marie, Mme DECHELLE Diane, Mme DESCARREGA Hélène, M. GIUSTI Christophe, Mme POULAIN Mélanie

Absents excusés :
Mme VATTE Delphine a donné pouvoir à Mme POULAIN Mélanie
Mme FOSSE Christine

Monsieur PERNIN David a été élue secrétaire de séance.

Le Procès-verbal de la séance précédente est lu et adopté.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du 27 octobre 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune (PLU).

Monsieur le Maire rappelle également que le conseil a débattu, lors de sa séance du 6 avril 2017 sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Monsieur le Maire fait part que la procédure d'élaboration de ce document d'urbanisme a donc abouti au dossier de projet de Plu qui doit à présent être arrêté par le conseil municipal avant d'être transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées et soumis ultérieurement à enquête publique.

Monsieur le Maire précise que la concertation s'est effectuée en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration et principalement de la façon suivante conformément aux modalités actées par la délibération du conseil municipal du 27 octobre 2015 précisant les modalités de concertation suivante :

recueil d'observations des habitants
réunions publiques

Cette délibération précisait les objectifs suivants :

Monsieur le Maire expose ensuite que la dernière mise à jour générale du Plan d'Occupation des Sols date de 2000 qu'il convient de le remplacer afin de tenir compte des éléments suivants :
- La prise en compte des projets communaux et l'aménagement des espaces publics
- La mise en compatibilité avec la loi ALUR
- L'adoption des dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement dite « loi Grenelle II
- La préservation du caractère rural de la commune
- Contenir l'étalement urbain et organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux et maîtrisé de la commune avec l'arrêt du mitage
- Développer harmonieusement en respectant l'histoire et la culture de Neaufles-Saint-Martin, garantie du paysage urbain et du cadre de vie.
- Maintenir les équilibres entre zones urbanisées et espaces naturels
- Défendre un urbanisme et une architecture de qualité
- Changer le règlement et la légende du règlement, afin de rectifier les erreurs matérielles relevées dans la rédaction des règles du Plan d'Occupation des Sols

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-212704266-20190418-delib27-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/04/2019
Affichage : 18/04/2019

- D'apporter des précisions réglementaires nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme,
- De faciliter la compréhension du plan local d'urbanisme par les usages (règlement écrit et plan de zonage).

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-16 à 19 et R 153-3 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 27 octobre 2015 ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de Neaufles-Saint-Martin et ayant fixé les modalités de la concertation rappelées ci-dessus,

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil le 6 avril 2017,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, les documents graphiques et les annexes,

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande.

Entendu l'exposé du maire qui a rappelé à l'organe délibérant les conditions dans lesquelles l'élaboration du plan local d'urbanisme a été menée, à quelle étape de la procédure elle se situe, et présente le projet de plan local d'urbanisme.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE de tirer le bilan de la concertation :

Toutes les informations ont été portées à la connaissance du public par le bulletin communal « Contact n° 124 de mars 2018 » distribué dans toutes les boîtes à lettres des administrés.

- **L'affichage** de la délibération de prescription du plan local d'urbanisme par le conseil municipal a été effectué et celle-ci insérée dans le bulletin municipal distribué dans toutes les boîtes à lettres des administrés.

- Un fond de **dossier** reprenant les éléments transmis suite aux réunions de travail par le chargé d'études est resté disponible en mairie durant toute l'étude.

- Un **registre** de recueil d'observations des administrés a été ouvert dès le début des études et mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie ; il n'y a été porté aucune demande ni remarque.

- Une **réunion** a été organisée le 25 novembre 2016 avec le milieu professionnel agricole en présence de la chambre d'agriculture pour connaître leur activité, établir un diagnostic et recueillir leurs demandes d'intérêt collectif. Un questionnaire a été distribué aux 4 exploitations agricoles représentées sur les 7 existantes vraisemblablement. 3 questionnaires ont été retournés à la mairie ou remplis en séance.

- Le **bulletin municipal** du 22 mars 2018 comportait l'annonce des réunions publiques ainsi que des informations sur le plan local d'urbanisme en cours d'étude (définition du Plu, objectifs du Plu et moyens de concertation mis à la disposition du public).

NEAUFLES-SAINT-MARTIN.

Réunions publiques sur le plan local d'urbanisme

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité de Neaufles-Saint-Martin invite les habitants à deux réunions publiques d'information et de débat à la salle des fêtes mercredi 4 avril à 20h30 à la salle des fêtes (présentation des analyses préalables et du projet d'aménagement et de développement durables) et vendredi 13 juin à 20h30 (présentation du plan de zonage)

- Deux réunions publiques ont été organisées sous forme de présentation suivi d'un débat, réunions annoncées notamment par voie de presse dans *L'Impartial* du jeudi 29 mars 2018.

- Une **réunion publique** sous forme de débat public après présentation du PADD a été organisée le 4 avril 2018 montrant le projet de plan local d'urbanisme dans son état d'avancement, elle a rassemblé une vingtaine d'administrés. Les points forts qui en sont ressortis sont la nécessaire prise en compte des risques particuliers à la commune, inondation et ruissellement ; de plus le maintien de droits à construire est évidemment exprimé même si l'on comprend que le sens de la Loi n'est plus du tout à la consommation de terrain.

En voici le compte rendu : Le Maire présente à la vingtaine d'administrés le contexte : un plan d'occupation des sols devenu caduc en mars 2017, les autorisations d'urbanisme sous contrôle du préfet (la commune est régie par le règlement national

d'urbanisme) et non plus du maire, les lois qui ont fortement changé la donne sur l'économie d'espace et la densification. Il précise aussi le principe d'association qui fait que la commune, tant s'en faut, n'est pas la seule à décider : les services de l'État, la chambre d'agriculture, le Conseil Départemental etc. ont leur mot à dire et donnent des directives dans certains cas très précis. Le Maire précise aussi la mise au point du périmètre délimité des abords en cours avec le service de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Le chargé d'études présente la procédure, l'état d'avancement du dossier et insiste sur l'intérêt collectif, les intérêts particuliers se manifesteront à l'enquête publique.
- Le chargé d'études présente le diagnostic.
- Le chargé d'études présente le texte du projet d'aménagement et de développement durables et son plan de synthèse, expose la gradation entre ce qui sera rendu possible par le plan local d'urbanisme et ce qui sera probable éventuellement à long terme, après révision du Plu comme l'éventualité d'une urbanisation vers l'ouest (suite du lotissement *Camille et Yann*) ou dans le bourg (Les Vinderchis, suite des Vignes). En effet, précise le chargé d'études, les services de l'État ont été clairs : il n'y aura qu'au plus environ un hectare de terrain vierge rendu constructible dans le bourg, et encore sous réserve de justification. Le Plu n'est pas le Pos et de nombreux terrains qui étaient constructibles au Pos ne le seront pas au plan local d'urbanisme.

Le débat avec l'assistance a été ouvert.

- Question : est-il prévu un assainissement collectif et un emplacement réservé pour une station d'épuration ? Réponse : la réalisation d'un réseau collectif est pour l'instant abandonnée au vu des coûts que cela représente en fonction des possibilités financières de la commune. Cela dit, cela n'empêchera pas de réaliser pour telle petite opération une « mini » station d'épuration.
- Question : n'est-il pas dommage de constater que certaines installations d'assainissement non collectif produisent des rejets directs dans la rivière ? Il est répondu que progressivement, avec les contrôles de l'assainissement, les installations seront mises aux normes ; et en effet il existe encore des puisards servant d'exutoire, dispositif qui n'est plus autorisé.
- Question : ne faudrait-il pas définir des itinéraires piétons empruntant par exemple la ruelle Saint-Pierre, le chemin de la Fraîche, les chemins rétablis après le remembrement ? Réponse : cette idée sera traduite par un schéma des itinéraires piétons possibles joint au plan local d'urbanisme.
- Question : comment Neaufles assurera la cohérence de son Plu avec celui des communes voisines où pour certaines l'on constate une très forte urbanisation ? Réponse : c'est justement l'objet de l'association, par exemple la commune de Courcelles-lès-Gisors (autre département, l'Oise, autre région, Hauts-de-France) vient d'envoyer à Neaufles son projet de Plu ce qui permettra de contrôler le zonage par exemple autour de l'usine *Vabel*. De plus, il est précisé que les services de l'État ont à cœur de vérifier cette cohérence ne fût-ce qu'en tenant compte de l'ancien Scot du Vexin Normand. Enfin, il est inéluctable qu'un futur plan local d'urbanisme intercommunal permettra d'assurer encore mieux une cohérence et cela dans un délai relativement court.
- Question : qu'en est-il du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Epte ? Réponse : ce document est une servitude qui sera évidemment reprise au Plu et qui s'applique.
- Question : qu'en est-il de la prise en compte du ruissellement notamment issu de la forêt de Gisors, ruissellement fortement aggravé depuis la mise en service de la rocade ouest de Gisors ? Réponse : le risque lié au ruissellement est intégré au plan local d'urbanisme, zonage et règlement écrit ; l'axe de ruissellement juste à l'ouest de la route de Bézu-Saint-Éloi sera corrigé au zonage car il doit être légèrement déplacé vers l'ouest.
- Question : a t-il été repéré des cavités souterraines ? Réponse : une étude a été menée il y a quelque temps et des cavités souterraines ont été repérées, elles figureront au dossier du plan local d'urbanisme bien évidemment. Deux cavités souterraines concernent le centre bourg.
- Question : quelle est la nature de la « frange » sud du bourg représentée au plan du Padd, cela rend-il les terrains inconstructibles ? Réponse : il s'agit de prévoir l'avenir en imposant l'intégration d'éventuelle urbanisation ; au zonage qui sera présenté lors de la prochaine réunion publique, ces terrains sont rendus inconstructibles et passés en zone agricole, en zone de jardins, en zone naturelle.
- Question : y-a-t-il un projet concernant l'ancienne voie ferrée se dirigeant vers Bézu ? Réponse : un projet de cheminement piéton pourrait avancer son délai de réalisation reste évidemment très incertain.
- Question : est-il prévu de sécuriser les traversées piétonnes de la RD 10 ? Réponse : pour l'instant non ; ce qui a été fait pour les piétons le long de la route de Rouen est coûteux et pourra être réitéré route de Gisors mais pas dans l'immédiat ; cela dit, si le cimetière se réalise (après avis d'un hydrogéologue vu le risque de remontée de nappe) en contre-bas de l'actuel, il faudra sécuriser le carrefour rue Saint-Martin - RD 10. De plus, certains administrés suggèrent de réaliser une traversée piétonne partant du carrefour giratoire, longeant l'ancienne usine *Vitrex* (ou moulin Rathier, qui forme un point dur en rétrécissant le domaine public) pour rejoindre la voie verte via la voie communale n° 40 : l'idée est intéressante car elle raccourcit fortement le linéaire à aménager.
- Question : est-il prévu l'aménagement d'un giratoire au carrefour rue Saint-Martin - RD 10 ? Réponse : non, ce projet n'est plus d'actualité.

- Une **réunion publique** a été organisée le 13 avril 2018 montrant les règlements graphique (zonage) et écrit du projet de plan local d'urbanisme dans leur état d'avancement, elle a rassemblé une petite quarantaine d'administrés. Les points forts qui en sont ressortis sont encore une fois la prise en compte des risques dont le ruissellement (suite aux récentes pluies très abondantes) et les cavités souterraines ; de plus certains des administrés montrent une sensibilité particulière à la prise en compte du patrimoine bâti, paysager (arbres, biodiversité, constructions, réseau de promenades…).

En voici le compte rendu : Le maire rappelle brièvement les éléments qui ont été exposés et débattus lors de la précédente réunion et situe le contexte administratif et la procédure (plan d'occupation des sols caduc, règlement national d'urbanisme, délai d'approbation du futur plan local d'urbanisme…).

- Le maire précise que le zonage présenté ce soir n'est pas définitif, différentes instances doivent sanctionner ce document dont la mission régionale de l'autorité environnementale, la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et enfin toutes les personnes publiques associées lors de la phase dite de consultation des services.
- À ce propos, il rappelle que la mairie n'est pas seule à décider, tant s'en faut et il cite la liste des personnes publiques associées.
- Le maire indique que lors des réunions de travail comme lors des réunions publiques c'est l'intérêt collectif qui prime, l'intérêt privé ne s'exprime que lors de l'enquête publique.

Questions posées :

- Les récents dégâts dus à de forts ruissellements sont évoqués et il est montré comment le plan local d'urbanisme en tient compte sauf à corriger la flèche à l'ouest de la route de Bézu au niveau de la Tuilerie.
- À la question d'un administré, le maire explique pourquoi certaines voies ou certains édifices voire certains éléments végétaux ont été repérés au titre de la loi paysage ; il expose aussi le travail et la coordination avec le service des Bâtiments de France pour harmoniser les différentes servitudes de protection de site et de monuments historiques.
- Le chargé d'études expose les occupations et utilisations du sol permises en Nj lorsqu'il s'agit de prolongement de zone Ub, en réponse à des demandes de précisions.
- Un ancien emplacement réservé face à la propriété de Clavière n'est pas maintenu, quelle en est la raison ? Réponse donnée, ne pas obérer les parcelles concernées et limiter l'atteinte au patrimoine bâti et paysager du cœur du bourg.
- Nécessité de disposer un repérage sur le cœur d'îlot de la sente Saint-Pierre ? Après débat, il apparaît que ce n'est pas nécessaire.
- Il est proposé par des administrés, et c'est accepté, de renforcer le secteur Nj entre le chemin de la Fraîche et la zone urbaine de la place Saint-Pierre.
- Qu'en est-il du projet de station d'épuration : la réponse à cette question est que l'assainissement collectif n'est plus à l'ordre du jour à court terme et qu'il n'est pas paru pertinent de disposer un emplacement réservé pour une station d'épuration dont on ne connaît ni la nature ni la situation. Le maire expose qu'il faudra sans doute revoir le schéma directeur d'assainissement.
- Des questions ont concerné le bornage de parcelles ce qui n'est pas du ressort du plan local d'urbanisme de même que l'entretien de certains chemins.
- Les administrés concernés estiment qu'il serait prudent de compléter le tracé des secteurs de ruissellement par le ruissellement constaté ce 12 avril 2018, ce qui sera fait d'après les informations transmises par la mairie.
- Des administrés suggèrent et c'est accepté que le petit bois communal soit repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (loi paysage).

- Le **recueil des observations** des concitoyens par courrier reçus en mairie a consisté en :
  - demande de rendre agricoles des parcelles pour l'élevage de chevaux en vallée de l'Epte. Il s'agit de terrains où la zone naturelle doit être privilégiée vu la présence de zones humides fonctionnelles (avis de la mission régionale de l'autorité environnementale) ; cela dit le pâturage ne peut qu'y être autorisé ;
  - demandes de rendre constructible des parcelles situées en centre bourg dans le périmètre actuellement urbanisé : ces demandes pourront partiellement être prises en compte, à terme ;
  - demandes de rendre possible le changement de destination, en partie non agglomérée, de bâtiments agricoles devenus impropres à leur destination initiale et présentant un aspect patrimonial : cette demande rentre dans le projet collectif qui est aussi de valoriser le patrimoine et de limiter la consommation d'espace en permettant sous condition l'évolution du bâti existant ;
  - demande de supprimer l'imposition de trame espace boisé classé en centre village : cette demande est acceptée car elle rentre dans le projet collectif de préservation plus « dynamique » de la biodiversité dans le centre bourg ; notons qu'il ne sera pas possible de rendre constructibles tous les terrains du centre bourg, tant s'en faut, vu le projet collectif d'augmentation démographique tel qu'il a été cadré dans le cadre de l'association des personnes publiques associées ;
  - demandes de rendre constructibles des parcelles en périphérie nord, ouest et sud du bourg : ces demandes ne peuvent aboutir dans le projet collectif dans la mesure où différents freins, depuis l'élaboration du plan d'occupation des sols, sont apparus tels la limitation de l'augmentation démographique, la préservation des abords de la Tour Blanche, la prise en compte des entrées du bourg, la prise en compte de l'activité agricole, la modération de la consommation d'espace, le fait qu'il n'y ait pas de droits acquis en urbanisme…
  - demande de préserver au titre de la loi paysage tel élément patrimonial lié à l'eau : demande acceptée car rentrant parfaitement dans le projet collectif de mise en valeur du patrimoine, relayée par la demande de l'architecte des bâtiments de France de réaliser un périmètre délimité des abords sur le territoire communal ;
  - demande de prendre en compte des axes de ruissellement suite aux précipitations d'avril 2018 : cette demande particulièrement d'intérêt collectif sera prise en compte, risque repéré (mais sans doute mal situé) au plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) et dans une étude ruissellement élaborée par un bureau d'études spécialisé.

• **Conclusion de la concertation :**

Les points forts qui ressortent de la concertation sont les suivants : le maintien de droits à construire dans le tissu bâti existant, la protection du patrimoine notamment les sentes piétonnes, les cœurs d'îlots verts (sans servitude contraignante du type espace boisé classé), la prise en compte des risques comme ruissellement et cavités souterraines. Ces points rejoignent les enjeux définis à l'issue du diagnostic de la commune, et le projet de plan local d'urbanisme maintient un développement maîtrisé en protégeant les espaces naturels et agricoles, en préservant le cadre de vie et le patrimoine d'une commune restée très attractive.

Les échanges durant la concertation ont permis d'expliquer et de justifier l'élaboration du projet, ont conforté la collectivité dans ses choix lors de l'établissement des documents réglementaires notamment en produisant un règlement souple de façon à rester cohérent

avec la mise en place du périmètre délimité des abords et à affirmer l'utilisation économe de l'espace tout en maintenant le dynamisme du bourg en y autorisant des occupations et utilisations du sol qui respectent le paysage. Les arbitrages ont été faits et il a été expliqué que le plan local d'urbanisme pourra évoluer pour permettre des opérations qui pour l'instant ne sont pas à l'ordre du jour telles que la poursuite d'opération d'urbanisation ; par contre le plan local d'urbanisme entérine la présence des zones humides, des risques de ruissellement et des cavités souterraines de façon affutée.
Le projet arrêté prend en compte la totalité des objectifs initiaux notés à la délibération de prescription, notamment en prévoyant les mesures suivantes :
- prise en compte des projets communaux et de l'aménagement des espaces publics (exemple : le nouveau cimetière ou la place de la Mairie) ;
- respecter l'histoire et la culture de Neaufles (exemple : préservation du patrimoine bâti et naturel, périmètre délimité des abords...) ;
- préservation du caractère rural de Neaufles en y défendant un urbanisme et une architecture de qualité (exemple : limitation des extensions des surfaces imperméabilisées, pas de mitage, préservation du milieu...) ;
- cohérence d'un développement urbain harmonieux, évitant le mitage et en adéquation avec les équipements et services existants ;
- mise au point d'un dossier compréhensible et précis (exemple : règlement écrit précis et argumenté, zonage claire...) ;
- intégration au dossier plan local d'urbanisme des effets des récentes évolutions législatives (exemple : prise en compte de la nouvelle formule du règlement écrit).

Après avoir entendu l'exposé et après en avoir délibéré, aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée,

le conseil municipal :

CONSIDÈRE comme favorable le bilan de la concertation présentée et décide de poursuivre la procédure,

DÉCIDE d'arrêter le projet du plan local d'urbanisme de la commune de Neaufles-Saint-Martin tel qu'il est annexé à la présente délibération,

PRÉCISE que le plan local d'urbanisme sera communiqué aux personnes publiques associées suivantes :
- à la sous-préfecture des Andelys
- au Conseil Régional ;
- au Conseil Départemental ;
- à la chambre de commerce et d'industrie,
- à la chambre de métiers et de l'artisanat,
- à la chambre d'agriculture,
- à l'établissement public élaborant le schéma de cohérence territoriale ;
- aux établissements publics gérant les schémas de cohérence territoriale limitrophes ;
- à l'autorité compétente en matière de mobilité ;
- à l'autorité compétente en matière de PLH ;
- aux organismes de gestion des parcs naturels régionaux ;
- au Centre régional de la propriété forestière ;
- à l'INAO.

INFORME que les présidents des établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés et les communes limitrophes pourront recevoir communication du projet de plan local d'urbanisme à leur demande ;

INFORME que toute personne ou tout organisme, notamment les associations agréées peuvent consulter en mairie le projet de plan local d'urbanisme

AUTORISE le maire à signer tout document s'y rapportant.

Fait à Neaufles-Saint-Martin

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations

Le Maire
Jean-Pierre FONDRILLE

Mairie de NEAUFLES ST MARTIN (Eure)