



Département de l'Eure, commune de

# Neaufles-Saint-Martin



## Plan local d'urbanisme

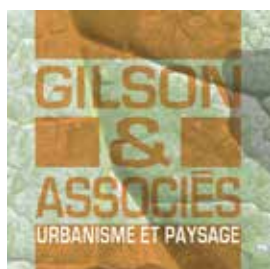
Pos initial approuvé le 5 mars 1979 ; 1<sup>ère</sup> révision prescrite le 4 juillet 1986 approuvée le 21 avril 1989 ; 2<sup>e</sup> révision prescrite le 5 juillet 1996 approuvée le 15 décembre 2000.

Plu prescrit le 27 octobre 2015  
Projet de 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

## Rapport de présentation



Date : <b>10 avril 2019</b>	Phase : <b>Arrêt du projet &amp; enquête publique</b>	Pièce n° : <b>1</b>
Mairie de <b>Neaufles-Saint-Martin</b> , 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



<b>PREMIÈRE PARTIE Généralités</b>	<b>5</b>
<b>1.1 - Le plan local d'urbanisme</b>	<b>7</b>
1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	
1.1.2 – Contenu	
1.1.3 - Processus d'élaboration, historique de la procédure	
1.1.4 - Motifs de la révision	
1.1.5 - Lecture du dossier de plan local d'urbanisme	
<b>1.2 - Présentation générale de la commune</b>	<b>11</b>
1.2.1 - Situation géographique	
1.2.2 - Contexte intercommunal	
<b>DEUXIÈME PARTIE Diagnostic socio-économique</b>	<b>20</b>
<b>2.1 – La population</b>	<b>22</b>
2.1.1 – Évolution de la population	
2.1.2 – Répartition de la population par tranches d'âges	
2.1.3 – Évolution de la taille des ménages	
<b>2.2 – Le logement</b>	<b>26</b>
2.2.1 – État du parc existant	
2.2.2 - Dynamique de la construction	
<b>2.3 – Foncier et consommation d'espace</b>	<b>30</b>
2.3.1 - Foncier et parcellaire	
2.3.2 - Foncier disponible, potentialités résiduelles du tissu bâti, «dents creuses»	
2.3.3- Évolution urbaine et consommation d'espace	
<b>2.4 – Les activités, l'emploi</b>	<b>36</b>
2.4.1 – Population active	
2.4.2 – Emploi, activités	
2.4.3 – Activités commerciales, artisanales et industrielles	
2.4.4 – Services et équipements	
2.4.5 – Le tourisme	
2.4.6 – Structure et dynamisme de l'activité agricole	
<b>2.5 – Les réseaux techniques</b>	<b>47</b>
2.5.1 - Circulation / transport / stationnement	
2.5.2 - Alimentation en eau potable	
2.5.3 - Assainissement	
2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides	
2.5.5 - Énergie et énergies renouvelables	
2.5.6 - Les réseaux numériques	
<b>TROISIÈME PARTIE Diagnostic environnemental et paysager</b>	<b>52</b>
<b>3.1 – Données naturelles</b>	<b>54</b>
3.1.1 – Climatologie	
3.1.2 – Relief et géologie	
3.1.3 – Hydrographie et zones humides	
3.1.4 – Végétation	
3.1.5 – Le schéma régional de cohérence écologique	
3.1.6 – Ressources naturelles	
<b>3.2 – Paysage rural et urbain</b>	<b>60</b>
3.2.1 – Les unités paysagères	
3.2.2 – Paysage urbain	
<b>3.3 – Risques et nuisances</b>	<b>65</b>
<b>3.4 – Synthèse du diagnostic et enjeux : explication des choix retenus pour établir le Padd</b>	<b>74</b>
3.4.1 – Synthèse du diagnostic, enjeux et orientations du Padd	
<b>QUATRIÈME PARTIE Hypothèses et objectifs d'aménagement</b>	<b>77</b>

<b>4.1 – Le projet de la commune</b>	<b>79</b>
4.1.1 – Les perspectives démographiques	
4.1.2 – Les perspectives économiques	
4.1.3 – L’organisation spatiale retenue et la justification des orientations d’aménagement et de programmation	
4.1.4 – La politique d’équipements	
<b>4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l’utilisation des sols</b>	<b>86</b>
4.2.1 – Découpage du territoire	
4.2.2 – Évolution du document d’urbanisme : du plan d’occupation des sols au plan local d’urbanisme	
4.2.3 - La consommation d’espaces agricoles, naturels et forestiers	
4.2.4 - Justification des objectifs de modération de la consommation d’espace et de lutte contre l’étalement urbain arrêtés dans le projet d’aménagement et de développement durables	
4.2.5– Motifs des limitations administratives apportées à l’utilisation des sols	
 <b>CINQUIÈME PARTIE Les incidences des orientations du document d’urbanisme sur l’environnement</b>	 <b>102</b>
<b>5.1 – Protections au titre de la loi paysage (articles L. 151-19 et L 151-23 du code de l’urbanisme)</b>	<b>103</b>
<b>5.2 – Compatibilité avec les documents supra-communaux</b>	<b>107</b>
5.2.1 - Compatibilité avec le schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux (Sdage)	
5.2.2 - Compatibilité avec le schéma de cohérence écologique Normandie (Srce) - 2014	
5.2.3 - Compatibilité avec le schéma régional climat air énergie (Srcae) - 2013	
5.2.4 - Compatibilité avec le plan régional de l’agriculture durable (Prad) -2013	
5.2.5 -Compatibilité avec le plan régional de développement forestier (Pprdf) - 2012	
<b>5.3 – Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu</b>	<b>109</b>
5.3.1- Suivi de l’équilibre général	
5.3.2- La diversité des fonctions urbaines et rurales	
5.3.3- La sécurité et la salubrité publiques	
5.3.4- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	
5.3.5 - La protection des milieux naturels et des paysages,	
5.3.6- La lutte contre le changement climatique et l’adaptation à ce changement,	
5.3.7- Suivi de la réalisation des projets municipaux	
<b>5.4 – Résumé non technique et méthodes d’évaluation</b>	<b>118</b>
5.4.1- Résumé non-technique	
Les objectifs quantitatifs de logements	
5.4.2- Méthode d’évaluation	
 <b>Bibliographie</b>	 <b>126</b>

# **PREMIÈRE PARTIE**

## **Généralités**

### **Article L101-1** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie*

### **Article L101-2** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*e) les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

### **Article L101-3** du code de l'urbanisme

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.*

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.*

### **Article L101-3** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;*

*2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*

*4° Les projets de renouvellement urbain.*

# 1.1 - Le plan local d'urbanisme

## 1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

**A**vec 110 habitants au km<sup>2</sup>, la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km<sup>2</sup> du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : *La fin des paysages, Livre blanc de la Fnsafer*, 2004).

Mais au fait, **qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?**

« Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local. »

« Les atouts du **nouveau plan local d'urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,

la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,

la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

### Article L151-2 du code de l'urbanisme (23 septembre

2015)

*Le plan local d'urbanisme comprend :*

*1° Un rapport de présentation ;*

*2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*

*3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*

*4° Un règlement ;*

*5° Des annexes.*

*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.*

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet. » (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

### Article L151-4 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.*

## 1.1.2 – Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- **l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?**

- les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : *comment prendre en compte mon environnement ?*

- les **équipements** et les réseaux : *comment je m'y raccorde ?* »

« De plus, le règlement évolue pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;

- sécuriser certaines pratiques innovantes ;

- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;

- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

## 1.1.3 - Processus d'élaboration, historique de la procédure

Le plan d'occupation des sols initial a été approuvé le 5 mars 1979 ; sa 1<sup>ère</sup> révision a été prescrite le 4 juillet 1986 et approuvée le 21 avril 1989 ; sa 2<sup>e</sup> révision a été prescrite le 5 juillet 1996 et approuvée le 15 décembre 2000.

Le plan local d'urbanisme a été prescrit le 27 octobre 2015

## 1.1.4 - Motifs de la révision

La commune de Neaufles-Saint-Martin a prescrit la révision de son document d'urbanisme pour les raisons suivantes :

- prise en compte des projets communaux et l'aménagement des espaces publics
- mise en compatibilité avec la loi Alur
- adoption des dispositions de la loi ENE dite Grenelle II
- 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 sa légende afin de rectifier les erreurs matérielles relevées dans la rédaction des règles du plan d'occupation du sol
- apporter des précisions réglementaires nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme
- faciliter la compréhension du plan local d'urbanisme par les usagers.

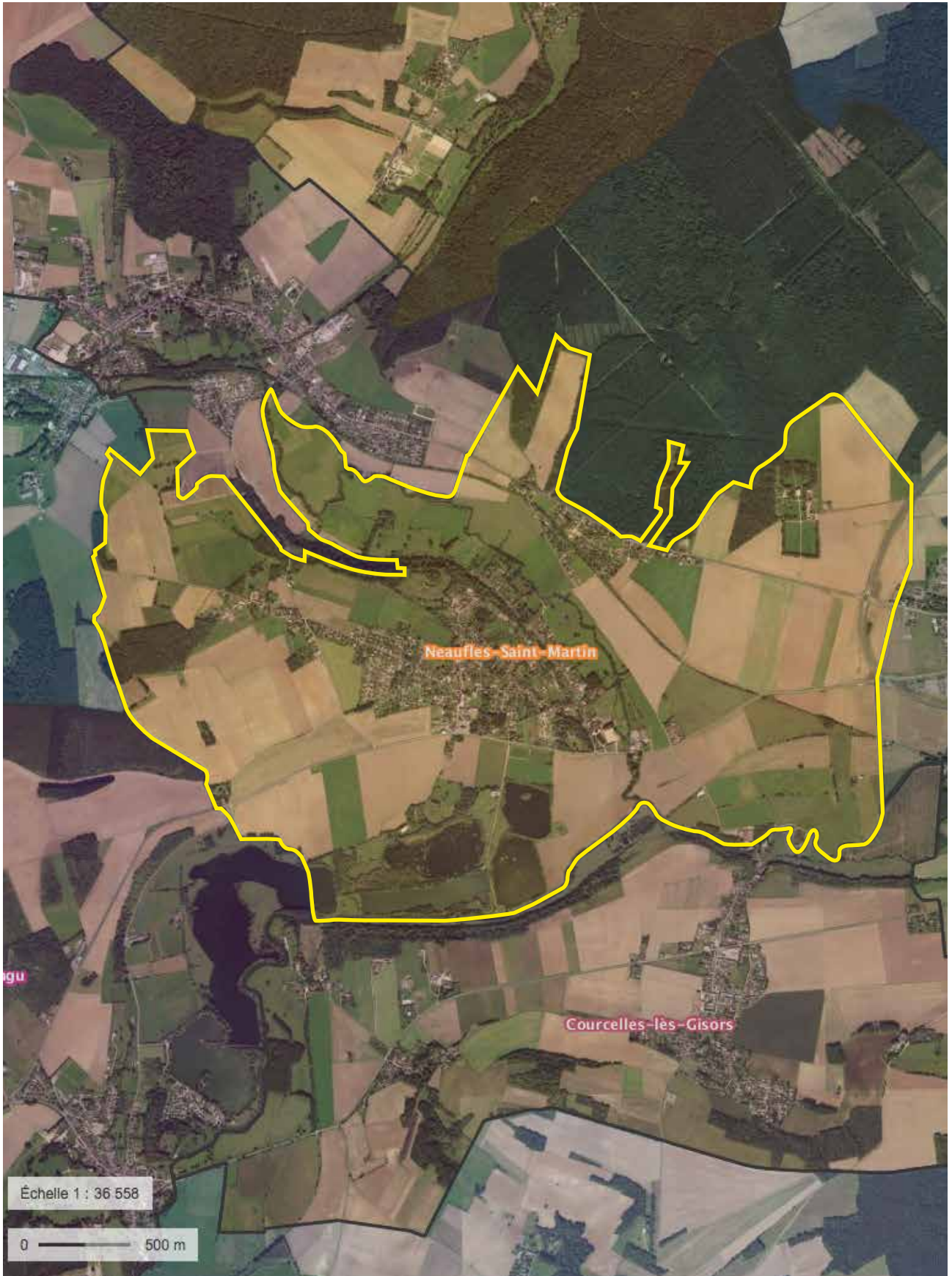


## **1.1.5 - Lecture du dossier de plan local d'urbanisme**

Le dossier de plan local d'urbanisme devra montrer comment sont déterminées les conditions permettant d'assurer :

1. la satisfaction des besoins dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la prévention des risques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores ;
4. la diversité des fonctions urbaines ;
5. l'équilibre entre emploi et habitat ;
6. la mixité dans l'habitat ;
7. la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ;
8. la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une utilisation économe des espaces ;
10. l'équilibre entre renouvellement et développement urbains d'une part, et préservation de l'agriculture, de la nature, et du paysage d'autre part ?

(source : porter à connaissance État DDT des Yvelines, fiche « Lecture du Plu et avis de l'État »)



## 1.2 - Présentation générale de la commune

### 1.2.1 - Situation géographique

Située au carrefour des flux économiques de l'Europe du Nord-Ouest, la Haute-Normandie est l'une des plates-formes internationales d'échanges indispensables au pays tout entier : elle constitue le débouché de Paris sur la Manche par les ports de Rouen et du Havre, pôle majeur d'échanges et d'approvisionnement maritime de la capitale avec le reste du monde.

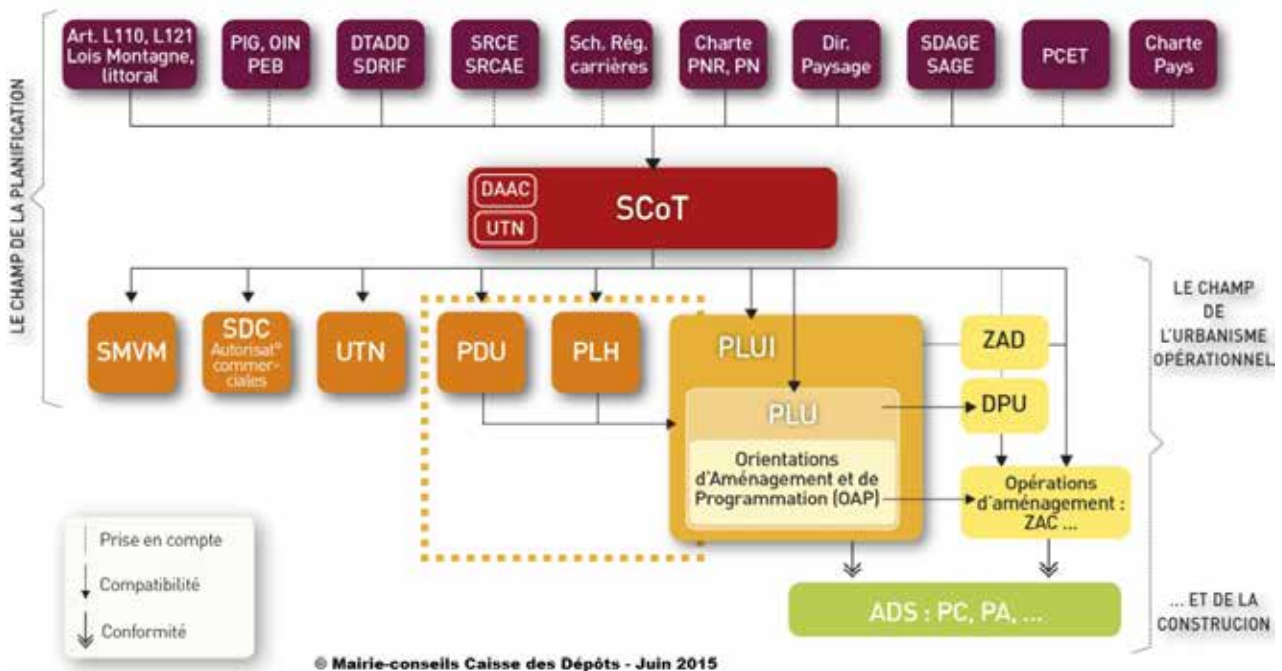
Le département de l'Eure est situé au nord-ouest de la région parisienne. L'Eure avec la Seine-Maritime se présente ainsi comme un territoire charnière entre le bassin parisien, l'arc Manche et l'arc Atlantique.

La commune de Neaufles-Saint-Martin se situe à 4,5km de Gisors, à 25 km des Andelys. Elle est située dans le triangle de grandes agglomérations Rouen (47km), Beauvais (31 km) et Cergy-Pontoise (35 km)



Carte IGN - Source Geoportail

### 1.2.2 - Contexte intercommunal



### Le territoire communal appartient à :

- **La communauté de communes du Vexin Normand**, résultat de la fusion en 2017 entre les communautés de communes du canton d'Etrépagny et de celui de Gisors - Epte - Lévière.

Elle regroupe trente-six communes, et gère les compétences de l'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale par le Scot, le développement économique par diverses études, la mise en valeur de l'environnement, l'action sociale, etc.



La communauté de communes du Vexin-Normand a bâti son projet de territoire autour de six volets structurants :

- L'accès aux services et aux soins
- La revitalisation des centres bourgs
- L'attractivité du territoire
- La mobilité
- La transition écologique
- La cohésion sociale.

- **Le Pays du Vexin Normand**, regroupe les communautés de communes du Vexin Normand, des Andelys et ses environs, du canton de Lyons-la-Forêt, d'Epte-Vexin-Seine ainsi que du canton de l'Andelle. Le Pays regroupe également trois communes indépendantes (Fleury-sur-Andelle, Radepont et Renneville). Cent-sept communes sont ainsi fédérées par le Pays du Vexin-Normand.

Le Pays du Vexin Normand a porté un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé par les élus en 2009. La nouvelle communauté de communes du Vexin Normand s'est retirée volontairement du SCOT du pays du Vexin Normand suite aux changements de tracé des EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Ce n'est pas le nouveau tracé des EPCI qui a rendu le SCOT caduc mais le retrait des EPCI, de ce fait, celui-ci n'est plus applicable. Cependant, il est possible de s'appuyer sur ce dernier pour le choix des orientations du PLU, mais en aucun cas il ne crée des obligations et n'induit pas de notion de compatibilité.

### La commune était concernée par :

#### **Le schéma de cohérence territoriale maintenant inopérant :**

Porté par le Pays Vexin-Normand depuis 2009, le schéma de cohérence territoriale, ou Scot, exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire couvert par le syndicat mixte du Pays du Vexin Normand, qui a compétence pour gérer et assurer le suivi du schéma de cohérence territorial. Ce document crée des obligations pour les communes et les aménageurs; sa force juridique réside principalement dans la notion de *compatibilité*.

Notons que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Vexin Normand approuvé en 2009 est rendu caduc par la nouvelle organisation du territoire et la scission de l'un des EPCI constitutif en partie vers Seine Normandie Agglomération.

Ce Scot quoique "inactif" est néanmoins un document d'orientations générales qui précise les orientations générales de l'organisation de l'espace, les espaces à protéger, les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, et les espaces naturels et agricoles ou forestiers, et les objectifs relatifs notamment à l'habitat, aux transports en commun, l'équipement commercial et artisanal, les paysages, les risques, l'urbanisation. Ce sont ces éléments avec lesquels le plan local d'urbanisme doit être compatible.

#### Les objectifs liés à la consommation d'espace

Le Scot donne un objectif de maîtrise de la consommation précis, avec une densité moyenne de 12 logements à l'hectare comme ratio minimum. Ce ratio concerne principalement les espaces en périphérie des bourgs, qui sont peu dense. En centre ou dans des zones où la densité est plus élevée que le ratio minimal, un ratio égal ou plus élevé devra être visé.

L'urbanisation devra être privilégiée sur des zones déjà équipées (voiries, etc.) permettant de répondre aux objectifs de maîtrise des coupes et de réduction de l'artificialisation des sols.

#### Les objectifs liés au logements

Le Scot prévoit une production d'environ 5 200 logements à l'horizon 2020, qui seront répartis sur l'ensemble du territoire. Parmi ceux-ci devra se trouver une part de logement locatif et une part de logement social afin de diversifier l'offre, particulièrement homogène dans les communes rurales. Le Scot impose donc 1 logement aidé pour les opérations d'aménagements d'au moins 4 logements.

La production de logement et de bâtiments à haute performance énergétique est également à rechercher. De même,

l'urbanisation dans des zones déjà urbaniser, pouvant contenir du foncier (dent creuses) est à chercher, tout comme les opération de renouvellement urbain ou de requalification de certain bâtiment (ancien hangar, corps de ferme, etc.). Le stationnement et le respect de la morphologie urbaine et du patrimoine existant ne devront pas être négligés.

#### Les objectifs liés à l'activité économique

Le Scot prend en charge l'activité économiques aux travers de ces objectifs.

Par l'organisation des zones d'activités, en favorisant le dialogue intercommunal, pour la création, la gestion et l'optimisation des zones d'activités (industrielles ou artisanales).

Par la structuration du développement industriel, en définissant précisément les zonages et règlements des différentes zones.

Par le développement de sites à vocation artisanale dans les pôles de proximité, celles-ci étant autorisées en milieu urbain si elles ne génèrent pas de nuisance aux fonctionnement du quartier.

Le maintien et le développement du commerce en milieu rural est recherché, ces dispositions apparaîtront notamment dans le règlement.

Le développement du tourisme, que la mise en place du schéma local de développement touristique accompagne.

Le maintien et le développement de l'agriculture, par le maintien des grands espaces agricoles, tout en limitant la construction à un logement par siège d'exploitation, pour limiter la dispersion du bâti.

#### Les objectifs liés au déplacement

Le Scot cherche la réduction des distances domiciles-travail, ainsi qu'un meilleur maillage par les transports en commun et le renforcement de la desserte ferroviaire. Il cherche également la préservation des liaisons douces (voies piétonnes, cyclables), dans le tissu urbain le développement de liaison piétonnes et cyclables vers les pôles d'échange (transports en communs) doivent être favorisés.

#### Les objectifs liés à la protection de l'environnement

L'eau est une ressource à protéger, en limitant l'imperméabilisation des sols, en favorisant la gestion des eaux pluviales in situ (noue, citerne, bassin de rétention), en limitant le ruissellement, ...

Les espaces naturels d'intérêts écologique sont à protéger, et la mise en place d'une trame verte et bleue doit être faites.

#### **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie**

Le territoire est concerné par le Sdage du Bassin Seine-Normandie 2016-2021 adopté par le comité de bassin le 5 novembre 2015. Ce Sdage a été cassé par décision judiciaire, s'applique maintenant le SDAGE précédent 2011-2016.

Ce document à grande échelle définit les grandes orientations liées à la gestion des milieux aquatiques et des vallées, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines. Ses nouvelles orientations visent à réduire les pollutions ponctuelles et diffuses, à protéger la mer et le littoral, la restauration des milieux aquatiques, ainsi que la protection des points de captage destiné à l'alimentation en eau potable et la prévention du risque d'inondation.

Les objectifs chiffrés du Sdage à l'horizon 2021 sont :

- pour les rivières, de monter à 62% le bon état écologique des masses d'eau contre 39% en décembre 2015,
- pour les eaux souterraines, de conserver à 28% de masses d'eau en bon état chimiques, [...]

Extrait du SDAGE :

*«L'état écologique exprime en quelque sorte les conditions de vie dans les rivières, pour les organismes vivants. Entre 2007 et 2013, il a progressé de 16 points. Il est mesuré sur des portions de cours d'eau (1628 pour les rivières du bassin). Sur ces unités, 39% sont aujourd'hui en bon état, contre 23% en 2007. Et certaines portions du bassin s'améliorent, alors que d'autres régressent : 29% se sont améliorées, 11 % se sont dégradées. D'un côté des efforts considérables sont faits pour dépolluer les eaux, mais de l'autre l'urbanisation continue, les réseaux d'assainissement vieillissent, l'occupation du sol se modifie, les habitudes de consommation intègrent des produits nouveaux et les pratiques de production agricole s'intensifient.»*

Le territoire du Sdage Seine-Normandie couvre l'ensemble du bassin de la Seine. Il a la particularité de traverser l'Île-de-France, dont Paris, qui est la zone urbaine la plus étendue et dense de France. Ce bassin traverse également un territoire rural et d'industrie importante, en amont et aval de cette zone urbaine, ce qui explique les variations des états écologiques, que ce soit pour les rivières ou les masses souterraines.

Pour atteindre ces objectifs, le Sdage s'est fixé des «défis» à relever correspondant aux enjeux du document et du territoire.

Les défis à relever :

- Le premier est d'éviter une régression écologique, que ce soit pour les rivières, nappes souterraines ou littorales actuellement classées en bon état.
- Le second est la lutte contre les pollutions, comme l'accumulation du nitrate, un sel minéral contenu dans de nombreux

engrais et largement utilisé en agriculture ces dernières années. Le phosphore fait également partie des polluants, mais son origine est plus souvent attribuée aux pratiques industrielles et aux usages domestiques.

- Le troisième défi est de rendre aux rivières et milieux aquatiques un bon fonctionnement, afin d'accroître la biodiversité mais aussi pour qu'ils reprennent leur rôle naturel : expansion des crues pour réduire les inondations, rôle épuratoire etc. Un milieu naturel robuste pourra mieux résister aux impacts du changement climatique et de la pollution.
- Le quatrième est la bonne qualité de la ressource en eau. Il est aussi lié à la protection de la santé humaine, puisqu'une eau polluée ou contaminée par des parasites, bactéries ou virus est un risque pour la santé. Ce défi également un enjeu économique, en évitant la pollution des milieux aquatiques, on diminue le traitement chimique nécessaire pour l'eau potable et par conséquent son prix.

### Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage)

Il n'existe pas de SAGE sur le territoire étudié.

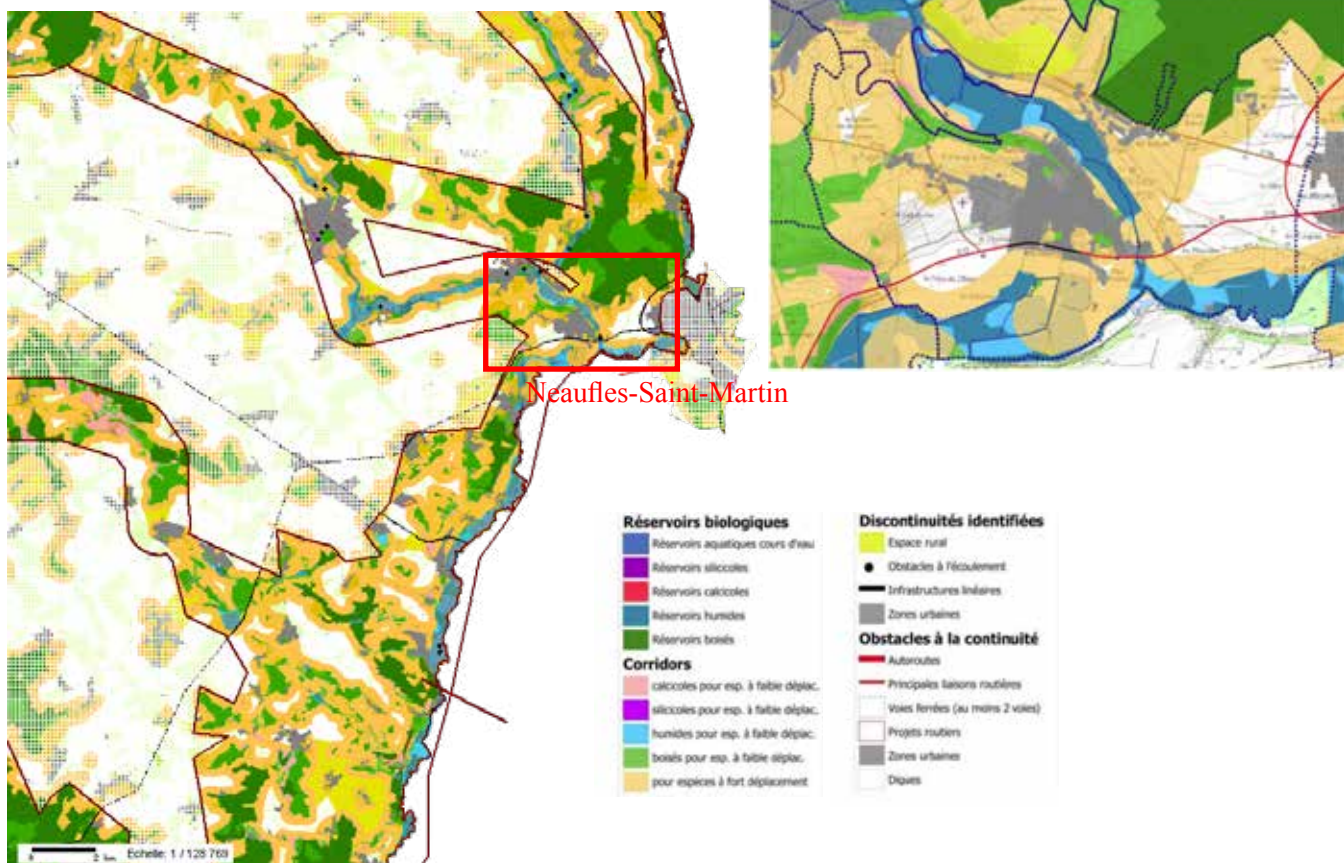
### Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement instaure dans le droit français la création de la trame verte et bleue, d'ici à 2012, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant et à concilier la préservation de la nature et le développement des activités humaines, en améliorant le fonctionnement écologique de notre territoire.

Le SRCE Normandie est approuvé par l'État depuis le 18 novembre 2014 et a pour objectif principal la définition et la protection de réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques (trames vertes et bleues) qui ont été définis à l'échelle régionale et dans un contexte de changement climatique. Les enjeux du SRCE sont d'autant plus importants que l'analyse de l'occupation des sols a fait apparaître un impact des activités humaines plus fort en Normandie que pour la France métropolitaine. On constate environ 22% d'espaces agricoles en plus, 41% d'espaces artificialisés en plus et environ 46% d'espaces naturels en moins par rapport à la France métropolitaine.

A travers la trame verte et bleue est identifié un réseau de continuités écologiques à préserver ou remettre en bon état dans les milieux terrestres (trame verte), aquatiques et humides (trame bleue). Elle est formée de l'ensemble des continuités écologiques du territoire. Les continuités écologiques sont composées des réservoirs de biodiversité, espaces dans les-



quels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels sont de qualité suffisante, et des corridors, espaces qui les relient.

Sur le territoire de la commune sont recensés des corridors pour espèces à fort déplacement, des corridors zone humide pour espèce à faible déplacement, des corridors sylvo-arborés pour espèces à faible déplacement, des réservoirs de biodiversité humides (voir partie concernant l'environnement naturel de la commune).

### Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le schéma régional climat air énergie (Srcae) est le document d'orientations permettant de fixer les efforts nécessaires à l'échelle régionale pour respecter les engagements nationaux du *paquet* énergie-climat. Les plans locaux d'urbanisme, s'ils n'ont pas à être compatibles avec lui, doivent néanmoins prendre en compte les plans climat énergie territoriaux établis par les collectivités territoriales. Le territoire d'étude n'est pas concerné par un tel plan climat énergie territorial, c'est donc le Srcae qui devra être pris en compte.

Ce cadre stratégique s'appuie sur un ensemble d'objectifs nationaux et internationaux. À court terme, les priorités du Srcae doivent intégrer les objectifs européens du *paquet* énergie-climat, dits «3x20», qui visent :

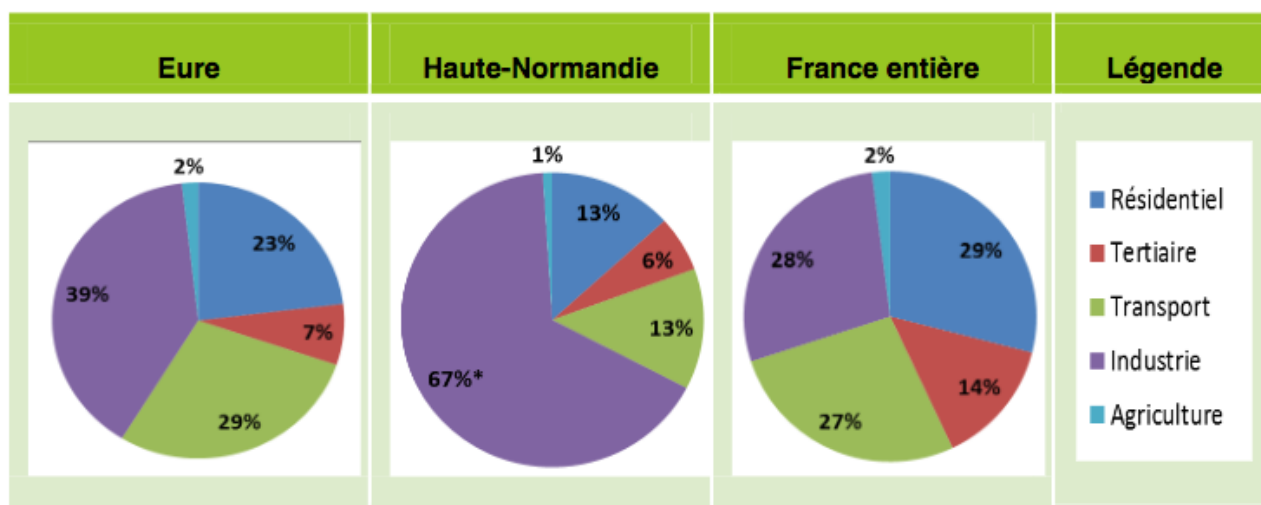
- une réduction de 20 % des consommations d'énergie par rapport à la valeur tendancielle en 2020,
- une diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2005,
- une production d'énergie renouvelable équivalente à 23 % de la consommation finale en 2020.

Les efforts effectués d'ici 2020 devront être bien évidemment poursuivis au-delà, notamment afin d'atteindre l'objectif national de diviser par quatre les émissions françaises de gaz à effet de serre d'ici 2050 par rapport à 1990 : c'est ce que l'on appelle le «Facteur 4».

Le Srcae de Haute Normandie a été approuvé le 18 mars 2013 par la Région de Haute Normandie puis par le Préfet de région le 21 mars 2013. La stratégie régionale est organisée autour des défis transversaux :

- Responsabiliser et éduquer à des comportements et une consommation durables,
- Promouvoir et former aux métiers stratégiques de la transition énergétique,
- Actionner les leviers techniques et financiers pour une diffusion des meilleures solutions d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de polluants,
- Aménager durablement le territoire et favoriser les nouvelles mobilités,
- Favoriser les mutations environnementales de l'économie régionale,
- S'appuyer sur l'innovation pour relever le défi énergétique et climatique,
- Développer les énergies renouvelables et les matériaux bio-sourcés,
- Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique,
- Assurer le suivi et l'évaluation du Srcae.

Le schéma régional climat air énergie (Srcae) de Haute-Normandie définit une stratégie régionale contribuant aux engagements nationaux et internationaux de la France sur les questions du climat, de l'air et de l'énergie. :



Consommation énergétique, par secteur d'activité, dans l'Eure, la Haute-Normandie et la France entière. (PCET Eure, 2013)

Au niveau national trois objectifs sont à atteindre :

- réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2005,
- réduction de 20 % des consommations d'énergie par rapport à la valeur tendancielle de 2020,
- production de l'équivalent de 23 % de la consommation finale nationale à partir d'énergie renouvelable.

Le Srcae prend comme hypothèse de travail la réduction de la taille des ménages entraînant une augmentation du nombre de logements plus marquée que celle de la population : +13 % en 2020 et +25 % en 2050 par rapport à 2005.

Les consommations d'énergie réduiront pour plusieurs raisons. Malgré la croissance de l'emploi, les consommations d'énergie liées à l'industrie diminueront au profit de celles, très sensiblement plus modérées, du secteur tertiaire, en net progrès. L'évolution technique des véhicules particuliers (normes « euro » obligent) implique une réduction de 10% des consommations unitaires. L'application de la réglementation thermique (Rt 2012 puis 2020) dans le bâtiment a permis d'améliorer considérablement la performance énergétique des bâtiments neufs depuis 2012 ; il en est de même des incitations financières à la rénovation thermique. Enfin, les conceptions des nouveaux équipements électriques induit une baisse de consommation. Suite à ces diminutions de consommation, l'émission des gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques diminuera plus fortement (-12% en 2020, -16% en 2050).

En Haute Normandie, la production d'énergie renouvelable sera multipliée par trois en 2020 pour atteindre 16% de la consommation d'énergie finale ; ces énergies renouvelables sont constituées principalement de l'éolien terrestre et de la biomasse (bois énergie et méthanisation).

Pour la consommation du **secteur bâtiment** retenons les quelques points ci-dessous car ils concernent peu ou prou un plan local d'urbanisme :

- multiplier par 2 le rythme actuel de rénovation : aujourd'hui, 1,3 % des bâtiments sont concernés annuellement par des travaux de rénovation thermique ;
- les pompes à chaleur électriques de bonne performance, en privilégiant la géothermie sur l'aérothermie, pourraient équiper jusqu'à 10% des bâtiments ;
- les raccordements au chauffage collectif, vecteur à privilégier pour la diffusion de la biomasse, devraient augmenter de 40% ; en parallèle densification des projets d'urbanisation pour rentabiliser les réseaux de chaleur ;
- recourir aux matériaux bio-sourcés (dont filière construction bois) constitue une piste génératrice d'économies sur les « énergies grises », pour la fabrication et du transport (filiales courtes) ;
- développer les toits végétalisés qui limitent les phénomènes d'îlots de chaleur ;
- en plus de la performance thermique des bâtiments neufs, c'est leur implantation (bioclimatique), et leur impact sur les déplacements et sur l'artificialisation des sols qui représentent l'enjeu fort d'un point de vue environnemental.

Pour le **secteur des transports** retenons ceci :

- augmenter de 20% l'usage des transports en commun dans les connexions avec des zones denses ;
- pour les usagers *actifs* (cyclistes, piétons), renforcer le maillage et la sécurité des itinéraires cyclables et pédestres, développer les équipements et services nécessaires à l'attractivité de ces modes (abri-vélo sécurisé, réparation et location de vélo,...) ;
- développer les modes *actifs* pour des distances inférieures à 3 km, important pour réduire l'usage des véhicules motorisés ;
- par une prise en compte de « l'obligation » de desserte par les transports en commun dans la localisation des générateurs de déplacements : densification aux abords des stations de transports en commun ou des gares, afin de favoriser le « rabattement » des usagers, rabattements favorisés par un accès facilité aux modes doux, à des parkings à vélo sécurisés, des aires de covoiturage, etc. Ces solutions gagnent en pertinence avec la maîtrise de la périurbanisation et le développement des bourgs structurants ;
- si l'utilisation de la voiture peut être fortement réduite dans les centres villes, les pôles secondaires et les zones périurbaines, son usage restera nécessaire dans les espaces ruraux. Le covoiturage et l'auto-partage réinventent le rapport à la voiture. Le Srcae fixe un objectif de huit voitures (au lieu de neuf) sur dix transportant un passager seulement dans les navettes domicile-travail d'ici 2020 ;
- la poursuite de l'étalement urbain est un « interdit » en considérant les enjeux à long terme. Les impacts des projets qui ne respecteraient pas ces orientations seraient difficilement remédiables vu l'inertie de l'évolution des formes urbaines.

Pour le secteur **transports des marchandises** retenons ceci :

- favoriser le report du transport de marchandises vers les modes ferroviaire, fluvial et maritime ;
- rechercher les conditions de la réversibilité modale au travers de l'aménagement des zones d'activité et zones logistiques, de la localisation des sites accueillant des entreprises et de la préservation des emprises ferroviaires (lignes et faisceaux).

Pour l'**agriculture** nous ne parlerons pas des pratiques agricoles, qui n'entrent pas dans le champ du plan local d'urbanisme, mais retenons :



- préférer l'élevage bovin extensif : les élevages de porcs et de volailles peuvent entraîner une hausse de la consommation d'énergie, le temps passé en bâtiment est majoritaire et les besoins en ventilation, chauffage, éclairage beaucoup plus importants ;
- développer les bâtiments d'élevage en bois, le recours aux énergies renouvelables: solaire, bois-énergie, méthanisation ;
- préserver les surfaces de prairies productives ;
- préserver les prairies permanentes pour conserver le stock de carbone constitué par ces sols soit l'équivalent d'environ un sixième des émissions du secteur agricole ;
- encourager le développement d'agriculture de proximité (à *proximité* des villes, circuits courts) et biologique.

Pour le **secteur industriel**, concernant peu notre territoire d'étude, retenons ceci :

- développer l'écologie industrielle
- encourager la mutation de l'économie régionale en développant des éco-produits et des éco-activités ;
- positionner la Haute-Normandie sur le développement de technologies innovantes contribuant à la transition vers une *société décarbonée* (sic).

Le Srcae expose l'intérêt de promouvoir les métiers de l'énergie, du bâtiment, de la logistique, du fleuve, de la forêt, de l'agriculture durable, etc.

Le Srcae milite pour l'intégration d'une part de mixité fonctionnelle dans chaque projet d'envergure qui pourrait contenir a minima : logements, commerces et services de première nécessité, entreprises tertiaires ou artisanales. On pourra coupler tout objectif de constructions neuves à un objectif de proximité aux commerces et services de première nécessité.

Le Srcae milite pour redynamiser les centres bourgs en y incitant l'arrivée de nouveaux ménages au lieu de les accueillir dans des zones pavillonnaires en périphérie. Cette «densification» doit passer par une offre de logements de qualité dans les cœurs de village mais également par l'ensemble des équipements et services de proximité pour limiter le nombre de déplacements. Au sens de l'Insee, les services dits « de proximité » sont : bureau de poste, banque, épicerie/supérette, boulangerie, pharmacie, écoles maternelle et élémentaire,... et qu'il convient de maintenir ou de développer dans les communes rurales afin que la densification s'accompagne d'une diminution des déplacements motorisés. Des logiques de mutualisation d'équipements entre communes permettront d'optimiser les coûts. La logique est à appliquer de préférence sur un même axe de transport en commun pour faciliter l'accessibilité de ces équipements.

À toutes les échelles, le Srcae prône :

- l'intégration en amont de la desserte par les transports en commun et la mise en place de zones adaptées aux modes de déplacement doux (ou *actifs*) ;
- le développement de formes urbaines favorables à l'usage des transports collectifs et des modes *actifs* ;
- la cohérence urbanisme et transports : « Créer du réseau là où il y a de l'habitat, densifier l'habitat là où il y a du réseau »,
- le développement d'espaces de nature en milieu urbain (puits carbone), en cohérence avec les trames verte et bleue.

### **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) (anciennement Plan Climat Energie Territorial PCET)**

Anciennement Plan Climat Energie Territorial (PCET), le PCAET a été introduit par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015. Cependant, l'article 188 de cette loi précise que « les plans climat énergie territoriaux (PCET) existants à la date de promulgation de la présente loi continuent de s'appliquer jusqu'à l'adoption du plan climat-air-énergie territorial qui les remplace en application du I de l'article L 229-26 du code de l'environnement, dans sa rédaction résultant de la présente loi ».

Neaufles-Saint-Martin est concerné par le PCET du département de l'Eure approuvé en 2013. Il ressort de document départemental les éléments de diagnostic suivants :

- Les énergies renouvelables (EnR) représentent 8,2% de l'énergie finale consommée dans l'Eure.
- Les consommations d'énergie finale du territoire sont avant tout représentées par les consommations énergétiques de l'industrie (39%), du résidentiel (23%) et du transport (29%),
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) du patrimoine et des services du Conseil départemental sont essentiellement constituées d'émissions liées au transport/déplacement (+ de 25%) et au chauffage (+ de 50 %).
- Les consommations d'énergie des bâtiments du Conseil départemental sont principalement marquées par la consommation énergétique des collèges (62%),
- Les émissions de gaz à effet de serre du territoire proviennent en majorité des transports (27%), de l'industrie (32%) et de l'agriculture (23 %),

Quatre objectifs prioritaires sont fixés pour 2020 :

- Tendre vers des bâtiments publics et privés sobres énergétiquement,
- Développer les déplacements bas carbone (transports en commun, covoiturage),
- Développer les énergies renouvelables,
- Sensibiliser et communiquer auprès des Eurois.

Ces quatre priorités doivent permettre d'atteindre l'objectif national des « 3x20 » d'ici 2020 : baisse de 20 % des consommations d'énergies, baisse de 20 % des émissions de gaz à effet de serre, atteindre 23 % d'énergies renouvelables dans le bouquet énergétique.

#### **Le plan régional de l'agriculture durable (PRAD)**

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (Lmap) a institué le plan régional de l'agriculture durable (Prad), en précisant qu'il « fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux ».

Le Prad doit ainsi identifier les priorités de l'action régionale des services de l'État. Porté à la connaissance des communes à l'occasion de l'élaboration et de la révision de leur document d'urbanisme, il doit également permettre une meilleure appropriation des enjeux agricoles régionaux.

Le Prad de Haute Normandie a été approuvé par le préfet de région par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de 7 ans.

Les orientations stratégiques du Prad sont les suivantes

- Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes
- Accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs
- Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols
- Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire
- Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

#### **Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF)**

Le plan pluriannuel régional de développement forestier (Pprdf), prévu par le code forestier, est établi dans l'objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts. En cohérence avec les documents cadres forestiers en vigueur, il analyse les raisons d'une insuffisante exploitation de certains massifs et définit les actions d'animation et les investissements nécessaires pour une mobilisation supplémentaire des bois. Approuvé par arrêté préfectoral en date 27 mars 2012, le Pprdf de Haute Normandie dresse d'abord un état des lieux complet des caractéristiques de la forêt et de sa situation dans le territoire, il fait le point sur la gestion forestière actuelle et sur la récolte des bois. Trois territoires forestiers sont définis et étudiés avec analyse cartographique selon différents thèmes sols et climat, caractéristiques des forêts et sylviculture, conditions économiques de l'exploitation forestière et de la première transformation, enjeux environnementaux, accueil du public.

Un potentiel de mobilisation supplémentaire de bois est identifié et des actions prioritaires sont proposées pour la période 2012-2016. Un comité de pilotage établit annuellement un bilan de la mise en œuvre de ce plan.

Le territoire haut normand possède un bon potentiel de production forestière. De façon générale, les conditions y sont favorables : absence de pente, présence de plus grands massifs privés, qualité des chênes supérieure, forêts rurales. La productivité des peuplements peut y être améliorée.

Une vigilance sera nécessaire sur les conditions climatiques au sud-est et leurs évolutions.

La recherche de l'équilibre forêt gibier par tous les acteurs, en particulier dans les massifs à cerf est nécessaire. Elle va de pair avec une meilleure implication de tous les acteurs dans la gestion sylvicole dynamique.

Le potentiel de mobilisation y est important dans des conditions économiques favorables. Les thématiques prioritaires identifiées à l'issue des réflexions et analyses des données pour la durée du Pprdf sont les suivantes :

##### 1. Gérer durablement la ressource forestière

- Intensifier le renouvellement des peuplements et dynamiser la sylviculture.
- Promouvoir et suivre les stratégies locales de développement forestier.
- Rechercher un bon équilibre forêt gibier
- Animer, former et soutenir les investissements dans le secteur des entreprises d'exploitation forestière et de travaux forestiers
- Étudier les possibilités de récolte des bois rémanents
- Regrouper la gestion et réduire le morcellement

##### 2. Améliorer les zones identifiées à particularités ou avec contraintes

- Remettre en production des peuplements pauvres ou en impasse sylvicole sur bonnes stations forestières
- Améliorer la desserte forestière

##### 3. Placer la forêt au centre des enjeux du territoire et mettre en place les dispositifs d'accompagnement

- Accompagner les démarches territoriales
- Informer et communiquer sur la forêt et la filière auprès du grand public
- Piloter la mise en œuvre du Pprdf.



**DEUXIÈME PARTIE**  
**Diagnostic socio-économique**



*Avertissement : les chiffres des chapitres du diagnostic socio-économique sont issus des recensements de population effectués à un moment donné et ne correspondent donc pas exactement à la réalité actuelle du terrain.*

## 2.1 – La population

*(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)*

### 2.1.1 – Évolution de la population

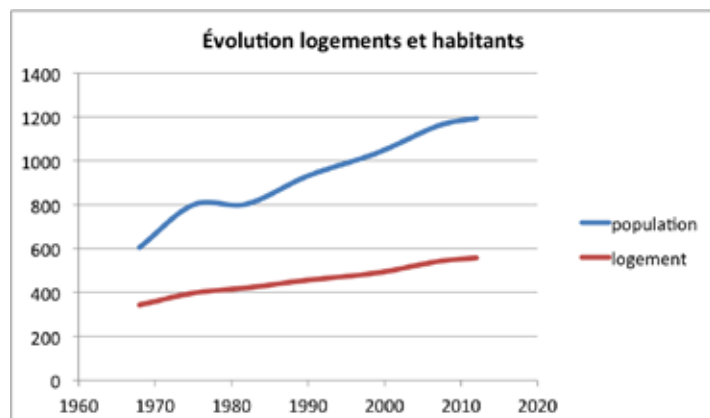
#### Évolution de la population

« Depuis 2004, avec le recensement rénové, le concept de population est légèrement modifié. Les élèves et étudiants majeurs en internat et les militaires vivant en caserne tout en ayant une résidence personnelle sont désormais comptés dans la population des communautés de la commune de leur établissement. Auparavant, ils étaient rattachés à leur résidence familiale donc comptés dans la population des ménages de la commune de leur résidence familiale. Cela peut avoir deux types de conséquences :

- au plan local, notamment dans les communes sièges de tels établissements, cela peut expliquer une partie de l'évolution de la population. Au niveau national, cela n'a aucune incidence sur le chiffre de la population statistique ;
- cela entraîne un transfert de la population des ménages vers la population des communautés mais dont l'impact est, sauf exceptions locales, du second ordre car les effectifs concernés sont faibles. »

INSEE, chiffres clés : documentation sur l'évolution et la structure de la population

La population sans double compte comprend toutes les personnes (françaises ou étrangères) résidant sur le territoire métropolitain. La population est dite «sans double compte» (Psd) car elle comptabilise une seule fois les personnes ayant des attaches dans les deux communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité), chaque individu n'est comptabilisé qu'une seule fois et dans une seule commune. Elle présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

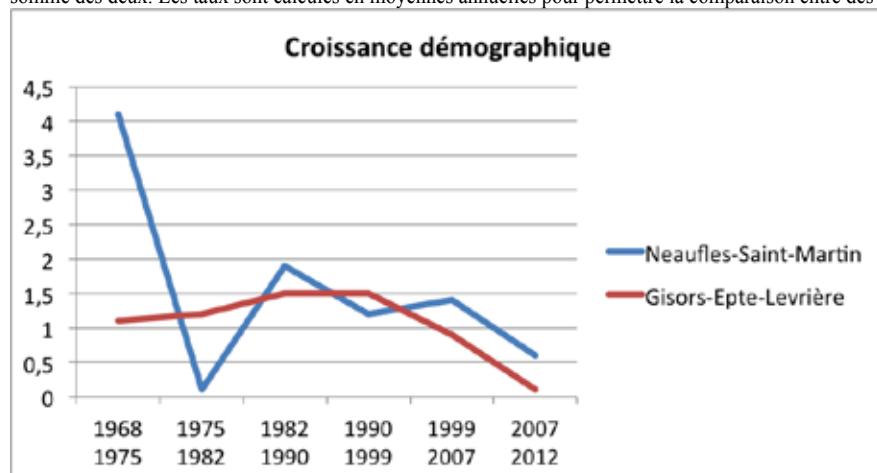


À Neaufles-Saint-Martin la population augmente de manière continue. Après une période stable entre 1975 et 1980 où la croissance s'est quasiment arrêtée, la démographie augmente de nouveau fortement entre 1990 et 2007. Depuis 2007, on observe une baisse de croissance due à une diminution du solde migratoire.

#### Taux de croissance

La **variation totale de population** est la différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire. **Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

**Solde migratoire** : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période. Le **taux de variation global (%)** mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux. Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.



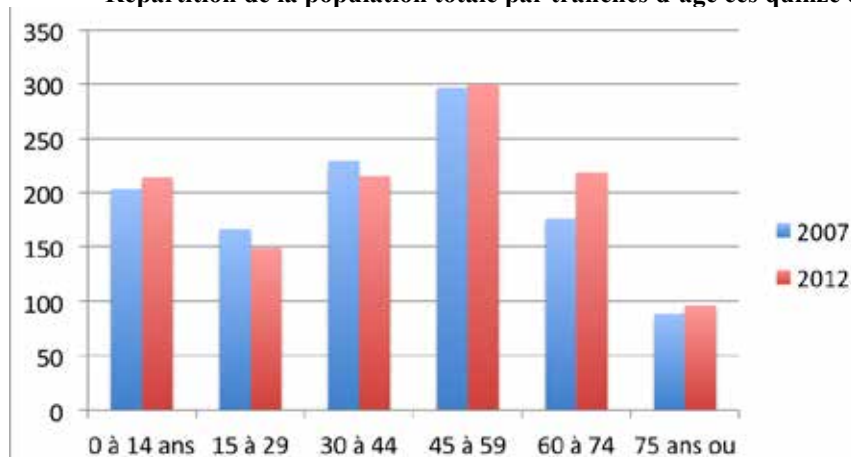
## Soldes naturels et apparents

		1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Neaufles-Saint-Martin	Variation annuelle population en %	+4,1	+0,1	+1,9	+1,2	+1,5	+0,1
	due solde naturel, %	+0,7	+0,1	+0,0	+0,2	+0,2	+0,0
	due solde apparent entrées sorties, %	+3,4	0,0	+1,8	+1,0	+1,3	+0,1
Gsors-Epte-Lévrrière	Variation annuelle population en %	+1,1	+1,2	+1,5	+1,5	+0,9	-0,2
	due solde naturel, %	+0,6	+0,4	+0,3	+0,4	+0,2	+0,2
	due solde apparent entrées sortie, %	+0,5	+0,7	+1,2	+1,1	+0,6	-0,4

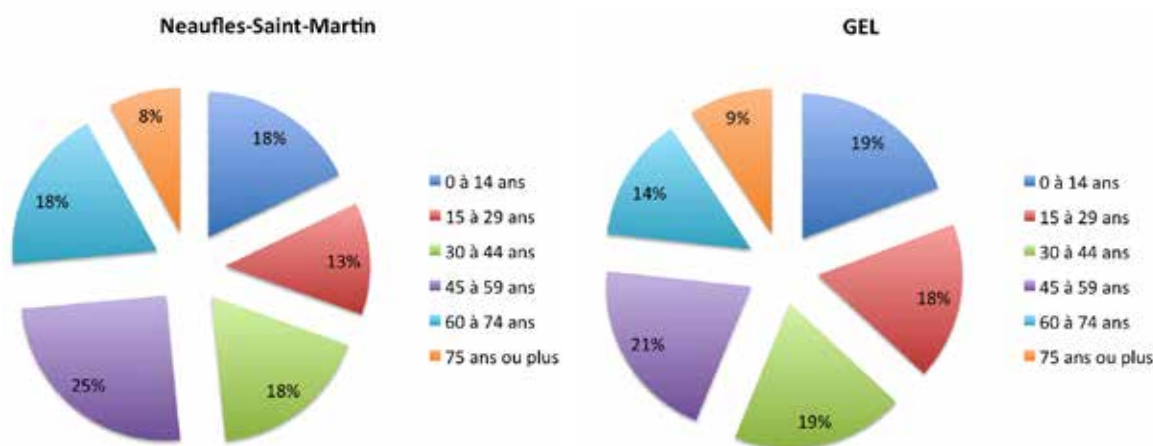
La croissance démographique de Neaufles-Saint-Martin s'est toujours maintenue par un solde migratoire positif fort. Cet apport de population c'est fait par la construction de nouvelles maisons depuis 1968. Le solde naturel est toujours resté relativement faible, et n'est pas ce qui a permis à la commune d'avoir une croissance démographique.

### 2.1.2 – Répartition de la population par tranches d'âges

Répartition de la population totale par tranches d'âge ces quinze dernières années



Les jeunes couples arrivés récemment ont vieilli. La tranche d'âges allant de 15 à 44 ans est en baisse, tandis que la tranche entre 45 et 59 ans augmente. La tranche de 60 à 74 ans est celle qui a le plus progressé. La population de la commune vieillit, mais se renouvelle peu. Le solde migratoire très fort entre 1990 et 2007 ne semble pas avoir apporté une population jeune, mais plutôt une population de trentenaires.



Par rapport à la communauté de communes, Neaufles-Saint-Martin présente une plus grande proportion de la tranche d'âges 45 à 59 ans. À l'inverse, la commune présente une proportion moindre de la tranche 14 à 29 ans.

La population est vieillissante, cependant si la tranche d'âge des 45-59 ans va inéluctablement se déplacer vers la tranche d'âge supérieur, ce phénomène sera relativement compensé par un délaissement de Neaufles-Saint-Martin pour Gisors, mieux équipée pour les personnes âgées.

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre des jeunes de moins de 20 ans et celui des personnes de plus de 60 ans.

Indice de jeunesse	Neaufles - Saint - Martin	France métropolitaine	Eure
en 1999	<b>1,07</b>	1,15	1,43
en 2007	<b>1,08</b>	1,14	1,36

	Neaufles - Saint - Martin		Gisors-Epte-Lévrière	
Années	2008	2013	2008	2013
Indice de jeunesse	<b>1,08</b>	<b>0,86</b>	<b>1,29</b>	<b>1,04</b>

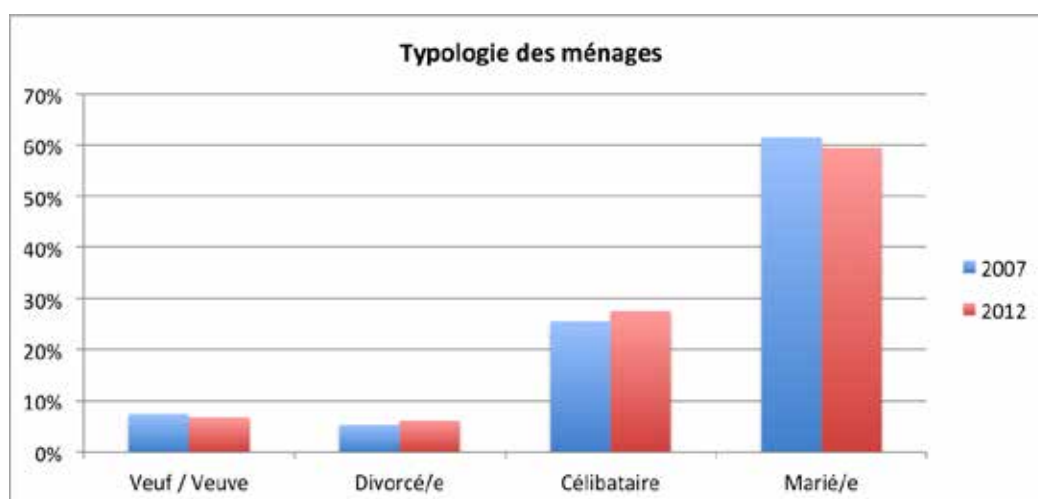
Ainsi de 2008 à 2013, la commune voit son indice de jeunesse diminuer sensiblement, alors que celui-ci est déjà inférieur à la moyenne nationale, qui est de 1,11 en 2013. L'évolution de son indice de jeunesse atteste de ce vieillissement en passant de 1,08 en 2008 à 0,86 en 2013. Ce vieillissement de la population n'est pas forcément un problème, mais c'est un point à prendre en compte. Les orientations du PLU devront tenir compte de cette tendance à Neaufles-Saint-Martin en proposant par exemple, une diversification des typologies de logements ou encore l'implantation d'équipements adaptés aux besoins des Neaufléens.

### 2.1.3 – Évolution de la taille des ménages

Nombre moyen d'occupants par ménage	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Neaufles-Saint-Martin	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>
Gisors-Epte-Lévrière	3,2	3,0	2,7	2,7	2,6	2,4	2,3

Le nombre moyen d'occupants par ménage est en diminution depuis 1968, mais semble être à stable depuis 1999. Cette diminution apparaît également sur la communauté de communes.

#### Typologie des ménages



Entre 2007 et 2012, le nombre de ménage mono-parental a augmenté. Le pourcentage de personnes seules (veuf, divorcé et célibataire réuni) est passé de 38% à 41%. À l'inverse, le nombre de ménages mariés a diminué, passant de 62 % à 59 %. Cette augmentation des ménages monoparentaux confirme la baisse de la taille des ménages et donc le déserrement.



## Résidences principales selon la taille des ménages

On appelle **ménage** l'ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

Il comprend également les personnes qui ont leur résidence personnelle dans le logement mais qui séjournent à l'époque du recensement dans certains établissements (élèves internes des établissements d'enseignement et militaires du contingent qui sont ainsi « réintégrés » dans la population des ménages). En 1999 comme lors de tous les recensements depuis 1968, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2008</b>	<b>2013</b>
Population	803	931	1 035	1 183	1 187
Résidences principales	202	256	320	461	483
<b>Nombre de personnes par ménage :</b>					
<b>à Neaufles - Saint - Martin</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>
dans l'Eure	2,87	2,76	2,58	2,4	2,4
en France Métropolitaine	2,70	2,57	2,40	2,3	2,2

La diminution de la taille des ménages s'explique par le vieillissement de la population (le nombre de personnes seules augmentant), le desserrement des ménages dû au nombre croissant de familles monoparentales, au phénomène de décohabitation (les jeunes quittant le foyer parental)...

### **La population de Neaufles - Saint - Martin en bref :**

- Une population en moyenne plus âgée que la communauté de communes
- Une population vieillissante
- Une diminution de la taille des ménages caractéristique du phénomène de desserrement.

## 2.2 – Le logement

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

### 2.2.1 – État du parc existant

#### Évolution du nombre et de la catégorie de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	604	799	803	931	1 035	1 183	1 187
Logements	342	397	421	456	489	552	555
		<b>1968 à 1975</b>	<b>1975 à 1982</b>	<b>1982 à 1990</b>	<b>1990 à 1999</b>	<b>1999 à 2008</b>	<b>2008 à 2013</b>
Variation annuelle en %		+4.1	+0.1	+1.9	+1.2	+1.5	+0.1
due au solde naturel en %		+0.7	+0.1	+0.0	+0.2	+0.2	+0.0
due au solde apparent des entrées sorties en %		+3.4	0.0	+1.8	+1.0	+1.3	+0.1

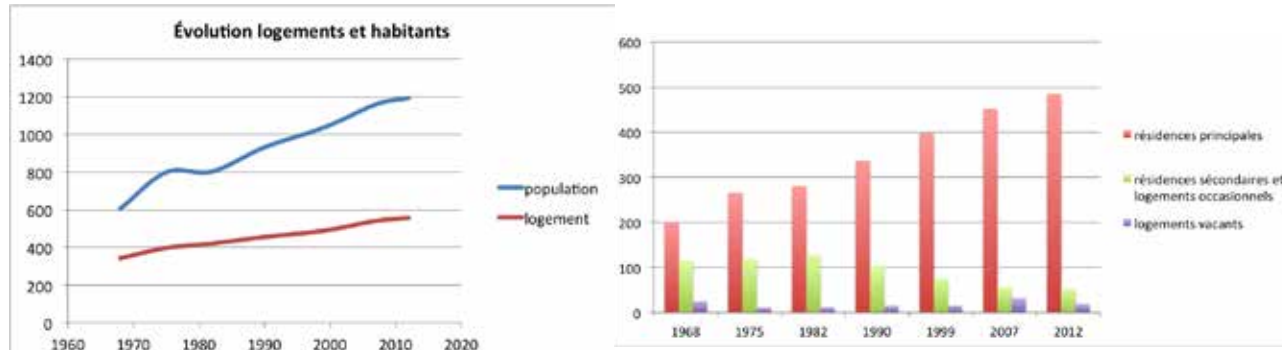
Les **résidences principales** comprennent essentiellement : les logements ordinaires conçus pour l'habitation d'une famille dans des conditions normales ; les logements-foyers pour personnes âgées ; les pièces indépendantes : louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers ; les fermes ; les chambres meublées dans les hôtels et les garnis : chambres occupées par des personnes qui vivent la plus grande partie de l'année dans un hôtel ou une maison meublée, ou qui n'ont pas d'autre résidence ; les constructions provisoires à usage d'habitation ; les habitations de fortune et les locaux impropres à l'habitation, cependant occupés à l'époque du recensement (baraque de bidonville, roulotte ou wagon immobilisés, cave, grenier, bâtiment en ruine, etc.).

Les habitations mobiles et les logements (chambres, studios, etc.) occupés par des personnes vivant en collectivité ne sont pas compris dans les résidences principales.

Les **résidences secondaires** comprennent les logements utilisés pour des week-ends, des vacances ou des loisirs ou les logements loués (ou à louer) pour les loisirs ou les vacances. Sont inclus dans cette catégorie de logements les cas de multipropriété.

Les **logements occasionnels** sont des logements (ou pièces indépendantes) utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles. Les personnes qui s'y trouvent le cas échéant au moment du recensement sont recensées dans leur résidence principale.

Les **logements vacants** comprennent les logements ordinaires sans occupant disponibles à la vente ou à la location, les logements neufs ou achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que les titulaires n'occupent pas à la date du recensement : en attente de règlement de succession, de liquidation judiciaire, etc. , conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, conservés par le propriétaire pour un usage futur au profit de parents ou d'amis, gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire.



L'augmentation de la population a suivi l'augmentation des résidences principales. Un pic de croissance a eu lieu entre 1982 et 2007, dû à un solde migratoire supérieur à 1%, ce qui a entraîné une augmentation des résidences principales dans le même temps. Depuis 2007, on observe une baisse de croissance due à une diminution du solde migratoire.

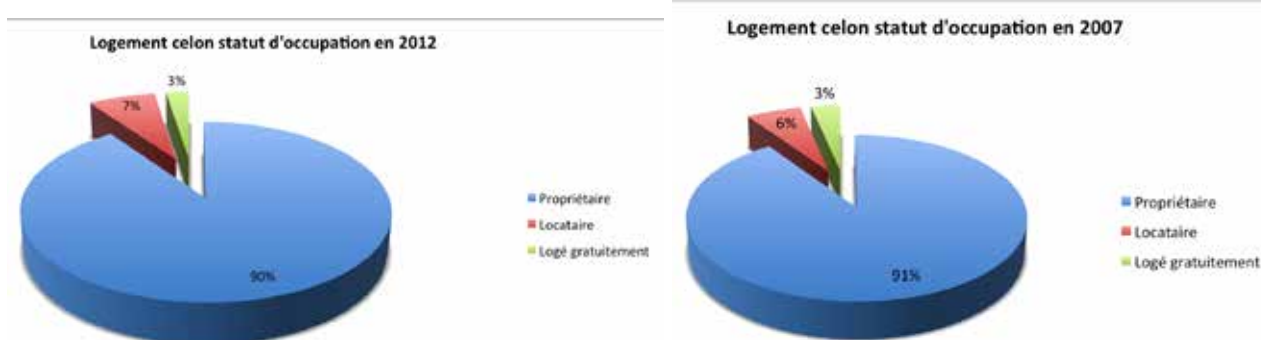
La croissance démographique se fait essentiellement par le solde migratoire, le solde naturelle ayant tendance à diminuer. La diminution des résidences secondaires s'est faite au bénéfice des résidences principales. De plus l'augmentation des résidences principales a induit l'apport de population jusqu'aux années 2000, et ensuite la baisse du rythme de construction induit un ralentissement de la croissance démographique.

## Résidences principales selon le statut d'occupation

Le statut de **propriétaire** du logement inclut les différentes formes d'accès à la propriété.

Le statut de **locataire** ou sous-locataire concerne les locations de logements loués vides ou meublés ainsi que les chambres d'hôtel, quand il s'agit de la résidence principale de l'individu ou du ménage.

Les **personnes logées gratuitement** sont, par exemple, des personnes logées chez leurs parents, des amis ou leur employeur.



Le statut d'occupation a peu changé entre 2007 et 2012. À Neaufles-Saint-Martin le statut de propriétaire est majoritaire. Le nombre de locataires a augmenté de 1% entre 2007 et 2012.

## Taille des résidences principales

	Neaufles-Saint-Martin			Gisors-Epte-Lévrière		
	2013	%		2013	%	
Ensemble	483	100,0		7 962	100	
1 pièce	2	0,4		265	3,3	
2 pièces	25	5,2		949	11,9	
3 pièces	60	12,4		1 743	21,9	
4 pièces	123	25,5	<b>82%</b>	2 092	26,3	<b>62,9%</b>
5 pièces ou plus	273	56,5		2 911	36,6	

Il y a une prédominance des maisons de 4 pièces, qui représentent 82,1% du parc de logement. A contrario, sur l'ensemble de la communauté de communes, la prédominance des maisons de 4 pièces ne représentent que 63,0%.

## L'âge des résidences principales

	Neaufles-Saint-Martin		Gisors-Epte-Lévrière	
	Nombre	%	Nombre	%
Âge de la résidence				
Avant 1946	171	36,2%	2 162	27,4%
Entre 1946 et 1990	205	43,4%	4 108	52,1%
Entre 1991 et 2009	96	20,3%	1 605	20,4%

À Neaufles-Saint-Martin le parc de logements est relativement ancien avec 36,2% des constructions réalisés avant 1946 et 43,4% réalisés durant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Entre 1991 et 2009, 96 logements ont été construits sur le territoire communal soit une moyenne de construction 5,3 logements par an. Ce rythme de construction, proche de la période précédente, montre une évolution constante du parc de logements à Neaufles-Saint-Martin.

## Résidences secondaires

Résidences secondaires	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Neaufles-Saint-Martin	115	120	128	104	76	58	53
%	<b>34%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>23%</b>	<b>16%</b>	<b>10,5%</b>	<b>9,5%</b>
Gisors-Epte-Lévrière	739	697	908	698	570	427	407
%	<b>16%</b>	<b>14%</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>7%</b>	<b>5%</b>	<b>4,5%</b>

À Neaufles-Saint-Martin le nombre résidences secondaires ne cesse de diminuer malgré un léger ralentissement ces dernières années et semble se stabiliser. Cette diminution s'est faite au profit des résidences principales qui ne font qu'aug-

menter. Le taux de résidences secondaires ayant atteint les 10%, le nombre de résidences secondaires mobilisables en résidences principales devient non négligeable. En 2012 le pourcentage de résidences secondaires sur la commune reste deux fois plus élevé que sur la communauté de communes.

### La vacance dans les logements

Logements vacants	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Neaufles-Saint-Martin	25	11	12	15	15	33	19
%	7%	3%	3%	3%	3%	6%	3,4%
Gisors-Epte-Lévrière	265	214	329	350	337	433	680
%	6%	4%	5%	5%	4%	5,1%	7,5%

Un seuil de vacance inférieur à 5% par rapport à l'ensemble du parc de logements est considéré comme la limite en-deçà de laquelle la pression de la demande non satisfaite tend au blocage du marché. Lorsque ce seuil est supérieur à 8 %, cela peut indiquer que l'offre en logements est supérieure à la demande, ou que le parc est mal adapté à la demande.

Les fichiers fonciers de 2013 confirment le nombre de logements vacants à savoir 22.

Le seuil de vacance de Neaufles-Saint-Martin est resté stable, bien que le seuil de vacance récent soit en dessous de 5%. Ce seuil peut indiquer une pression foncière forte due à une trop grande demande pour le nombre de logements disponibles.

## 2.2.2 - Dynamique de la construction

### Nombre de permis de construire déposés

	Évolution 1968/1975	Évolution 1975/1982	Évolution 1982/1990	Évolution 1990/1999	Évolution 1999/2008	Évolution 2008/2013
Nombre résidences principales	+55	+24	+35	+33	+63	+22
Soit une évolution en moyenne de	8 log/an	3,5 log/an	4 log/an	3,7 log/an	7 log/an	4,4 log/an

Le thème de la dynamique démographique et de la dynamique de construction est délicat « car plusieurs écueils se présentent. D'abord celui de la fiabilité des sources qui reposent sur l'exploitation de résultats d'un recensement souvent dépassé. L'approche statistique pure est réductrice, les interprétations difficiles et souvent erronées. Il faut croiser des données de nature différente (démographie/logements/emplois) à différentes échelles (bassin d'habitat ou d'emploi/canton/communes de taille similaire) et procéder à des analyses qualitatives intégrant la connaissance des locaux pour comprendre les tendances d'évolution de la commune et ses spécificités dans son environnement. Il faut toujours relativiser les chiffres bruts concernant ces évolutions car il s'agit en général de petites masses. » (extrait de Diagnostic des petites communes, Stu, 1990)

La construction est resté stable autour de 3 et 4 logement par ans. Les pics autour de 6 et 8 logements par an correspondent aux périodes d'expansion de la commune avec de grandes opérations de construction de lotissements.

Le tableau ci-dessous résume l'évolution démographique comparée à l'évolution du nombre de logements :

Neaufles-Saint-Martin	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Nombre d'habitants	Évolution 1975/1968 : + 195	Évolution 1982/1975 : + 4	Évolution 1990/1982 : + 128	Évolution 1999/1990 : + 104	Évolution 2008/1999 : + 148	Évolution 2013/2008 : + 4
%	+ 24%	+ 0%	+ 14%	+ 10%	+ 13%	+ 0,3%
Nombre de résidences principales	Évolution 1975/1968 : + 55	Évolution 1982/1975 : + 24	Évolution 1990/1982 : + 35	Évolution 1999/1990 : + 33	Évolution 2008/1999 : + 63	Évolution 2013/2008 : + 22
%	+ 14%	+ 6%	+ 8%	+ 7%	+ 14%	+ 5%

<b>Gisors-Epte-Lévrière</b>	Évolution 1968/1975	Évolution 1975/1982	Évolution 1982/1990	Évolution 1990/1999	Évolution 1999/2008	Évolution 2008/2013
Nombre d' <b>habitants</b>	+ 899	+ 1066	+ 1779	+ 2227	+ 1452	- 163
%	+ 7%	+ 8%	+ 12%	+ 13%	+ 8%	- 1%
Nombre <b>résidences principales</b>	+ 487	+ 719	+ 863	+ 1102	+ 850	+ 318
%	+ 12%	+ 15%	+ 15%	+ 16%	+ 11%	+ 4%

La croissance de la population de Neaufles-Saint-Martin s'est faite par phases migratoires, ce qui entraîne des variations fortes. Ces phases migratoires sont majoritairement dues à l'ouverture de lotissement en extension du tissu bâti. La construction reste en dessous des taux de croissance de la population, ce qui résulte vraisemblablement de résidences secondaires devenues principales. A contrario, la variation de population sur l'ensemble de la communauté de communes reste stable, avec une croissance plus forte entre 1982 et 2000. L'augmentation du nombre de résidences principales est restée toujours plus élevée que le taux de croissance pour l'ensemble de la communauté de communes.

### **Le logement de Neaufles-Saint-Martin en bref :**

- Le nombre de logements et de résidences principales a beaucoup augmenté, cette croissance ralentit ces dernières années.
- Le taux de vacance de 3% témoigne d'un marché tendu, ne satisfaisant pas la demande, malgré un nombre de résidences secondaires important.
- Neaufles-Saint-Martin a attiré beaucoup de nouvelle population.

## 2.3 – Foncier et consommation d'espace

### 2.3.1 - Foncier et parcellaire

#### Foncier et habitat

Le parcellaire du centre bourg présente un dessin plus serré et aux formes un peu plus irrégulières que celui des lotissements au découpage régulier et uniforme.

Quelques caractéristiques du bâti traditionnel :

- Une implantation judicieuse par rapport au relief. Le bourg est installé à mi-pente du coteau. C'est l'implantation traditionnelle des bourgs des zones de plateau qui se justifie des raisons d'abord bioclimatiques -être à l'abri des vents-, et qui permet une meilleure insertion paysagère dans le site.
- La forme du parcellaire et l'implantation des constructions par rapport à la rue sont plus diversifiées et les constructions sont pour l'essentiel implantées à l'alignement. Le découpage du bourg ancien est caractéristique avec ses parcelles relativement étroites et les constructions implantées à l'alignement, façade ou pignon sur rue suivant les cas ; ces parcelles étroites permettent de grands cœurs d'îlot, propices au calme et à l'intimité et qu'il conviendra de préserver pour ces fonctions.
- Des discontinuités dans la forme urbaine, le relief ou le tracé des voies, de faibles pentes, de légères courbures dans le tracé d'une voie ou de petits décalages dans l'alignement des constructions ménagent des effets de surprise dans la découverte du paysage urbain.
- La qualité du bâti se traduit dans les types de constructions, les styles comme les maisons traditionnelles dans le bourg, les hauteurs, les volumes, les matériaux utilisés pour la plupart traditionnels.
- La mixité des usages, car on trouve dans le bourg, de l'habitat, des commerces, des services et de l'artisanat.

**Le « rural » et « résidentiel banal »** concernant l'habitat sont précisés et caractérisés.

- D'un côté, le **rural** avec :
  - un parcellaire souvent étroit et long, favorisant l'implantation en mitoyenneté et dont l'alignement présente des surprises, des cassures, des accidents,
  - des implantations souvent pignon ou façade sur rue qui préservent l'intimité des occupants et permettent de profiter d'une bonne exposition au soleil,
  - des bâtiments en matériaux traditionnels car issus du site, aux volumes simples, typiques de chaque région, aux couleurs sobres, soutenues voire sombres,
  - des volumes en relation avec la situation de la construction dans la commune : par exemple trois niveaux dans le centre bourg, deux en campagne,
  - des couvertures, façades et ouvertures aux proportions harmonieuses, présentant des particularités propres à chaque terroir (rapport des pleins et des vides, souches de cheminées, linteaux etc.),
  - en campagne, les abords plantés de vergers, potagers, haies champêtres, coupés de chemins creux...
  - un rapport au terrain naturel positif car la construction s'est adaptée au socle constitué par les particularités du terrain, il n'y a pas d'accès à un garage en sous-sol, la maison n'est pas juchée sur une *taupinière*,
  - les murs ou murets notamment autour du jardin sont réalisés en matériaux locaux en rapport avec l'habitation, ils sont accompagnés de talus ou de fossés ; portails et portillons ont un caractère spécifique,
  - notons qu'une construction moderne qui respecte les caractéristiques ci-dessus sera « rurale » même si elle présente une architecture contemporaine.
- De l'autre côté, le **résidentiel banal** avec :
  - des parcelles à peu près semblables et présentant une superficie régulière de quelque 6 à 10 ares, dont la façade avoisine la vingtaine de mètres,
  - des bâtiments à l'architecture stéréotypée car ils tous à peu près pareils en France,
  - des constructions aux matériaux et couleurs trop claires,
  - des éléments constructifs industrialisés n'ayant pas de rapport avec le terroir, diffusés dans toute la France,
  - une implantation qui ne profite qu'au seul constructeur puisque le modèle vendu est implanté en recul de toutes les limites de la parcelle ce qui ne permet pas d'assurer l'intimité des habitants,
  - l'exposition au soleil souvent ignorée,
  - des abords très médiocres : haies de thuyas, clôtures en planches de ciment, en briques jaune et rouge, en Pvc, végétaux exotiques majoritaires...
  - un rapport au terrain négatif en ce sens que la maison s'y est posée en le niant, sans prendre en compte ses particularités : talus et murs de retenue des terres superflus, coûteux accès au garage en sous-sol...

#### **Le développement linéaire**

Le développement linéaire - des maisons construites le long d'une route existante - est l'objet de nos critiques pour plusieurs raisons. Il enclave de vastes parcelles ; il est très gourmand en terrains ; il est coûteux en réseaux : chaussée, trottoirs, bordures, éclairage, assainissement,... tant pour la création que l'entretien ; il produit un paysage très banal qui ne s'apparente qu'à la banlieue ; il n'est pas sécurisant : les automobilistes n'ont pas tendance à ralentir ; il empêche des extensions ultérieures ou la création de voies nouvelles perpendiculaires à la voie en question. Pour utiliser un terme de spécialiste, ce n'est pas une extension en « épaisseur » ou en « profondeur » qui a été réalisée mais simplement en surface. C'est le hasard de la situation de voies existantes qui a produit l'habitat et non une démarche plus réfléchie et plus active. Trop souvent le gestionnaire d'une route souhaite interdire tout accès nouveau sur «sa» route et c'était la règle générale dans la deuxième moitié du siècle dernier. Pour exemple, ces bourgs et villages qui présentent à leurs entrées uniquement des fonds de parcelles – souvent rendus totalement opaques par des haies de thuyas que leurs propriétaires ne taillent pas et qui atteignent cinq à dix m de hauteur – ne sont générateurs ni de sécurité routière (la voiture reste bien évidemment prioritaire puisqu'il n'y a aucun danger pour le trafic qui continue à s'écouler à des vitesses incompatibles avec le caractère urbanisé) ni de qualité paysagère et urbaine (un triste couloir de fonds de parcelles exposant de bien banales choses). Enfin, c'est réfléchir à très court terme, le développement urbain s'opérant continuellement les extensions de XXX resteront pour toujours introverties alors qu'à moyen et long terme elles auraient dû faire partie du tissu urbain et, justement, participer à créer de la sécurité routière. Il est toujours possible d'instaurer un emplacement réservé le long de la Rd XXX pour travailler qualitativement. En présentant sur le domaine public leurs façades avant ou « nobles », c'est-à-dire celles de l'entrée, et non un patchwork de fonds de parcelles, les constructions nouvelles participeront à la qualité générale. L'urbanisation ne sera pas furtive et passive mais fière d'elle-même et positive. Et l'on peut espérer que la sécurité routière y trouvera bien plus son compte car les nombreux mouvements et stationnements de véhicules des riverains ralentiront efficacement le transit. Le meilleur ralentisseur reste une chaussée plutôt étroite et des véhicules stationnés. Et en vertu du développement durables, il faut d'abord prévoir à long terme et ne pas répondre de façon circonstancielle et stéréotypée à un aspect très restreint du développement urbain d'un bourg.

L'étude relative à la péri-urbanisation dans l'Eure :

Réalisée en 2009, cette étude constitue une réflexion sur le phénomène de péri-urbanisation et ses conséquences en matière de consommation d'espaces sur l'ensemble du département. Elle a pour but de contribuer au débat sur le devenir de ce territoire, dans une logique de développement durable. Elle est disponible au service prévention des risques et aménagement du territoire de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure et sur le site Internet de la DDTM à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Connaissance-des-territoires/Etudes>

L'étude relative à la densité des opérations de construction de logements en 2012 et 2013 en Haute-Normandie : réalisée en 2014, cette étude présente une analyse de la densité des opérations de construction de logements entre 2012 et 2013 en Haute Normandie. Elle est disponible sur le site Internet de la DREAL à l'adresse suivante : [http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/La\\_densite\\_des\\_operations\\_de\\_construction\\_de\\_logement\\_2012-2013\\_cle0a98d7.pdf](http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/La_densite_des_operations_de_construction_de_logement_2012-2013_cle0a98d7.pdf)

### **Foncier agricole**

La préservation du foncier agricole est un enjeu majeur depuis les lois Grenelle I et II. Pour ce faire, La charte pour une gestion économe de l'espace eurois a été signée le 24 juin 2011 par l'État, la Chambre d'agriculture de l'Eure, le Conseil Départemental de l'Eure et l'Union des maires de l'Eure.

Ce document présente les enjeux de consommation du foncier agricole dans le département de l'Eure et les engagements des signataires pour modérer cette consommation. Le département de l'Eure est en effet soumis à une forte pression foncière, qui s'explique de plusieurs façons :

- l'influence des agglomérations de Rouen, Le Havre et Paris sur ses franges nord et est;
- une urbanisation diffuse et non maîtrisée sur ses franges ouest.

Ce sont ainsi 800 à 1000 hectares qui sont urbanisés chaque année dans le département.

Cette charte, qui n'a pas de valeur juridique, est un moyen de sensibilisation de tous ceux qui interviennent dans l'aménagement du territoire eurois.

Elle présente les 5 orientations sur lesquelles reposent les engagements respectifs des signataires :

- encourager une politique de planification et d'urbanisme,
- intégrer l'agriculture dans les réflexions d'urbanisme,
- éviter le mitage de l'espace rural,
- lutter contre l'étalement urbain et gérer la concurrence sur l'espace,
- optimiser les interactions entre foncier et environnement.

La charte pour une gestion économe de l'espace eurois est consultable sur le site internet de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure : <http://www.eure.gouv.fr/content/download/4491/27771/file/Charte%20pour%20une%20gestion%20%C3%A9conome%20de%20l%27espace%20eurois%20juin%202011.pdf>

### **Foncier et activités**

Les activités à vocation industrielle et artisanale sont

Trois sites principalement, au sud au nord : un ancien ensemble industriel en bordure de l'Epte, toujours en activité ; un ancien moulin à eau et ses extensions situé sur la Lévrière au bord de la Rd 10, toujours en activité (le moulin lui-même est quasi en état de fonctionnement mais l'on n'y moud plus le grain).

Enfin, rue Alexandre-Laurent deux commerces de proximité à la chalandise régulière, une boucherie et une boulangerie.

## **2.3.2 - Foncier disponible, potentialités résiduelles du tissu bâti, «dents creuses»**

### **Potentialités résiduelles du tissu bâti**

La structure urbaine de Neaufles-Saint-Martin recèle des terrains non bâtis, potentiellement constructibles : l'ensemble de ces terrains représente une superficie d'environ **3,74 hectares** soit **32 logements**

L'ensemble des terrains potentiellement constructibles ou « dents creuses » c'est-à-dire des terrains vierges entre deux terrains construits ou des parties de parcelles suffisamment grandes qui pourraient à la suite d'une division être rendues constructibles, n'est pas forcément à envisager comme à construire dans son intégralité. Il faut considérer les terrains qui seront réellement construits durant la dizaine d'années de vie théorique d'un plan local d'urbanisme : il faut également soustraire les cœurs d'îlots, réserves de biodiversité, que la commune souhaite préserver, ainsi que les terrains soumis à de fortes contraintes telles les cavités souterraines ou la proximité d'exploitations agricoles dont les bâtiments contiennent des animaux. Le repérage des potentialités résiduelles du tissu bâti existant a fait l'objet d'un travail en profondeur et ont été retenues les opportunités réalisables dans un délai maximum de quelque dix ans : ainsi un jardin situé sur le côté d'une habitation n'est pas pris en compte lorsque la configuration des lieux impliquerait trop d'aménagements et de perte de valeur de la construction existante.

### **Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination**

Le foncier disponible en logement pour du renouvellement urbain est constitué des bâtis agricoles pouvant changer de destination. Ils sont est peu présents sur la commune.

Le foncier disponible pour du renouvellement urbain représente **5 logements** mobilisables.

### **Logements vacants**

Le taux de vacance de Neaufles est de 5%. Un taux inférieur à 5% par rapport à l'ensemble du parc de logements est considéré comme la limite en-deçà de laquelle la pression de la demande non satisfaite tend au blocage du marché. Aucun logements vacants n'est retenu comme potentiellement mobilisable à l'horizon du Plu.

### **Permis d'aménager le long de la rue du Bois**

Un permis d'aménager pour **8 logements** à été déposé antérieurement à la procédure de Plu. Ces 8 logements contribueront au développement démographique de la commune durant la vie du Plu. Ils sont ainsi comptabilisés dans le potentiel de logements mobilisables.

### **Consommation des zones à urbaniser**

Au document d'urbanisme approuvé en 2000, trop nombreuses sont les zones à urbaniser non consommées, phénomène certes dû à une rétention foncière mais il ne faut pas oublier que la loi a fortement évolué rendant toute consommation d'espace difficile. Ce sont essentiellement les zones urbanisables à long terme et les zones d'équipements qui n'ont pas été consommés. Les services de l'État ont insisté lors des réunions des personnes publiques associées pour en faire évoluer une grande partie en zones naturelles ou agricoles, qui sont inconstructibles.

## **2.3.3- Évolution urbaine et consommation d'espace**

L'évolution urbaine et la consommation d'espace consistent en une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle est réalisée dans la perspective d'une utilisation économe des espaces naturels et de la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

### **Consommation entre 2003 et 2013**

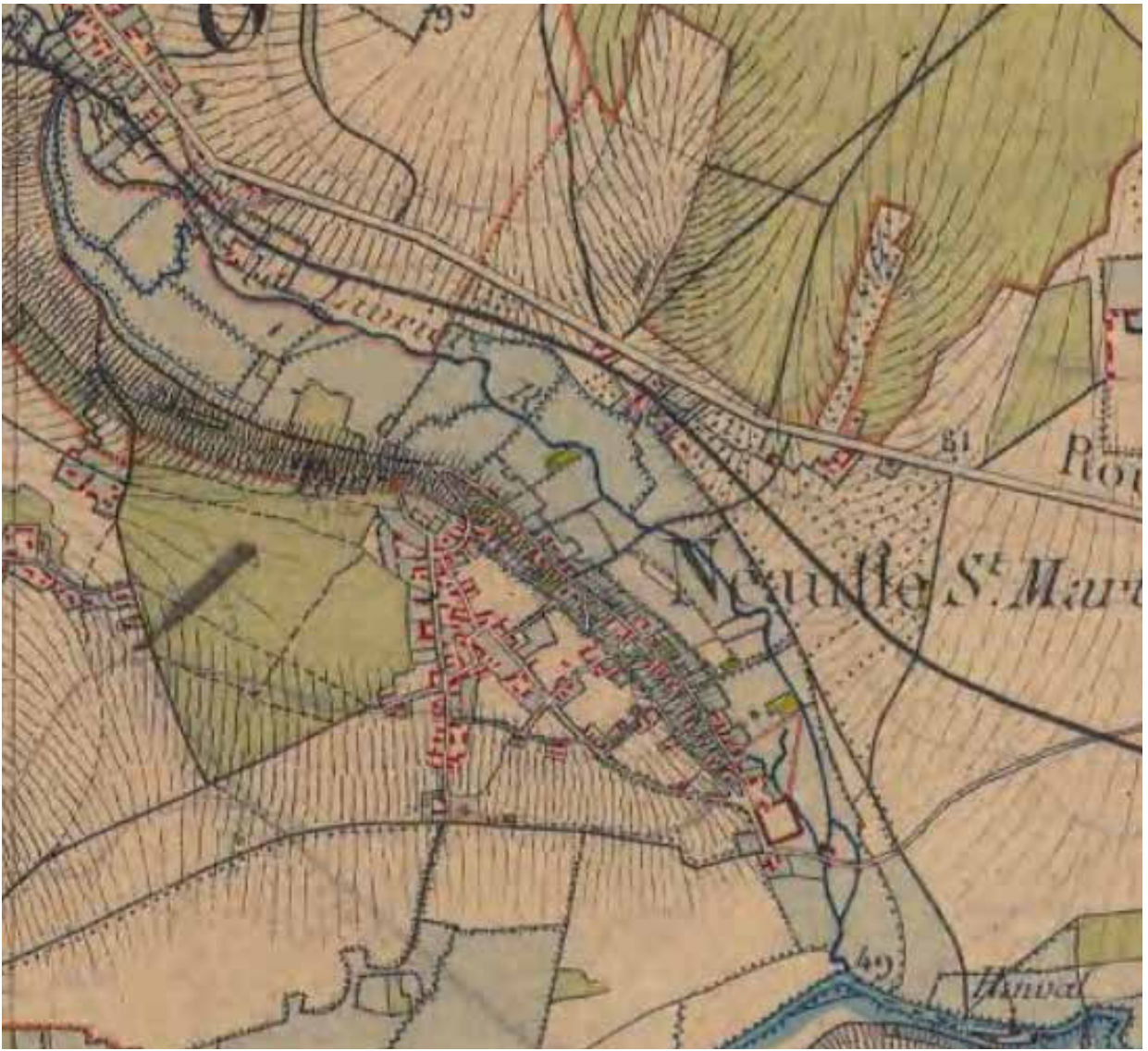
En dix ans à Neaufles-Saint-Martin une soixante de logements ont été construits. Cette consommation représente 7,3 hectares d'espaces urbanisables ou urbanisés. Toutes ces constructions se situent sur des parcelles intégrées aux parties actuellement urbanisées et parfois en 2<sup>e</sup> rideau.

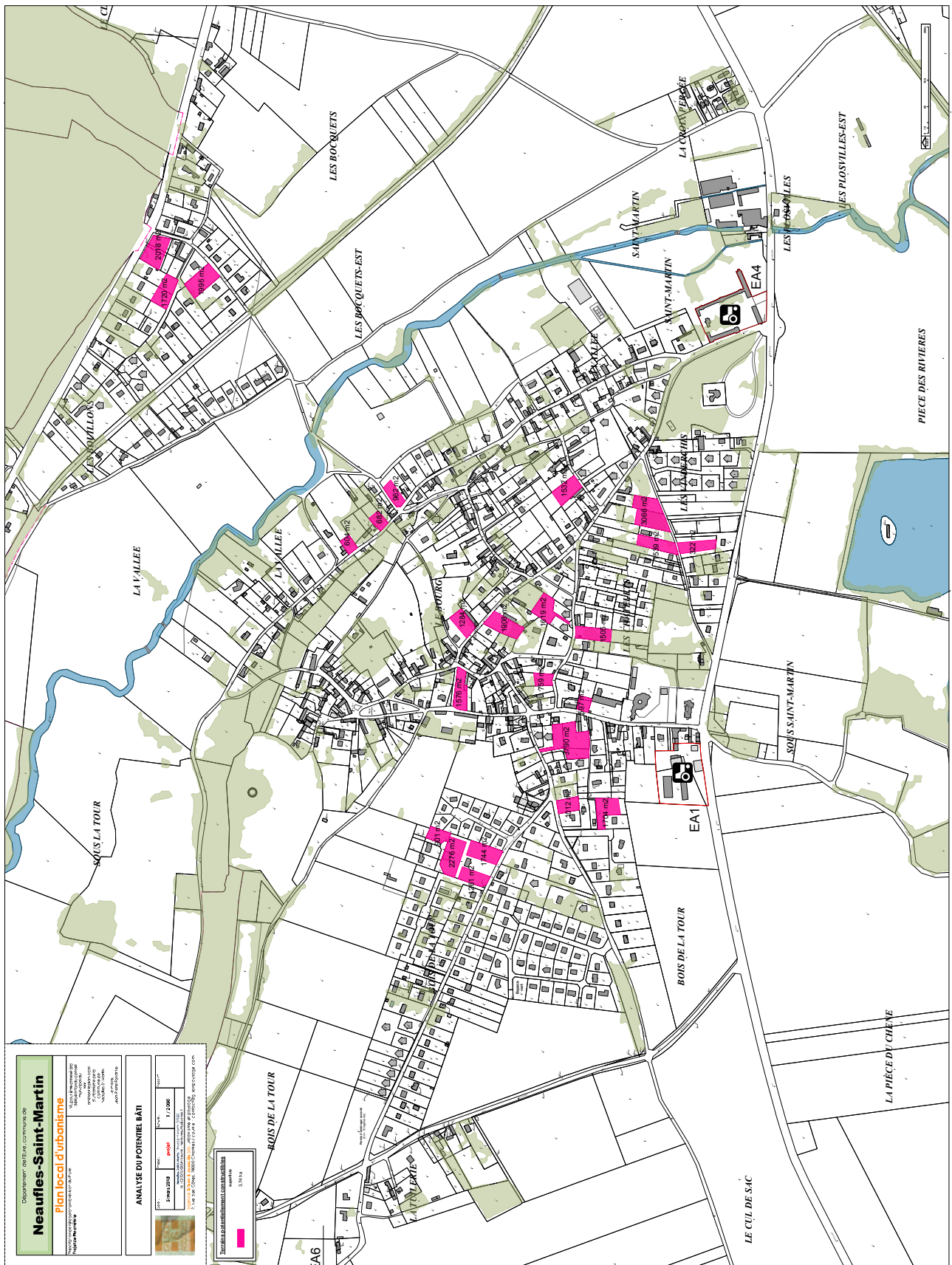
Près de la moitié de ces constructions a été réalisée en extension. Il s'agit de la zone INAh prévue par le Pos à l'ouest du bourg entre la rue du bois et la rue du vicariat. Le reste de ces constructions neuves a été réalisé dans le tissu bâti (dents creuses notamment).

### **Consommation d'espace en bref :**

- À Neaufles-Saint-Martin les potentialités résiduelles du tissu bâti représentent 3,7 ha.
- La consommation d'espace agricole a été de 7,3 hectares entre 2003 et 2013 (source fichiers fonciers)
- Les zones à urbaniser du Pos approuvé en 2000 ont été consommées à l'exception des zones d'urbanisation à long terme et les zones d'extension pour l'équipement









## 2.4 – Les activités, l’emploi

(D’après les données Insee des recensements généraux de la population)

### 2.4.1 – Population active

La population active comprend, au sens de l’Insee, la population active ayant un emploi, les personnes à la recherche d’un emploi ainsi que, depuis 1990, les militaires du contingent.

#### Population active par tranche d’âge

La **population active** comprend : les actifs ayant un emploi, les chômeurs (au sens du recensement) et, depuis 1990, les militaires du contingent.

Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et qui l’exercent au moment du recensement.

Les **chômeurs** au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées « chômeurs » sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l’Anpe), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail.

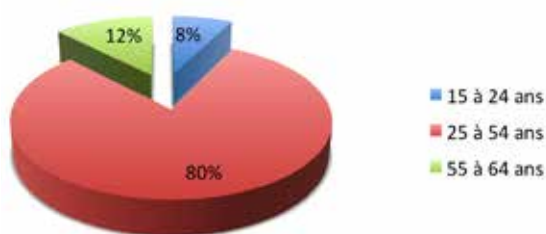
Ces données ne sont pas comparables aux statistiques de chômage au sens du Bit ou de l’Anpe, mais permettent des comparaisons entre les recensements ou entre des zones différentes.

Le **taux de chômage** correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active. Le taux de chômage par classe d’âge correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active de cette classe. Il s’agit du taux de chômage au sens du recensement.

Le **taux d’activité** est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus, l’intervalle utilisé étant 15 à 64 ans. Dans le cas d’un taux d’activité d’une classe d’âge, il s’agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d’âge. L’**emploi au lieu de travail** comprend l’ensemble des personnes qui ont une profession et qui l’exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

Le **secteur d’activité** est celui de l’activité principale exercée par l’établissement employeur. Les activités sont regroupées selon la nomenclature économique de synthèse (Nes).

Population active par tranche d’âges



Population de 15 à 64 ans par type d’activité	Neaufles-Saint-Martin	
	2007	2012
Ensemble	760	754
Ensemble actifs	74,7 %	72,5 %
<i>actifs ayant un emploi</i>	67,2 %	65,6 %
<i>actifs au chômage</i>	7,5 %	6,9 %
Ensemble inactifs	25,3 %	27,5 %
<i>élève, étudiant et stagiaires non rémunérés</i>	9,9 %	5,4 %
<i>retraités ou préretraités</i>	10,5 %	12,8 %
<i>autres inactifs</i>	7,0 %	7,1 %

La population active diminue, puisqu’elle représentait 65,5% de l’ensemble de la population en 2007 (toutes tranches d’âges réunies) contre 63,2 % en 2012. Le nombre d’actifs au chômage diminue, comme le nombre d’élèves, étudiants et stagiaires, qui diminue respectivement de 0,6 % et de 4,5 %. A contrario le nombre de retraités augmente de 2,3%.

#### Population selon la catégorie socioprofessionnelle

La catégorie socioprofessionnelle est un regroupement en huit catégories des professions. Les six premiers postes de cette nomenclature distinguent la profession déclarée des personnes ayant un emploi et des chômeurs ayant déjà travaillé. Le poste des « retraités » regroupe tous les anciens actifs. Le poste « autres personnes sans activité professionnelle » englobe les chômeurs n’ayant jamais travaillé, les militaires du contingent, les élèves et étudiants ...

Ces tableaux ne fournissent des résultats significatifs que pour des zones géographiques d’au moins 2000 habitants. Les cadres et professions intellectuelles supérieures regroupe des professeurs et professions scientifiques salariés qui appliquent directement des connaissances très approfondies dans les domaines des sciences exactes ou humaines, a des activités d’intérêt général de recherche, d’enseignement ou de santé. Des professionnels de l’information des arts et des spectacles dont l’activité est liée aux arts et aux médias. Des cadres administratifs et commerciaux d’entreprise, salariés qui ont des responsabilités importantes dans la gestion des entreprises. Des ingénieurs et cadres techniques d’entreprise, salariés exerçant des fonctions de responsabilité qui nécessitent des connaissances scientifiques approfondies. Deux tiers des membres du groupe des professions intermédiaires occupent une position intermédiaire, entre les cadres et les agents d’exécution, ouvriers ou employés. Les autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l’enseignement, la santé et le travail social; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

<b>Gisors-Epte-Lévrière</b>	2012	%
Ensemble	15 424	100,0
Agriculteurs exploitants	77	0,5
Artisans, commerçants, chefs entreprise	540	3,5
Cadres et professions intellectuelles supérieures	901	5,8
Professions intermédiaires	1 901	12,3
Employés	2 957	19,2
Ouvriers	2 777	18,0
Retraités	4 207	27,3
Autres personnes sans activité professionnelle	2 064	13,4

La communauté de communes regroupe en majorité les ouvriers et employés, ainsi que les retraités.

### Lieu de résidence - lieu de travail

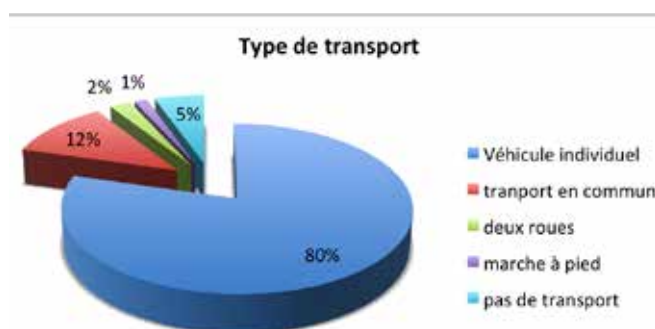
Les **déplacements domicile-travail** sont les déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail. Les personnes exerçant des professions telles que chauffeur routier ou taxi, Vrp commerçant ambulant ou marin pêcheur sont considérées, par convention, comme travaillant dans leur commune de résidence. L'**unité urbaine** est un ensemble constitué d'une ou plusieurs communes dont le territoire est partiellement ou totalement couvert par une zone bâtie comprenant au moins 2 000 habitants (dénombrement au recensement de 1999) dont les constructions sont séparées de moins de 200 mètres (continuité du bâti). La continuité du bâti est vérifiée à l'aide de photos aériennes. Toute commune n'appartenant pas à une unité urbaine est dite « rurale ».

Le terme unité urbaine désigne indifféremment une ville isolée ou une agglomération urbaine multicommunale.

	Neaufles-Saint-Martin				Gisors-Epte-Lévrière	
	2007		2012		2012	
Nombre d'emplois à Neaufles	105		159		5 752	
Actifs travaillant à Neaufles	61	12,2 %	58	11,2 %	2 063	26,4 %
Actifs travaillant dans une autre commune	437	87,8 %	458	88,8 %	5 753	73,6 %

Le nombre d'emplois à Neaufles-Saint-Martin est faible, bien qu'en augmentation. Parallèlement à cette augmentation, on constate une diminution du nombre d'habitants travaillant dans la commune. En comparaison sur le reste de la communauté de communes, il y a 10% d'habitants en plus travaillant dans leurs communes de résidence.

### Modes de transport résidence - travail



La majorité de la population travaille hors de la commune, ce qui se répercute sur l'utilisation des transports, principalement individuels. La présence de la gare SNCF de Gisors, à environ 5 km, impacte le mode de déplacement. Le trajet Neaufles-Saint-Martin vers Gisors s'effectue en voiture, puis le trajet Gisors lieu de travail en train.

Les enjeux en matière de mobilité peuvent être illustrés par quelques données régionales :

- la part des trajets domicile-travail effectués en voiture particulière a augmenté entre 2007 et 2012, passant de 77,6 % à 78,6 %,
- la part des trajets domicile-travail effectués à pied a diminué entre 2007 et 2012, passant de 7,9 % à 7,2 %,
- la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence a fortement diminué en une vingtaine d'années, passant de 45,7 % des actifs en 1990 à 30,35 % en 2012,
- les distances domicile-travail tendent à s'allonger.

Bien que la tendance à l'éloignement entre le lieu de résidence et le lieu de travail relève de problématiques qu'un projet d'urbanisme communal ne peut seul enrayer, les communes peuvent toutefois infléchir les tendances en matière de mobilité.

La population des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi s'élève à 516 personnes en 2012 et à 498 personnes en 2007.

D'après le recensement général de la population de 2012, les 11,2 % des actifs travaillent dans la commune et 88,8 % dans une autre commune. 24 % des actifs travaillent à Gisors et 44 % en Île de France.

Le recensement de 2007 indique que 12,2 % de la population active de plus de 15 ans travaillaient dans la commune et 87,8 % dans une autre commune.

## 2.4.2 – Emploi, activités

### Indicateur de concentration d'emploi

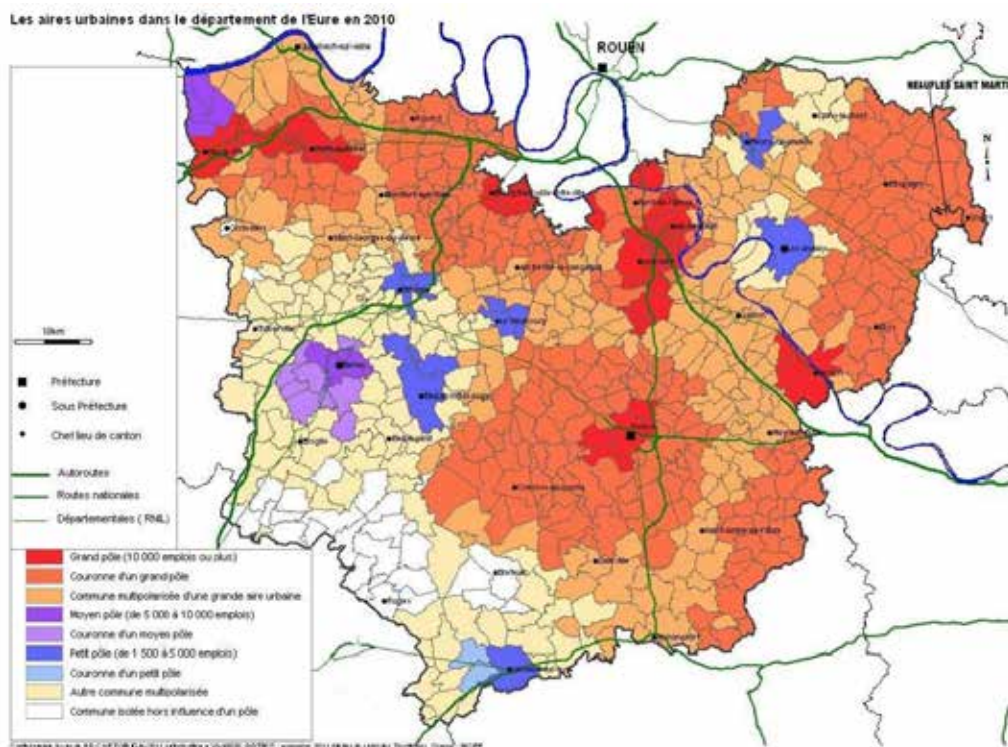
L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois à Neaufles-Saint-Martin pour 100 actifs ayant un emploi résidant à Neaufles-Saint-Martin

	1999	2007	2012
<b>Neaufles-Saint-Martin</b>	<b>30,8</b>	<b>21,0</b>	<b>30,8</b>
France métropolitaine	98,8	98,7	
Eure	86,2	83,9	

En 2012 l'indicateur de concentration d'emploi se trouve au même niveau qu'en 1999, après une baisse 9,8 points.

### Les aires urbaines

L'extrait de carte ci-après précise cette typologie sur un large territoire englobant la commune. Il donne ainsi une représentation succincte des aires d'influence par l'emploi et les principaux déplacements domicile-travail.



La commune de Neaufles Saint Martin est une commune située dans la couronne du grand pôle de l'Île de France.

Les zones d'emploi :

L'INSEE a défini les zones d'emploi. Ce sont des lieux où l'on réside et travaille à la fois. La région Haute-Normandie comprend huit zones d'emploi, la commune de Neaufles-Saint-Martin étant située dans celle de Vernon – Gisors.

### Les zones d'activité

L'observatoire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure a recensé, dans un rayon de 15 km, les zones d'activités suivantes (source CCI – janvier 2016) :

- Sur le territoire de la communauté de communes de Gisors-Epte-Lévrière :

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
<b>Bernouville</b> : zone artisanale	7,4	6,1	0
<b>Bézu Saint Eloi</b> : zone artisanale, vallée Lévrière, Briquetterie	21,3	10,8	0,5
<b>Gisors</b> : zone industrielle, le Mont de Magny, ZA Gisors et extension	57,3	7	4,4
<b>Neaufles Saint Martin</b> : parc d'activités économiques	17,4	17,4	0
<b>Vesly</b> : réserve foncière	18	18	0
<b>TOTAL</b>	<b>121,4</b>	<b>59,3</b>	<b>4,9</b>

- Sur le territoire de la communauté de communes d'Etrépagny :

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
<b>Etrépagny</b> : la Porte Rouge et réserve foncière, le Four à Chaux	39,2	9,6	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>39,2</b>	<b>9,6</b>	<b>0,4</b>

- Sur le territoire de la communauté de communes Epte-Vexin-Seine :

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
<b>Château sur Epte</b> : zone industrielle	7,6	7,6	0
<b>Ecos</b> : zone artisanale	1,6	0	0
<b>Tourny</b> : zone de Tourny	5	5	0
<b>TOTAL</b>	<b>14,2</b>	<b>12,6</b>	<b>0</b>

## 2.4.3 – Activités commerciales, artisanales et industrielles

### Activités commerciales

alimentaire :

- une boucherie-charcuterie
- une boulangerie-pâtisserie

équipement et service de la personne

- un photographe

équipement de la maison

- un magasin de décoration d'intérieur

culture et loisirs

- un magasin de pêche
- une école de pilotage para-moteur

autres produits

- vente de tissu
- brocanteur-antiquaire

### Activités artisanales et industrielles

- entreprise d'entretien des espaces verts
- entreprise de maçonnerie générale
- un centre équestre
- fourniture de fuel et charbon
- entreprise d'assemblage

Classification d'après l'Insee

#### 1- Agriculture

#### 2- Industrie

#### 3- construction

- maison jardin
- maçonnerie
- pépiniériste

#### 4- Commerce - transport - services

- alimentation
- restauration, bar,
- automobile, garage
- soins à la personne, coiffeur ...
- services médicaux, médecin, dentiste...
- autres

#### 5- Équipement public

- mairie, église, bibliothèque...
- équipement sportif

## 2.4.4 – Services et équipements

### Équipements administratifs :

- Mairie

### Équipements scolaires :

- une école primaire avec cantine et accueil périscolaire

### Équipements de services :

- une poste

### Équipements culturels :

- une salle des fêtes

### Équipements culturels :

- église

### Équipements sportifs et de détente :

terrains de football, jeu de boules,

#### La vie associative

La vie associative est diversifiée à Neaufles-Saint-Martin, puisqu'on y trouve sept associations, qui sont :

- une antenne de l'union nationale des retraités et personnes âgées (u.n.r.p.a.)
- une antenne de l'union nationale des combattants (u.n.c.)
- une association de parents d'élèves pour promouvoir les projets culturels (l'école buissonnière)
- une amicale sportive
- une association de danse (*Baby Mambo*)
- un comité des fêtes
- une association de pêche (*la Lévrière saumonée*)

## 2.4.5 – Le tourisme

#### Un patrimoine architectural et paysager

Neaufles-Saint-Martin recèle deux monuments historiques, tous deux datés du XII<sup>e</sup> siècle :

- La croix percée, construite le long de la route entre Neaufles-Saint-Martin et Vernon
- La tour du château ruinée

Ces deux monuments font partie du paysage et de l'identité de la commune.

#### Des équipements de loisirs

À Neaufles-Saint-Martin, se trouve un terrain de football, une ludothèque (*veni vidi ludi*).

#### Un réseau de sentiers de promenade piétonnes et cyclables

Neaufles est traversée par plusieurs sentiers de randonnées piétonnes et cyclistes. Le sentier de randonnée GR 125 traverse Neaufles du nord-ouest au sud-est, en passant par le château médiéval, l'ancienne chapelle Saint-Pierre, le village et continue un peu plus à l'est du Fossé du Roi.

La voie verte qui traverse Neaufles-Saint-Martin relie Gasny à Gisors permet de découvrir la vallée de l'Epte, sur une piste de 28 km.

## 2.4.6 – Structure et dynamisme de l'activité agricole

#### Contexte régional

Neaufles-Saint-Martin est située dans la région agricole du Vexin normand. Elle est donc couverte par le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure

Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008. Conformément à l'article R 124-5 du code de l'urbanisme, sa consultation est obligatoire lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Il identifie les grands enjeux correspondant aux espaces agricoles, naturels et forestiers du département et formule, sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation d'autres projets d'intérêt général.

Les grandes orientations sont les suivantes :



- réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation,
- réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune,
- privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution,
- orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible,
- favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

### - Généralités

Neaufles-Saint-Martin est une commune rurale agricole. Les sites d'exploitation sont localisés sur la carte suivante. La commune compte environ 288 hectares de surface agricole utile soit un peu plus de 30% du territoire communal qui totalise 910 hectares. La surface agricole utile correspond au nombre total d'hectares exploités par les agriculteurs communaux, les terres étant situées sur le territoire communal ou non.

Cette superficie agricole est en baisse car en 1988 et en 2000 elle représentait respectivement 68% et 45% du territoire. Cette baisse est due à une augmentation des espaces naturels protégés sur le territoire communal et l'urbanisation.

Dans le cadre du diagnostic agricole et de la concertation, un questionnaire a été transmis à chaque exploitant ainsi qu'une réunion d'information spécifique en présence de la chambre d'agriculture.

Le point a entre autres été fait sur l'avenir des différents sites d'exploitation. Les cartes des pages suivantes font état de la pérennité de chacune des exploitations et de ses éventuels projets.

Il existe six sites d'exploitation agricole, culture céréalière et élevage à Neaufles-Saint-Martin. La commune rassemblait neuf sites d'exploitation une vingtaine d'années auparavant et douze en 1988. Cette baisse des exploitations agricoles s'accompagne d'une hausse des surfaces ce qui illustre la tendance au regroupement des exploitations agricoles.

Les sites d'exploitation qui ne sont plus exploités ont été changés de destination et sont utilisés aujourd'hui comme logement.

	2000	2010
Nombre d'exploitations	9	6
dont nombre d'exploitations professionnelles	X	X
Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants	X	X
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en unité de travail annuel, équivalent temps plein)	7	4
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	410	288
Terres labourables (ha)	324	230
Superficie toujours en herbe (ha)	86	58
Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments	206	144
Orientation technico économique de la commune	Polyculture et polyélevage	Polyculture et polyélevage

### Surface agricole utile (SAU)

La surface agricole utile (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.

Elle comprend notamment les superficies ayant fait l'objet d'une des cultures suivantes : céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, légumes frais, fraises et melons, fleurs, plantes ornementales. Elle comprend également les superficies toujours en herbe des exploitations, les vignes, les cultures permanentes entretenues (fruitiers, oliviers, pépinières ornementales, ), et comme précisé plus haut, les jachères, non aidées ou aidées, les jardins et les vergers familiaux des exploitants.

Lorsqu'on parle de SAU des exploitations sièges de la commune, il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est dans la commune et elle peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres départements ou régions ou communes.

Lorsqu'on parle de SAU de la commune, il s'agit de la SAU localisée dans la commune.

### Exploitation agricole

Pour qu'une unité économique soit considérée comme exploitation agricole, 3 conditions doivent être requises :

1) produire des produits agricoles

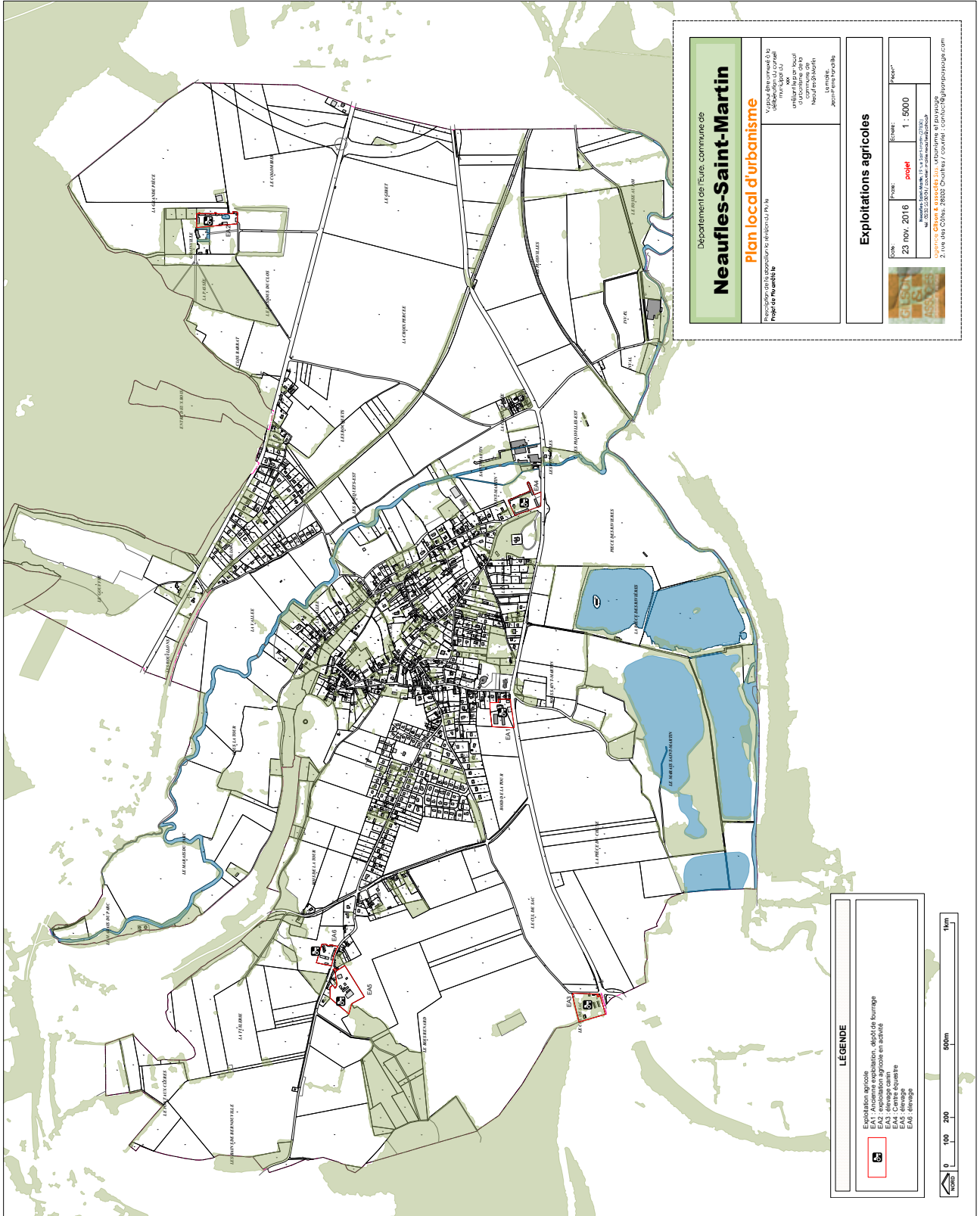
2) avoir une gestion indépendante

3) avoir une certaine dimension :

soit une SAU (surface agricole utile)  $\geq$  1 hectare

soit une superficie en cultures spécialisée  $\geq$  20 ares

soit présenter une activité suffisante de production agricole, notamment en nombre d'animaux ou en volume de production



	2000	2010
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	12	

Source Insee : L'unité de travail annuel (Uta) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole.

### - Type d'agriculture

#### Au niveau des cultures :

- Avec la baisse des exploitations agricoles entre 2000 et 2010, on constate que les productions sont réparties sur des superficies plus importantes

Les exploitations agricoles sont de taille moyenne :

Sites d'exploitation	Surface agricole utile <b>totale</b> (en hectares) approximative	dont surface agricole utile à <b>Neaufles-Saint-Martin</b> (en hectares) approximative
1	390	90
2	115	88
3	X	X



La carte ci-dessus est extraite du site géoportail : registre parcellaire agricole (RPG) 2017 correspondant aux zones de cultures déclarées par les exploitants en 2017.

Tous les terrains en couleurs sont cultivés et déclarés au titre de la politique agricole commune.

#### Légende de cette couche

	Blé tendre
	Maïs grain et ensilage
	Orge
	Autres céréales
	Colza
	Tournesol

4	X	X
5	72	72
6	85	60

Au niveau de la commune, la taille moyenne des exploitations est légèrement inférieure à 80 ha.

Au niveau des élevages :

- Un élevage de chien en limite ouest de la commune
- Un site d'activités équestre en entrée de bourg
- Un élevage de bovin à la Tuilerie

**Le principe de réciprocité ou la protection des bâtiments d'élevage**

Concernant les périmètres de protection liés à la présence d'exploitations agricoles, voici les principes appliqués dans le département de l'Eure, rappelons que ces périmètres s'appliquent en tout point des bâtiments d'élevage et de leurs annexes :

- les exploitations sans élevage ne génèrent pas de périmètre ;
- les exploitations avec de l'élevage et non soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement génèrent un périmètre de protection de 50 m pour les bovins et de 30 m pour les ovins, caprins et équidés ;
- les exploitations avec de l'élevage et soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement génèrent un périmètre de protection de 100 m.

La liste des exploitations agricoles recensées à Neaufles-Saint-Martin, la synthèse de leurs caractéristiques et leur pérennité sont précisées dans le tableau suivant.

**- Profil des exploitants**

Concernant les emplois, les activités agricoles au sein de la commune engendraient en 2010, 4 unités de travail annuel<sup>1</sup> (Uta). Cette donnée est en baisse puisqu'en 2000, ces activités permettaient de créer 7 Uta et 12 en 1988.

**- Labels qualité**

La commune de Neaufles Saint Martin est concernée par les indications géographiques protégées ci-après :

- l'IGP Cidre de Normandie ou Cidre Normand
- l'IGP Porc de Normandie
- l'IGP Volailles de Normandie.

L'Igp est un signe de qualité officiel réservé aux produits typiques ancrés dans une région qui leur donne un caractère spécifique et une saveur inimitable. Il garantit l'authenticité des produits élaborés selon des savoir-faire traditionnels. Aucune production sous AOC/AOP n'étant localisée sur la commune, l'article L 112-3 du code rural ne prévoit de demander l'avis de l'Inao uniquement pour les projets de document d'urbanisme concernant des communes situées dans une aire de production AOC/AOP et Janville ne possède aucune AOC ni AOP.

**Les enjeux que mettent en lumière le présent diagnostic et la concertation sont :**

- 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 dans l'espace agricole.
- Maintenir les accès et les circulations des engins agricoles, faciliter l'accès des exploitants aux parcelles.

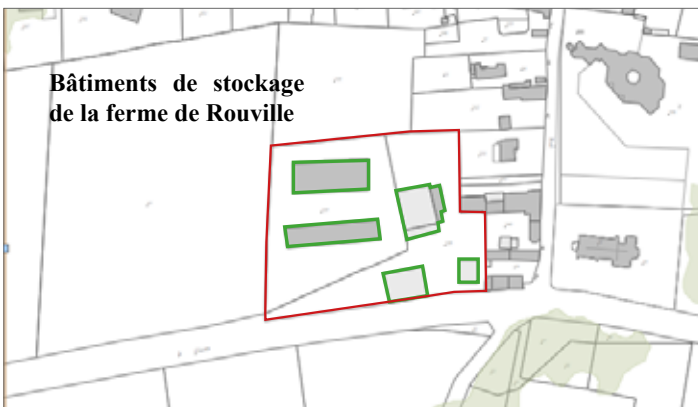
Site agricole n°: **1**

**Situation géographique** (lieu-dit): Ferme de Rouville - Hébécourt  
Nombre de constructions: 5 bâtis de stockage (constructions spécifiquement agricoles teintées en vert sur le plan)  
Logement(s) en rouge au plan: Pas de logement  
Forme juridique de l'exploitation: Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC)

**Type d'activité**

Élevage bâti teinté en bleu sur le plan: /  
Installation classée: /  
Périmètre de protection particulier: /  
Cultures: Céréales (SAU : plus de 200 hectares dont 90 à Neaufles)

**Projet d'ici 5 ans et plus:** Pérennité de l'exploitation assurée



Site agricole n°: **5**

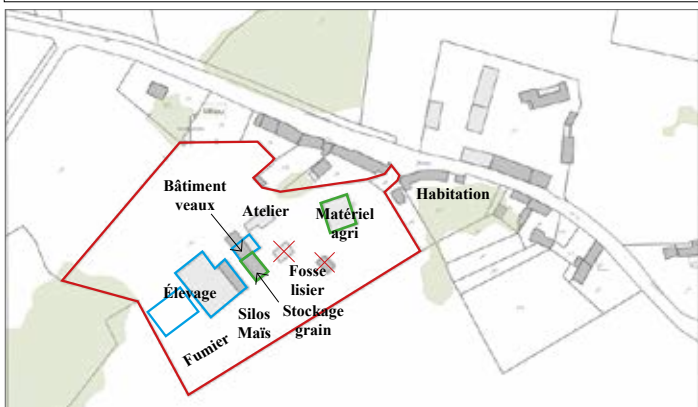
**Situation géographique** (lieu-dit): La Tuilerie (sud)  
Nombre de constructions: 5 bâtiments (Stabulation paillée, fumière, fosse à lisier, etc.)  
Logement(s): Oui

**Type d'activité**

Élevage bâti teinté en bleu sur le plan: Élevage de bovins  
Installation classée: /  
Périmètre de protection particulier: /  
Cultures: Blé, orge, betteraves 50 ha de terre de culture et le reste en prairie (SAU : entre 50 et 100 hectares tous à Neaufles)

**Projet d'ici 5 ans et plus:** Pérennité de l'exploitation assurée d'ici 5 ans au-delà probablement en cessation d'activité

**Autres remarques:** Attention à l'enclavement de l'exploitation car localisation proche des maisons d'habitation



Site agricole n°: **6**

**Situation géographique** (lieu-dit): La Tuilerie (nord)  
Nombre de constructions: 5 bâtiments  
Logement(s): Oui

**Type d'activité**

Élevage bâti teinté en **bleu** sur le plan: /  
Installation classée: /  
Périmètre de protection particulier: /  
Cultures: Légumes et fleurs (SAU : entre 50 et 100 hectares dont 60 à Neaufles)

**Projet d'ici 5 ans et plus :** Pérennité de l'exploitation assurée

**Autres remarques :** L'exploitant souligne la problématique du stationnement sur des itinéraires de circulation des engins agricoles.  
L'exploitant mentionne la vente à la ferme comme potentiel de diversification de son activité.



Les exploitations 2, 3 et 4 n'étaient pas présentes lors de la concertation.

**L'exploitation n°2** est située au château de Grainville où une partie des bâtiments à l'est est destinée à l'exploitation de terres agricoles.

**L'exploitation n°3** correspond à une pension canine faisant également de l'élevage, à l'ouest du territoire.

**L'exploitation n°4** correspond au Haras de Neaufles, centre équestre ayant également une activité d'élevage.

### **Activité, emploi et agriculture en bref :**

- Neaufles-St-Martin est une commune qui offre de l'emploi
- un nombre d'actifs qui pourrait croître
- des exploitations agricoles qui se maintiennent et se diversifient, qui nécessitent une protection pour soutenir leur avenir
- des bâtiments agricoles obsolètes au cœur du village qui devraient pouvoir changer de destination
- la circulation des engins agricoles ne présente pas de point faible

## 2.5 – Les réseaux techniques

### 2.5.1 - Circulation / transport / stationnement

Le schéma local de déplacements ou le plan local de déplacements est une étude lancée par un territoire pour analyser celui-ci sous l'angle des différents modes de déplacements existants et utilisés par ses habitants.

Le schéma local de déplacements ou le plan local de déplacements a pour but de fixer les objectifs politiques de la collectivité en matière de déplacements : quels moyens de transports pour demain ? quelle place pour la voiture particulière ? comment développer avec toutes les contraintes économiques liées des offres de transports en commun ? quels aménagements pour les liaisons douces (vélo, déplacements à pied....) ?...

Il n'est pas encadré juridiquement contrairement à un plan de déplacements urbains (PDU). Néanmoins, par l'intermédiaire d'un schéma local de déplacements ou d'un plan local de déplacements, les collectivités ont la possibilité de réfléchir aux modes de déplacements et de transports sur leur territoire.

Le schéma local de déplacements du Pays du Vexin Normand a été approuvé le 30 septembre 2013. Sept orientations ont été retenues au sein de ce schéma :

- Renforcer le rabattement et optimiser l'intermodalité en gare,
- améliorer l'offre de transport vers les pôles de centralité,
- mutualiser l'offre des circuits scolaires,
- développer les services d'aide à la mobilité,
- encourager la mobilité active,
- communiquer et informer sur les services de mobilité,
- promouvoir la réalisation de plans de déplacements d'entreprise et administration.

#### **Circulation automobile**

La commune est concernée par le classement des routes soumises à l'application de l'article L 111-1, 4° du code l'urbanisme aux abords de la RD 10.

Au nord du bourg se trouve le lotissement des Bosquets qui donne accès à la Rd 14, une route passante dont l'accès direct doit être limité dans un volonté de prise en compte de la sécurité routière.

#### **Transports en commun**

Neaufles-Saint-Martin est située à proximité de la gare de Gisors, à 4,5 km, qui sert la ligne Dieppe - Serqueux - Gisors et Gisors-Paris Saint-Lazare.

#### **Chemins piétons**

Un certain nombre de sentes et chemins piétons sont recensés sur le territoire communal.

#### **Accessibilité des espaces publics**

Tous les espaces publics et tous les équipements publics sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (Pmr).

#### **Capacité des parcs de stationnement**

Les capacités des parcs de stationnement des véhicules motorisés sur le domaine public sont .....

<i>nom de la voie</i>	<i>nombre de places</i>
rue Alexandre-Laurent	12
rue de la Côte-Blanche	0
rue du Jeu de Boulette	0
rue des Sapins	6
rue Saint-Martin	15
rue Sylvain-Sénéceaux	11
rue du Vicariat	7
<u>rue du Bois</u>	<u>10</u>
total	61

Il n'a pas été recensé de place pour recharge de véhicule électrique.

Des emplacements pour les vélos sont installés place de la mairie aux abords de l'école.

On voit que les places de stationnement pour une commune de 1 230 âmes sont en nombre trop restreint.

## 2.5.2 - Alimentation en eau potable

### Les captages et la qualité de l'eau potable

Les périmètres de protection rapproché et éloigné s'étendent sur le territoire de Neaufles Saint Martin : la commune de est alimentée par le captage de Bézu Saint Eloi « le Bois de la Tour de Neaufles ». Ce captage d'eau, qui a fait l'objet d'un avis de l'hydrogéologue agréé en décembre 1982, est maintenant protégé par une déclaration d'utilité publique (arrêté préfectoral du 12 avril 2018). Les périmètres de protection rapproché et éloigné s'étendent sur le territoire de Neaufles-Saint-Martin.

Le territoire de la commune est aussi touché par le périmètre de protection éloigné du captage de Courcelles-lès-Gisors « les Petits Prés » (arrêté préfectoral du 7 août 1989).

Au plan qualitatif, d'après le contrôle sanitaire réalisé par l'Agence Régionale de Santé (ARS), l'eau distribuée est de qualité moyenne. La présence de perchlorates a été observée régulièrement : son utilisation pour l'alimentation des nourrissons de moins de six mois est déconseillée. De plus, la présence de pesticides a été observée régulièrement, sans risque pour la santé. Des actions destinées à améliorer sa qualité sont en cours.

Au plan quantitatif, notons qu'entre 2015 et 2016 le nombre d'abonnés a augmenté de 1,2% et la consommation a baissé de 0,3% ; en 2016 le volume distribué à Neaufles était de 51 079 m<sup>3</sup> soit 42 m<sup>3</sup> par habitant. Aux 75 habitants supplémentaires attendus, correspondront 3 075 m<sup>3</sup> annuels soit une augmentation de 6% ; la capacité de pompage est de 4 800 m<sup>3</sup> par jour et ces 75 habitants consommeront journalièrement 9 m<sup>3</sup>, ce qui laisse de la marge. La ressource est donc très suffisante par rapport à la modeste de l'augmentation démographique envisagée.

Bien que cette information ne figure pas sur le site de la Dréal (données communales), la commune est située dans une ZRE (zone de répartition des eaux) suite à la couche géologique de l'Albien et du Néocomien. C'est sans doute pour cette raison que la capacité maximale de pompage est largement loin d'être atteinte.

## 2.5.3 - Assainissement

### Eaux usées

À Neaufles-Saint-Martin l'assainissement est non collectif. Par conséquent le traitement des eaux usées est autonome et situé sur la parcelle.

### Eaux de ruissellement

Toute surface, qu'elle soit urbanisée ou naturelle, génère un ruissellement dès qu'il pleut. Ce ruissellement est plus ou moins important selon la nature des sols, la pente et le degré d'imperméabilisation. La multiplication des surfaces imperméabilisées (voies de circulation et de stationnement, constructions et toitures,...) conjuguée à la diminution des surfaces végétalisées absorbantes, augmente les écoulements que les collecteurs d'assainissement, les fossés ou les cours d'eau doivent évacuer. Lorsque la capacité de ces évacuateurs est dépassée, il y a débordement. L'influence des zones urbanisables doit être contrôlée.

Le réseau d'eaux pluviales est très lacunaire et figure aux annexes sanitaires du présent dossier.

## 2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides

(Voir notice technique des annexes sanitaires)

## 2.5.5 - Énergie et énergies renouvelables

### Le soleil

L'utilisation traditionnelle des apports solaires directs est l'exposition de la construction et l'organisation interne du logement par rapport au soleil : tous ces principes constituent ce que l'on appelle l'architecture bioclimatique ou le solaire passif. L'énergie solaire peut être captée sur le territoire étudié ; deux dispositifs existent et sont largement commercialisés, les panneaux photovoltaïques qui produisent de l'électricité et les panneaux solaires qui produisent des calories (chauffage et surtout eau chaude sanitaire). Ces dispositifs sont généralement installés sur la couverture des constructions. Sur des constructions anciennes, les inconvénients techniques le disputent aux inconvénients esthétiques. Certains de ces systèmes peuvent être disposés en façade ou, mieux encore, au sol ce qui permettrait une meilleure intégration, la meilleure orientation est au sud-est les panneaux étant disposés à 33° ce qui peut se faire tant au sol qu'en couverture.

Un guide concernant « les centrales solaires photovoltaïques au sol en Haute-Normandie » a été réalisé. Il est consultable à l'adresse suivante : [http://www.eure.gouv.fr/content/download/19114/130824/file/guide\\_centrales\\_solaires\\_photovoltaiques\\_HN.pdf](http://www.eure.gouv.fr/content/download/19114/130824/file/guide_centrales_solaires_photovoltaiques_HN.pdf)

### Le vent

Tout le monde connaît les grandes éoliennes ; ce n'est pas ce genre de machine qui pourra être utilisé sur notre territoire car elles ont un impact paysager très fort et doivent être édifiées de façon coordonnée au niveau régional. De petites



éoliennes existent qui fonctionnent bien, sur mât ou sur axe horizontal voire des éoliennes plus discrètes que l'on peut installer en façade de bâtiment ; ces dispositifs ne peuvent plus être refusés depuis le Grenelle de l'environnement (article L.111-16 du code de l'urbanisme).

Le schéma régional éolien terrestre de Haute-Normandie, adopté en juin 2011 par l'État et la Région, constitue une annexe du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de Haute-Normandie.

La planification régionale de l'énergie éolienne doit répondre à trois objectifs principaux :

- Objectif 1 : identifier les zones géographiques appropriées pour l'étude des implantations d'éoliennes ;
- Objectif 2 : fixer les objectifs qualitatifs à savoir les conditions de développement de l'énergie par zone au niveau régional ;
- Objectif 3 : fixer des objectifs quantitatifs, relatifs à la puissance à installer d'une part au niveau régional et d'autre part par zone géographique préalablement identifiée.

Le schéma régional éolien terrestre doit définir les zones où l'éolien doit être préférentiellement développé. Ainsi, le schéma régional éolien terrestre de Haute-Normandie identifie les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne terrestre : une cartographie localise les zones dites « propices » à l'installation d'éoliennes terrestres et une liste indique les communes situées dans ces zones propices.

Ce schéma oriente l'installation de parcs industriels et ne concerne pas l'installation d'éoliennes à titre privé. Ce document est accessible sur le site internet de la direction départementale des territoires et de la mer : <http://www.eure.gouv.fr/content/download/2502/16510/file/sch%C3%A9ma%20r%C3%A9gional%20%C3%A9olien%20terrestre%20adopt%C3%A9.pdf>

La commune de Neaufles Saint Martin ne se situe pas dans une zone propice à l'implantation de parcs éoliens.

### **La biomasse**

Cette ressource d'énergie est très intéressante au plan local, le territoire étant proche de grands boisements qui constituent une ressource non négligeable de bois énergie sous forme de bûches, de granulés voire de sciure. Les foyers fermés, les poêles sont des équipements performants et qui utilisent la biomasse généralement sous forme de bois bûche. Les chaudières sont souvent automatiques et alimentées en granulés, bois déchiqueté ou sciure sous produits de l'industrie du bois et de la forêt.

### **La géothermie**

Il s'agit de capter les calories du sous-sol par sonde géothermique ou sur aquifère. Assistée par une pompe à chaleur, la géothermie superficielle par des capteurs enterrés constitués d'une nappe horizontale est peu adaptée aux terrains d'une surface de quelques centaines de mètres carrés, aux terrains rocheux ou boisés. Un puits vertical est une autre solution ne prenant que très peu de place ; cette deuxième solution nécessite une déclaration préalable. Enfin il existe la géothermie sur aquifère profond. On considère en général que pour 1 kWh consommé par la pompe à chaleur, le système peut en produire 4 ou plus.

### **L'aérothermie**

Il s'agit récupérer les calories de l'air extérieur par une pompe à chaleur. Ces systèmes ont l'inconvénient de provoquer une nuisance sonore à l'extérieur du logement. La pompe elle-même est peu esthétique mais d'encombrement limité.

### **L'hydraulique**

Cette ressource est disponible à Neaufles-Saint-Martin, au moins deux moulins existaient et existent encore aujourd'hui, l'un le long de la Lévière à proximité immédiate de la RD 10 - le moulin Ratier- et l'autre le long de l'Epte en limite sud du territoire communal au lieu-dit Inval, occupé par une activité industrielle. Cette ressource est donc potentiellement mobilisable.

## **2.5.6 - Les réseaux numériques**

Site point d'appui national aménagement numérique des territoires (PAN ANT) : [ant.developpement-durable.gouv.fr](http://ant.developpement-durable.gouv.fr)

### **Le guide de la région Haute-Normandie sur l'aménagement numérique « l'ABC du très haut débit en Haute-Normandie »**

En matière d'aménagement numérique du territoire, la région s'est donné pour objectif de coordonner les déploiements publics et privés, d'assurer la viabilité des réseaux d'initiative publique (RIP et non *requiescat in pace*) pour une cohérence et une équité territoriale, pour contribuer au développement économique, à l'innovation, à la recherche, à la formation.

Le guide est composée de 7 fiches (les usages au cœur de la réflexion, les solutions pertinentes pour le territoire, les stratégies nationales et européennes, les RIP, les acteurs du numérique, les projets Très Haut Débit (THD) sur la région, les conditions d'une infrastructure attractive).

Dans la fiche 6.2 sont décrites les 11 orientations de la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN) qui doit décrire les grands objectifs retenus en matière d'initiative publique en vue de favoriser le déploiement du haut et du très haut débit fixe et mobile.

La SCORAN sert de cadre de référence à l'établissement des schémas directeurs d'aménagement numérique (SDAN), établis à des échelles égales ou inférieures à la région.

La SCORAN en Haute-Normandie poursuit un triple objectif :

- le premier objectif vise à assurer, dans les 5 ans à venir, une couverture haut débit pour tous ;
- le second objectif ambitionne d'offrir, dans les 5 ans à venir, un accès à des services très haut débit pour les entreprises régionales localisées dans les zones d'activités d'intérêt départemental et régional ;
- le troisième objectif répond à l'ambition nationale de proposer un accès très haut débit à l'ensemble des foyers à un horizon de 15 ans, par le biais de technologies les plus adaptées aux territoires, l'accès via la fibre optique demeurant la cible à atteindre dans le meilleur des cas.

Les cibles prioritaires au déploiement du THD ont été définies comme suit :

- les zones d'activités économiques : raccordement de l'ensemble des zones en Haute- Normandie et fibrage interne des zones d'intérêt régional et départemental ;
- les entités appartenant aux filières économiques régionales majeures (filières chimie/biologie/santé, verre, agri/agronomie, maîtrise des risques, cosmétiques et parfums, automobile, aéro/espace, énergie) : raccordement de l'ensemble de ces entités pour leur permettre d'accéder à des offres de services THD d'opérateurs ;
- les établissements scolaires (lycées et collèges) : raccordement de l'ensemble des établissements scolaires pour accompagner le développement des usages et pratiques numériques (environnement numérique de travail, contenus pédagogiques numérisés et en ligne...) ;
- les centres hospitaliers : raccordement de l'ensemble des centres hospitaliers pour accompagner le développement des applications numériques (télésanté et télémédecine) ;
- les établissements publics de coopération intercommunale : raccordement de l'ensemble des sièges des EPCI pour accompagner le développement de l'administration électronique.

Les onze orientations définies sont les suivantes :

1. Veiller à la cohérence des SDAN et des schémas d'ingénierie en Haute-Normandie,
2. Veiller à la cohérence dans la conduite et la réalisation des schémas d'ingénierie,
3. S'assurer de la prise en compte des sites prioritaires dans le cadre des SDAN : les communes disposant d'un site prioritaire d'intérêt départemental ou régional tel que validé dans les SDAN seront traitées de manière prioritaire dans le déploiement du THD,
4. Envisager la montée en débit pour les territoires ne disposant pas de sites prioritaires par des technologies alternatives à la fibre,
5. Établir un dispositif de gouvernance régional d'ici fin 2012,
6. Constituer une plate-forme régionale SIG permettant d'effectuer un suivi du déploiement très haut débit filaire et hertzien,
7. Affecter des ressources à la sensibilisation des collectivités, des maîtres d'ouvrage, des bailleurs sociaux aux enjeux du très haut débit,
8. Assurer un suivi précis des modalités d'accès aux financements publics mobilisables, notamment ceux du niveau État et Europe,
9. Veiller à ce que l'ensemble des collectivités s'implique en cohérence dans les futurs déploiements du très haut débit en Haute-Normandie et participe selon leurs capacités au plan de financement,
10. Accompagner les initiatives en matière de déploiement des infrastructures très haut débit par un soutien et un accompagnement des projets d'usages et services numériques relevant notamment des atouts régionaux,
11. Élaborer un plan de formation ciblé sur la filière régionale des installateurs réseaux afin de s'assurer de la montée en compétence des professionnels et de les préparer aux marchés de travaux qui vont être lancés dans les 15 prochaines années.

### **Le schéma directeur territorial d'aménagement numérique de l'Eure (SDTAN)**

La loi n° 2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique a mis en place le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) pour favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec l'investissement privé. Le SDTAN est inscrit dans un nouvel article L 1425-2 du code général des collectivités territoriales.

Le SDTAN est un document opérationnel de moyen/long terme (5 à 20 ans), établi sur un ou plusieurs départements ou à l'échelle d'une région.

Il arrête sur son territoire :

- la description de la situation à atteindre en matière de couverture numérique du territoire considéré ;

- l'analyse du chemin à parcourir pour y parvenir et la part prévisible qu'y prendront les opérateurs privés ;
- les orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour accélérer l'atteinte de ces objectifs, ou simplement permettre de les atteindre.

Le schéma directeur constitue un outil de cadrage de la montée en débit des territoires, fixe et mobile, et de leur évolution vers le très haut débit, au moyen essentiellement d'une densification de la capillarité des réseaux en fibre optique. Il favorise la cohérence des actions à mener par les différents acteurs ainsi qu'une meilleure prise en compte du long terme. Le SDTAN du département de l'Eure a été adopté en juin 2012. Ses objectifs sont de :

- mobiliser l'ensemble des acteurs publics afin de déclencher le lancement de projets de Réseaux d'Initiative Publique (RIP) dans le cadre d'une péréquation territoriale et de cohérence des réseaux ;
- couvrir dans la mesure du possible l'ensemble du territoire haut-normand en fibre optique à une échéance de 15 ans ;
- utiliser de façon transitoire (dans les 5 ans) ou en dernier recours les solutions de montée en débit pour les territoires peu ou pas desservis ;
- relier de façon prioritaire les principaux sites publics et zones d'activités économiques ;
- accompagner les opérateurs privés dans le déploiement de la fibre ;
- ne pas intervenir sur les zones susceptibles d'être effectivement déployées par les opérateurs.

Le SDTAN du département de l'Eure est consultable par le lien suivant:

<http://www.arcep.fr/fileadmin/reprise/dossiers/collectivites/SDTAN/Eure.pdf>

## ***Réseaux et énergies en bref :***

- Neaufles-Saint-Martin est une commune bien desservie par les réseaux

**TROISIÈME PARTIE**  
**Diagnostic environnemental**  
**et paysager**

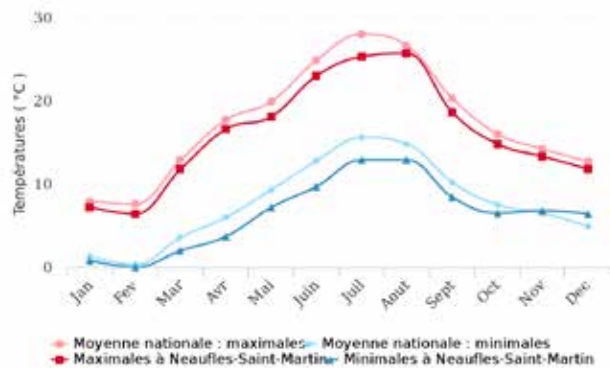


## 3.1 – Données naturelles

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique.

### 3.1.1 – Climatologie

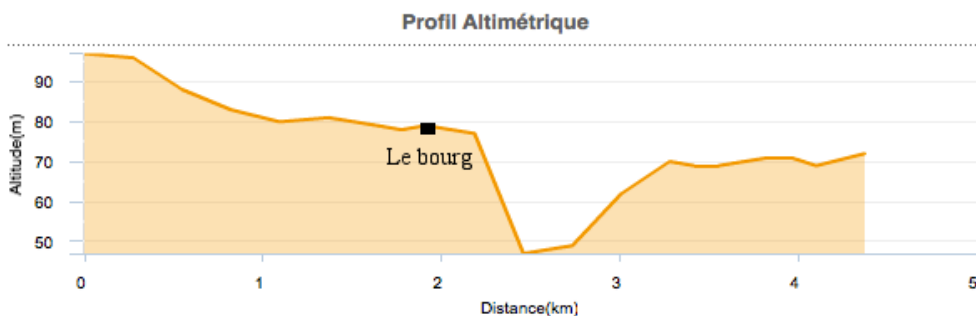
(Source : Linternaute.com d'après Météo France)



Le climat en Normandie est océanique, ce qui signifie qu'il est plus marqué par l'humidité et par la douceur des températures. Cependant, le Pays Vexin offre un climat plus frais que sur le reste du département.

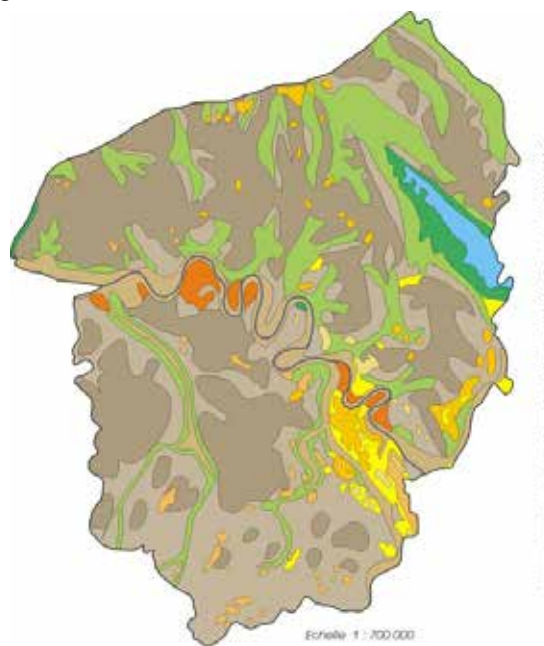
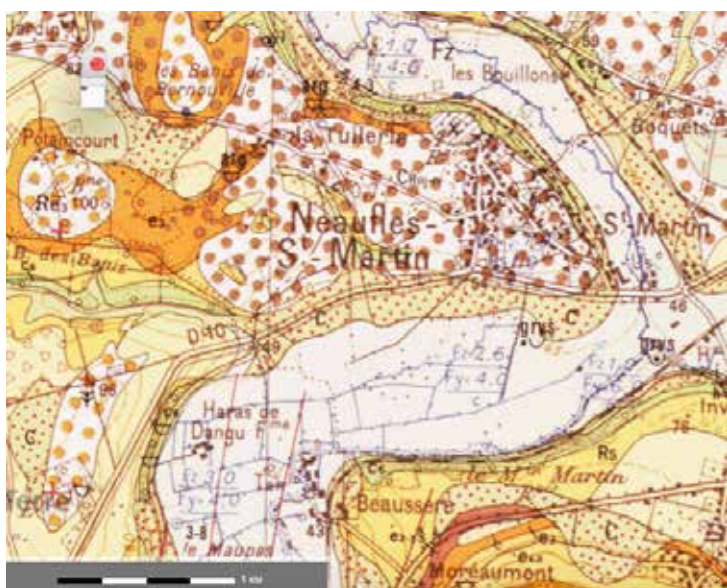
### 3.1.2 – Relief et géologie

#### Relief



De ouest en est, le bourg de Neaufles-Saint-Martin est installé le long de la Lévrière.

#### Géologie



- Aluvions de remblaiement holocène
- Loess
- Terrasses alluviales pléistocènes
- Argile à silex
- Miocène
- Oligocène
- Eocène moyen et supérieur
- Eocène inférieur
- Craie crétacées et colluvions
- Crétacé inférieur
- Jurassique supérieur

### 3.1.3 – Hydrographie et zones humides

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, en application de l'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs définis dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau, Sdage et le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau, Sage.

Le Sdage est découpé en unités hydrographiques, Neaufles-Saint-Martin faisant partie de l'unité Seine Fleuve-Amont Poses.

Neaufles-Saint-Martin ne fait l'objet d'aucune zone inondable au sens strict ; néanmoins certaines parties du territoire de la commune sont sujettes à des phénomènes de remontée de nappes et à des phénomènes de ruissellement (voir un peu plus loin dans le présent chapitre). La commune est inscrite dans l'aire du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie 2016-2021 approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 1er décembre 2015. La prise en compte du Sdage dans le Plu est traitée à la fin du rapport de présentation au chapitre 5. Aucun schéma d'aménagement et de gestion de l'eau ne concerne le territoire communal.

#### Les zones humides

Au sens de l'article L211-1 du code de l'environnement, on entend par zone humide *les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.*

Le site de la Dréal Normandie repère plusieurs zones humides selon les critères de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 à Neaufles, leur situation figure sur la carte ci-après.

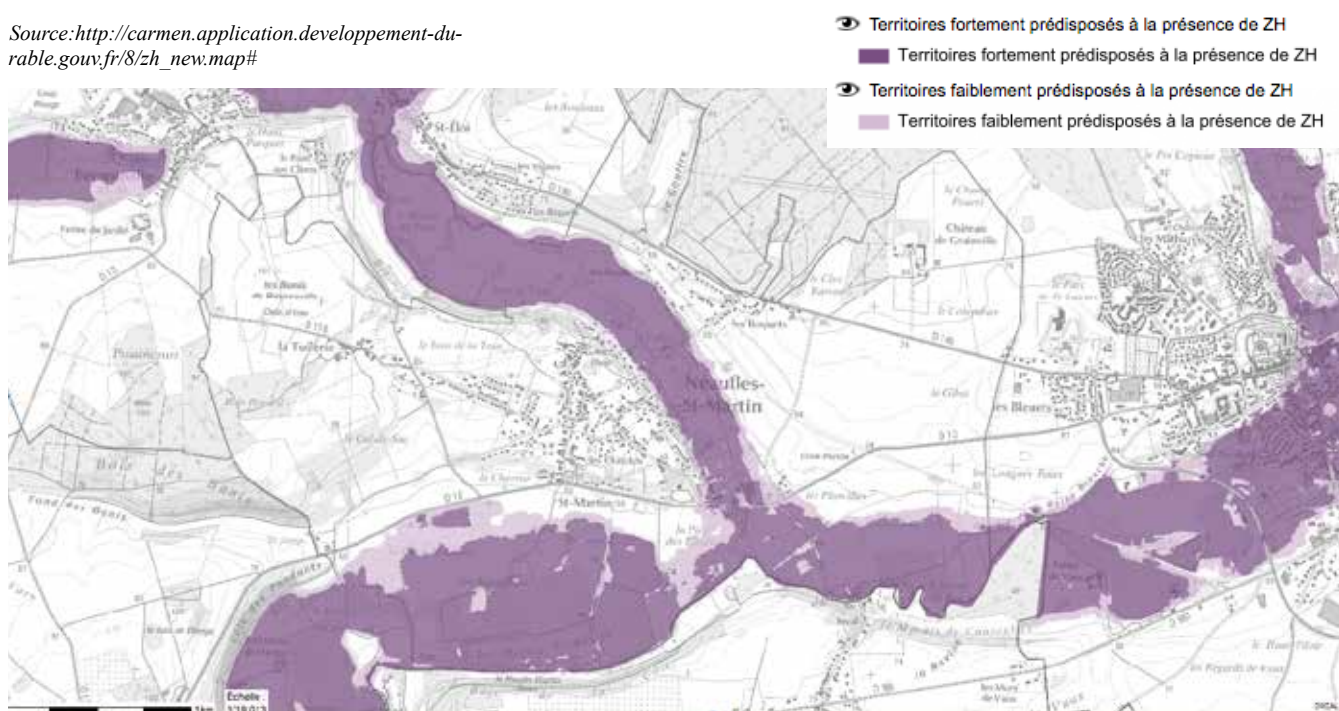
#### Les mares

Quelques mares existent sur le territoire qu'il conviendra de prendre en compte dans le règlement graphique.

**Les zones humides** sont, selon la loi sur l'eau de 1992, « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le plan local d'urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

**Définitions :** une plante hygrophile croît dans les milieux humides ; l'étiage correspond statistiquement sur plusieurs années à la période de l'année où le débit d'un cours d'eau atteint son point le plus bas ; un bassin versant ou bassin hydrographique est une portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan

Source: [http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/zh\\_new.map#](http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/zh_new.map#)



### 3.1.4 – Végétation

#### Végétation remarquable

La commune de Neaufles Saint Martin est concernée par le site inscrit de la vallée de la Lévière. La délimitation de ce site et la fiche associée sont accessibles sur le site Internet de la DREAL à l'adresse : [http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/17/nature\\_bio\\_sites.map](http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/17/nature_bio_sites.map)

#### Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (Znieff)

La commune de Neaufles Saint Martin est concernée par une ZNIEFF de type II « la Vallée de l'Epte de Gisors à la confluence » n°230031159. La fiche est en cours de rédaction. La cartographie de cette ZNIEFF et des informations complémentaires sont aussi accessibles sur le site Internet de la DREAL à l'adresse: <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/nature.map>



Situation vis-à-vis des Znieff



Situation vis-à-vis des zones natura 2000

#### Site natura 2000

Il n'existe pas, sur le territoire communal, de site d'intérêt communautaire au titre de la directive Oiseaux.ni de site d'intérêt communautaire au titre de la directive Habitat.

### 3.1.5 – Le schéma régional de cohérence écologique

#### Biodiversité, trames verte et bleue

Un concept qui peut sembler très mode, dont on parle beaucoup dans les médias, est la «biodiversité» et les «trames verte et bleue». Il s'agit en réalité de notions très classiques en écologie (science du milieu vivant et de la relation des êtres vivants entre eux). Ces notions sont présentes sur notre territoire communal et sont prises en compte par le Plu.

Trames verte et bleue

La fragmentation des milieux naturels et leur destruction, notamment par l'artificialisation des sols et des cours d'eau sont parmi les premières causes de perte de la biodiversité. La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer ce phénomène tout en prenant en compte les activités humaines.

La trame verte et bleue est un réseau écologique formée d'espaces naturels terrestres et aquatiques en relation les uns avec les autres nommés « continuités écologiques ». Elle doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie (nourriture, repos, reproduction, migration, etc.). Les continuités écologiques sont elles-mêmes constituées de « réservoirs de biodiversité », correspondent à des espaces naturels de taille suffisante ayant un rôle écologique reconnue, qui sont reliés entre eux par des « corridors écologiques ».

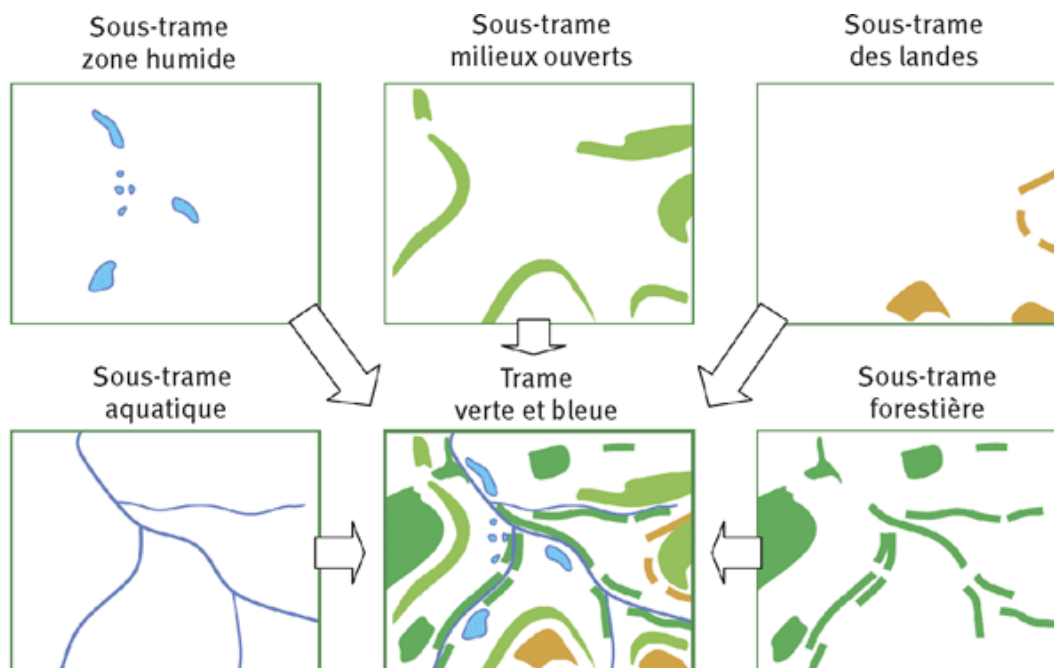
Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'État et la région, est le volet régional de la trame verte et bleue.

On retrouve sur la commune les différentes sous-trames écologiques définies dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé le 18 novembre 2014 :

- des corridors boisés faible déplacement (insectes, reptiles, amphibiens...)
- des réservoirs aquatiques (Epte, Lévière), des réservoirs humides (plans d'eau) et des corridors humides (zones humides)
- des corridors calcicoles
- des corridors fort déplacement (mammifères).

Une discontinuité d'espace rural a été constatée au Nord de la commune.





### **Le schéma régional de cohérence écologique de Basse-Normandie**

L'instauration des schémas régionaux de cohérence écologique (Srce), documents visant l'identification et la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle régionale, constitue un engagement majeur qui vient conforter la progressive intégration de la biodiversité dans les politiques publiques françaises, en lien avec les engagements d'ores et déjà pris aux échelles internationales et européennes.

Le Srce de Basse Normandie est en cours d'élaboration. Le projet de Srce a été arrêté le 14 mai 2013 par le président du conseil régional et le préfet de région Basse-Normandie.

Le Srce retient les sous trames suivantes

Les cinq sous trames retenues au niveau national sont :

- sous-trame des zones humides,
- sous-trame aquatique,
- sous-trame des milieux ouverts,
- sous-trame forestière,
- sous-trame littorale les régions concernées.

Elles ont été retenues en Basse-Normandie. Compte tenu des forts enjeux représentés par le bocage bas-normand en termes de continuités écologiques, la prise en compte d'une sous-trame régionale spécifique, la sous-trame bocagère, a été envisagée. Cependant, les données disponibles n'étaient pas suffisantes pour délimiter précisément des réservoirs de biodiversité bocager en région. Elle n'a donc pas été retenue comme une sous-trame mais participe comme élément de fond à la définition des corridors écologiques de la trame verte.

« **La trame verte** est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une trame bleue formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...] »

Restaurer la nature en ville et ses fonctions multiples : anti-ruissellement, énergétique, thermique, sanitaire (eau, air, bruit, déchets), prévention de l'usage de produits chimiques, esthétique, psychologique.

Bandes enherbées et zones tampons végétalisées d'au moins 5 m le long des cours et masses d'eau inscrites dans les documents d'urbanisme. [...] »

Assigner aux plans locaux d'urbanisme des objectifs chiffrés de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles. [...] »

Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues, décembre 2009

« Un **corridor écologique**, notion relativement nouvelle, 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. Continu, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus. Si les corridors biologiques sont aujourd'hui devenus indispensables au maintien de la biodiversité, c'est parce que les surfaces naturelles viennent à manquer. Car, faut-il le rappeler, pour exister une espèce doit pouvoir disposer d'un territoire de grande taille pour se nourrir ici, se reproduire là-bas, se reposer ailleurs. Malheureusement, avec l'urbanisation galopante, les grandes surfaces naturelles se font aujourd'hui de plus en plus rares. Du fait de la fragmentation des espaces naturels, les populations ne peuvent plus vivre aujourd'hui sur un espace naturel d'un seul tenant, mais sur un ensemble de zones vitales dites réservoirs de biodiversité, plus ou moins proches ou éloignées. Les zones utilisées par les individus pour se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre sont appelées corridors écologiques. Ils sont indispensables » pour satisfaire d'autres besoins de circulation, comme ceux liés aux besoins de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires...). Le problème est que ces trames écologiques font elles-mêmes les frais d'aménagements qui les fractionnent, isolant encore un peu plus les populations. [...] »

in L'Écho du parc, n°47, Octobre 2009-Janvier 2010, magazine du parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse

## Les trames écologiques

Il existe plusieurs types de trames écologiques :

- la trame bleue qui correspond aux cours d'eau quels qu'ils soient et à leurs abords ;
- la trame zones humides qui correspond aux mares et aux zones humides fonctionnelles et non artificialisées ;
- la trame verte herbacée continue qui correspond aux prairies permanentes, aux friches et aux pelouses, au sens écologique du terme par exemple les pelouses calcicoles ; les insectes non volants, les reptiles fréquentent cette trame ;
- la trame arborée qui correspond aux forêts, aux bosquets et boisements, au maillage des haies notamment bocagères ; elle est d'autant plus riche en espèces que les lisières sont variées ;
- la trame terrestre de grande circulation qu'emprunte la grande faune (chevreuils, cerfs, sangliers...).

## Les petits boisements

sont souvent situés sur les parcelles où la mise en culture n'était pas ou n'est plus rentable. Ces milieux présentent de nombreux intérêts écologiques, paysagers, sociaux ou de production, notamment pour le bois de chauffage. [...]

• refuge de biodiversité : les bosquets et boqueteaux sont souvent isolés et entourés de grandes zones agricoles. Ils contribuent au maintien de la diversité biologique en créant des lieux propices à de nombreuses espèces animales (gîte, refuge, alimentation et lieu de reproduction). Les arbustes produisent des fleurs qui attirent les insectes et des baies qui attirent oiseaux et mammifères. Ces espèces peuvent être utiles à l'agriculture en régulant les populations de ravageurs de cultures.

• chasse : certains bosquets confrontés à une décision de défrichement ont été préservés car ils présentaient un intérêt pour la chasse.

• production de bois de chauffage : la production de bois d'œuvre n'est pas envisageable compte tenu de la surface restreinte et des conditions difficiles pour le développement des arbres. En revanche, les coupes de taillis permettent de produire du bois de chauffage tout en régénérant le milieu boisé.

• agrément : les bosquets et boqueteaux, s'ils sont communaux, créent des lieux de promenade attractifs pour les habitants.

• paysager : au fil des saisons, fleurs, baies et feuilles colorent les boisements. [...]

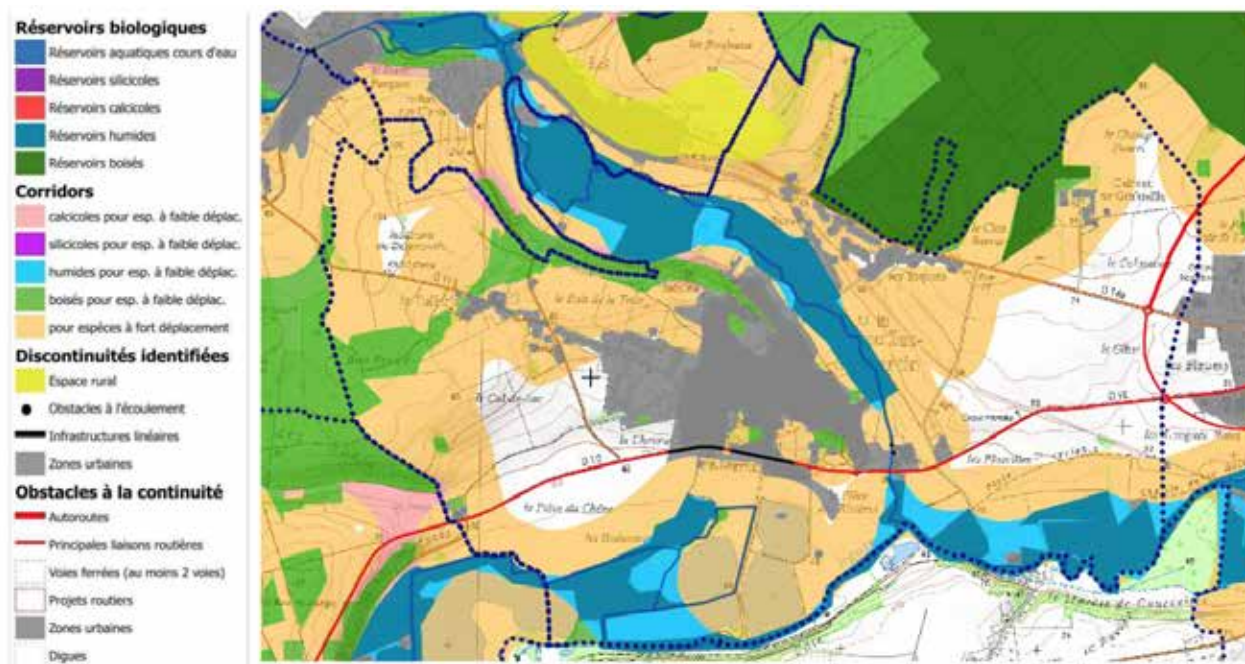
La surface des petits boisements, en général privés, a baissé environ de moitié. Il est donc particulièrement important de sauvegarder l'existant et de favoriser la plantation sur de nouveaux espaces. En cas de défrichement, il n'existe aucune certitude de retrouver un jour la qualité écologique du boisement défriché. »

Extrait des *Cahiers du patrimoine naturel*, n° 12, avril 2007, «Les bosquets et les boqueteaux», publiés par le conservatoire du patrimoine naturel de la région Centre et le conseil général d'Eure-et-Loir.

En complément de ces informations, des données naturalistes du territoire sont potentiellement disponibles sur l'Observatoire de la Biodiversité de Haute Normandie (OBHN) via le site internet : <http://www.biodiversite.hautenormandie.fr/> et la plateforme partagée pour la diffusion des données naturalistes consultable à l'adresse <http://odin.hautenormandie.fr> <https://odin.hautenormandie.fr/odin/#/home>

Ci-dessous la cartographie des continuités écologiques définies par le SRCE de la région Normandie.

Sur le territoire de la commune sont recensés des réservoirs aquatiques et des corridors humides pour les espèces à faible déplacement, des corridors boisés pour les espèces à faible déplacement, des corridors pour les espèces à fort déplacement reliant les différents espaces arborés. Le territoire communal reste très largement couvert par l'agriculture, qui produit des espaces propices à une biodiversité particulière (perdrix, lièvres, busards Saint-Martin...) et facile à traverser pour les espèces à fort déplacement. Pour les espèces à faible déplacement, les corridors en «pas japonais» que constituent les jardins en périphérie et dans le tissu bâti sont une réelle opportunité pour ces petits animaux sympathiques. .



### **Massifs boisés**

Dans le département de l'Eure, tout défrichement de bois faisant partie d'un domaine forestier de plus de 0,5 hectare ne peut se faire qu'après avoir préalablement obtenu une autorisation préfectorale.

## **3.1.6 – Ressources naturelles**

### **Ressource en eau**

Les cours d'eau du département de l'Eure ont été identifiés par arrêté préfectoral du 8 juin 2011. La carte est consultable sur le site de la préfecture de l'Eure :

<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Politique-de-l-eau-et-de-la-nature/Eau/Recensement-des-cours-d-eau-dans-le-departement-de-l-Eure2/Arrete-prefectoral-et- carte-des-cours-d-eau>

### ***Le milieu naturel en bref :***

- Le territoire de Neaufles-Saint-Martin comporte des milieux écologiques intéressants et nécessitant prudence et préservation : zones humides, boisements.
- Les enjeux environnementaux sont de ne pas permettre de l'urbanisation sur ces espaces afin d'en préserver l'intégrité.

## 3.2 – Paysage rural et urbain

### 3.2.1 – Les unités paysagères

L'atlas des paysages de la Haute-Normandie a été lancé par la Région de Haute-Normandie, en collaboration avec la DREAL de Haute-Normandie, le Conseil Général de l'Eure et le Conseil Général de la Seine-Maritime, et l'Europe, partenaires financiers. Il s'inscrit dans la politique nationale menée par le Ministère de l'écologie (MEDDE) depuis de nombreuses années pour que, progressivement, chaque région dispose d'un atlas de paysage. Il répond à la demande de la Convention Européenne du Paysage, entrée en vigueur en France le 1er juillet 2006, qui prévoit un engagement d'identification et de qualification des paysages.

Cet atlas a pour objectif de mettre à disposition de tous une connaissance précise des paysages de la région, qui doit nourrir les politiques qualitatives d'aménagement du territoire. Il a également vocation à préparer la définition d'objectifs de qualité paysagère et leur mise en œuvre.

Dans cet atlas, la commune de Neaufles Saint Martin fait partie de l'unité paysagère intitulée « la Vallée de l'Epte » dont les principaux éléments de paysage sont :

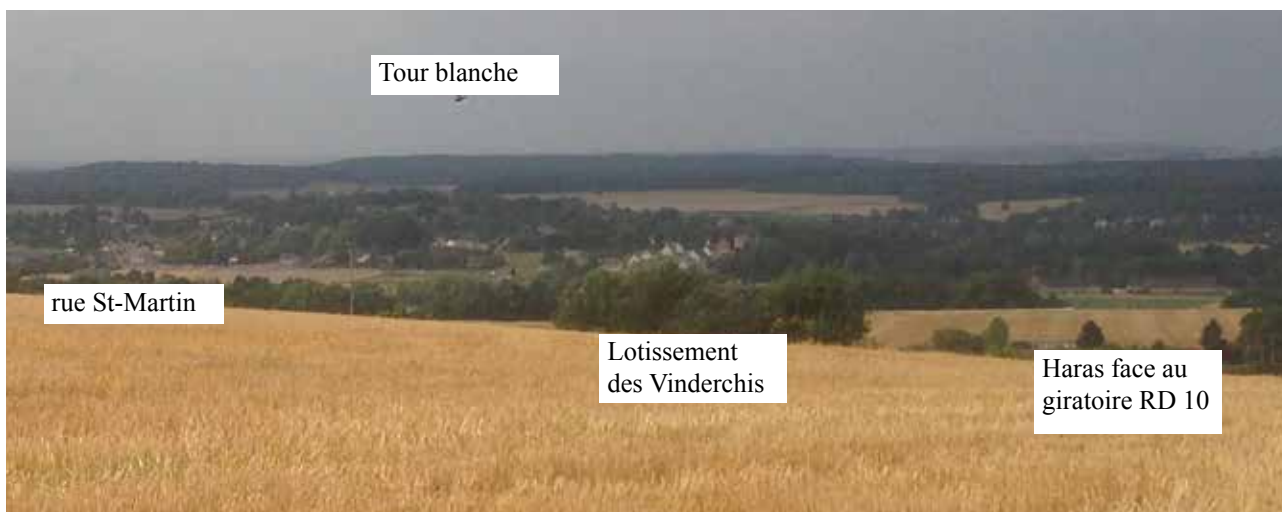
- le fond de vallée de l'Epte large et plat en majeure partie cultivé
- la traversée du territoire communal du Nord au Sud par la Levrière, rivière présentant une ripisylve bien conservée et bordée de prairies
- d'anciennes carrières en eau
- une urbanisation implantée en « éventail » selon un axe Est-Ouest le long des axes routiers
- des lotissements excentrés au Nord et à l'est du territoire communal.



## 3.2.2 – Paysage urbain

### Répartition du bâti

Le bourg a su conserver son caractère ancien, avec des habitations à l'alignement (bâties et murs de clôture). La position en hauteur du village le rend visible depuis les hauteurs des communes voisines.



Ci-dessus Neaufles-Saint-Martin vu de Courcelles-lès-Gisors.

### Paysage urbain et formes urbaines

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, la ressource économique principale était l'élevage dans des haras. Cette ressource est née avec le besoin de traction animal en vogue à l'époque, notamment à Paris. Cette activité a fortement impacté la commune, par la forme et la répartition de son bâti.

Le socle géographique du territoire autorise des secteurs de points de vue qu'il conviendra de prendre en compte vu que la délibération de prescription a indiqué le souhait de préserver la caractèrè et l'identité de la commune.

### Cœur de bourg ancien



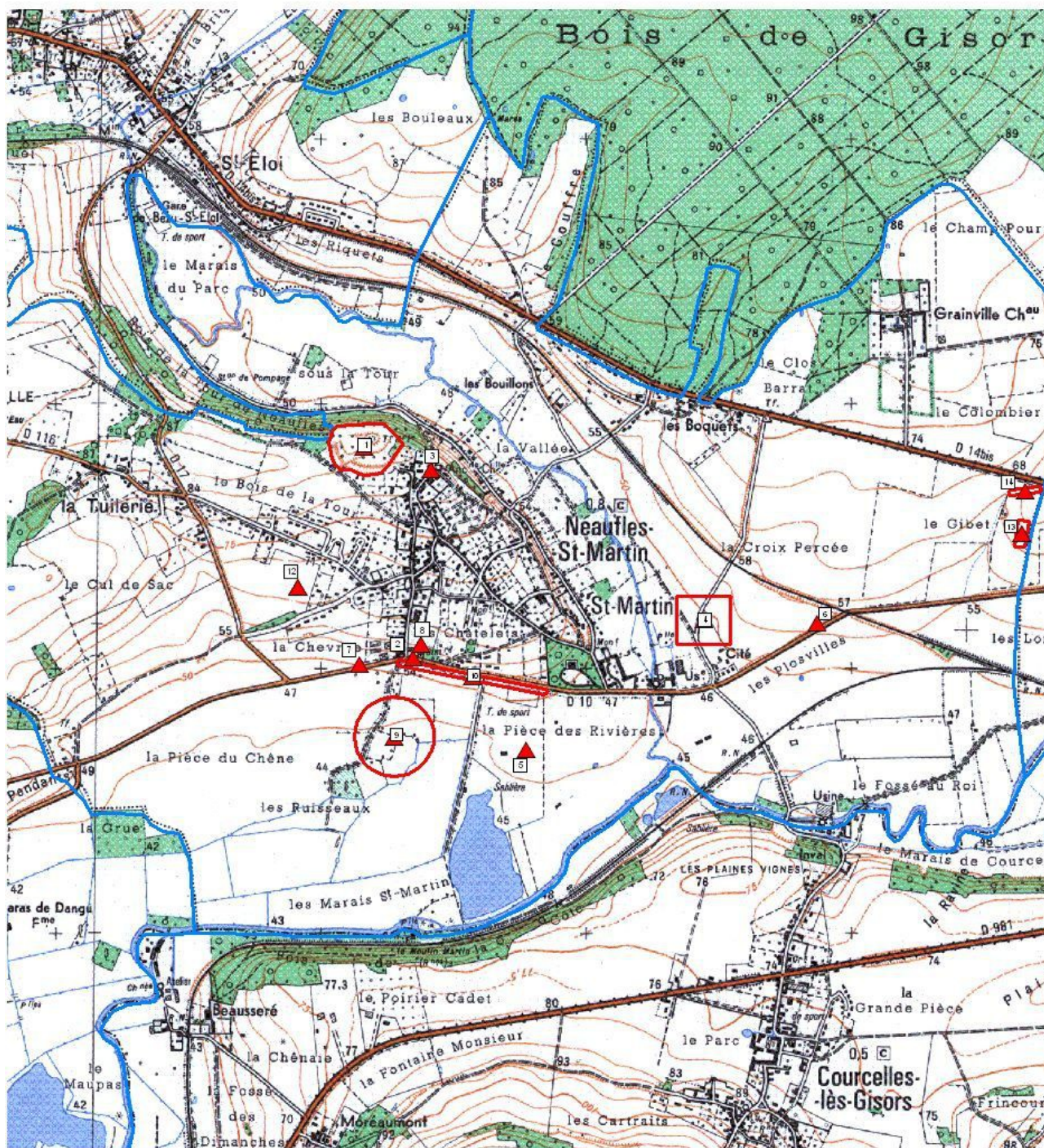
### Quartiers d'extensions récentes - ouest du bourg et hameau



### Patrimoines remarquables



NEAUFLES SAINT MARTIN: données archéologiques



## Patrimoine architectural et paysager

### Sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune :

#### Sites localisés

N°	Identification	code nat.	X	Y
1	NEAUFLES-SAINT-MARTIN / Le Bois de la Tour / / château fort / Haut moyen-âge - Moyen-âge classique	171751	555123	2476107
2	NEAUFLES-SAINT-MARTIN / EGLISE SAINT MARTIN // église / Moyen-âge classique	171752	555350	1175050
3	NEAUFLES-SAINT-MARTIN / EGLISE SAINT PIERRE // église / Moyen-âge classique	171753	555420	1175760
4	NEAUFLES-SAINT-MARTIN // La Croix Percée / occupation / Bas-empire - Haut moyen-âge	171126	556450	1175190
5	NEAUFLES-SAINT-MARTIN / ENCLOS QUADRANGULAIRE FOSSOYE / LA PIECE DES RIVIERES / Epoque indéterminée / enclos	173017	555780	1174700
6	NEAUFLES-SAINT-MARTIN / La Croix Ansée / LA CROIX PERCEE / Moyen-âge classique / calvaire	173018	556880	1175180
7	NEAUFLES-SAINT-MARTIN // LA CHEVRUE / cimetière / Haut moyen-âge ?	173019	555150	1175025
8	NEAUFLES-SAINT-MARTIN // 50 m au nord de l'église Saint-Martin / cimetière / Haut moyen-âge ?	178570	555380	1175100
9	NEAUFLES-SAINT-MARTIN // Sous Saint-Martin / occupation / Bas-empire - Haut moyen-âge	178571	555280	1174750
10	NEAUFLES-SAINT-MARTIN / Voie Evreux-Beauvais / Tracé de la D. 10 / voie / Gallo-romain	178572	555575	1174975
12	NEAUFLES-SAINT-MARTIN // rues du Vicariat et de la Tuilerie / occupation / parcellaire / Age du bronze - Gallo-romain	1710596	554874	2475585
13	NEAUFLES-SAINT-MARTIN / Déviation ouest de Gisors // carrière / Moyen-âge	1712315	557614	2475782
14	NEAUFLES-SAINT-MARTIN / Déviation Ouest de Gisors // chemin / Moyen-âge	1712316	557627	2475943

#### Site non localisé

N°	Identification	code nat.	X	Y
11	NEAUFLES-SAINT-MARTIN // Inval / Haut moyen-âge ? / mobilier de dragage	178573	555518	2476043

### Le patrimoine bâti

L'architecture résidentielle ou pavillonnaire, éloignée de l'architecture traditionnelle, ne s'intègre pas dans le paysage (voir la photo de vue lointaine de Neaufles où les habitations récentes se détachent presque violemment sur le fond même vues d'une distance de près de 3 km alors que les constructions anciennes de la rue Saint-Martin du centre village ou les constructions du haras à l'entrée du village sont très peu visibles) sans pour autant apporter une qualité de vie supérieure à l'intérieur du logement ; elle n'apporte pas non plus, et parfois tant s'en faut, d'avantages en termes d'énergie. Ces constructions résidentielles présentent souvent des caractéristiques qui les rendent peu insérées dans le site : couleur de la couverture différente des couvertures environnantes, «ton pierre» des façades infiniment trop clair et visible de très loin, manque de proportion et d'unité dans les pleins et les vides qui fait que

### Patrimoine remarquable

Le service régional de l'inventaire et du patrimoine indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans

- église paroissiale Saint-Martin
- église paroissiale Saint Pierre, hôpital
- château de Neaufles-Saint-Martin
- maison cadastrée AD n°195
- château fort
- château de Grainville
- croix de chemin, la Croix Percée.

### Monuments inscrits

Il existe sur le territoire de la commune deux monuments historiques inscrits :

- donjon du château ou Tour Blanche ;
- croix percée sur la route de Vernon à Neaufles-Saint-Martin.

Chaque de ces deux monuments génère un périmètre de protection, appelé « abords » et dans lequel tous les travaux sont soumis à l'avis, simple ou conforme suivant qu'il y ait co-visibilité ou non, de l'architecte des Bâtiments de France. Le périmètre est par défaut un cercle dont le rayon est de 500 m autour de chaque élément édifié protégé au titre des monuments

historiques. Il peut être modulé pour mieux s'adapter au monument historique et dans ce cas, le périmètre peut être agrandi ou réduit, il s'agirait alors d'un "périmètre délimité des abords". C'est ce qu'a proposé l'architecte des Bâtiments de France de l'Eure à la commune en homogénéisant les périmètres et le site inscrit ; dans ces périmètres délimités des abords, tous les avis de l'architecte des Bâtiments de France seront *conformes*, c'est-à-dire que les réalisations devront être conformes à cet avis. C'est au moment de l'approbation du PLU après enquête publique que le nouveau "périmètre délimité des abords" sera inclus en tant que servitude au PLU.

La commune est également impactée par le débord d'un périmètre dont le monument historique générateur se trouve sur la commune voisine de Bernouville.

La délimitation de ces périmètres, qu'il est possible de télécharger, est accessible sur le site Internet de l'État dans l'Eure à l'adresse : [http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Cartelie\\_protection\\_patrimoniales&service=DDTM\\_27](http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Cartelie_protection_patrimoniales&service=DDTM_27)

Au sein de ces zones préservées, il est important de conserver l'identité des territoires.

À cette fin, des fiches exposent les grands principes qu'il convient de retenir pour préserver le cadre urbain et bâti des communes de l'Eure : <http://www.eure.gouv.fr/Services-de-l-Etat/Culture/Unite-departementale-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine-de-l-Eure-des-Batiments-de-France/La-doctrine-du-STAP-Les-Essentiels/Conseil-pour-le-departement>

## **Le paysage en bref :**

- Le paysage de Neaufles-Saint-Martin est typique de cette partie du Vexin et présente une identité forte
- Les structures urbaines et la campagne possèdent un patrimoine intéressant à préserver : bâti traditionnel, murs de clôture, espace paysager, arbres isolés ou d'alignement marquant le paysage...



## 3.3 – Risques et nuisances

### Risques naturels

#### - Inondations

Dû à sa situation le long du cours de la Lévrière, Neaufles-St-Martin est exposée à un risque d'inondation par une crue. Ce phénomène s'est déjà produit en 2000 et 2001, et plusieurs fois au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. Au niveau de la Lévrière, la nappe est affleurante ce qui rajoute un risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique.

Une partie de la commune est classée en sensibilité élevée (risque d'inondation fort) le long de la Lévrière. Le reste de la commune est classée en sensibilité très faible voire inexistante, dû à la hauteur entre le lit de la Lévrière et l'altimétrie d'implantation du village.

En matière de gestion des risques majeurs, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a institué les plans de prévention des risques naturels, ces documents étant élaborés à l'initiative de l'État et sont approuvés par arrêté préfectoral.

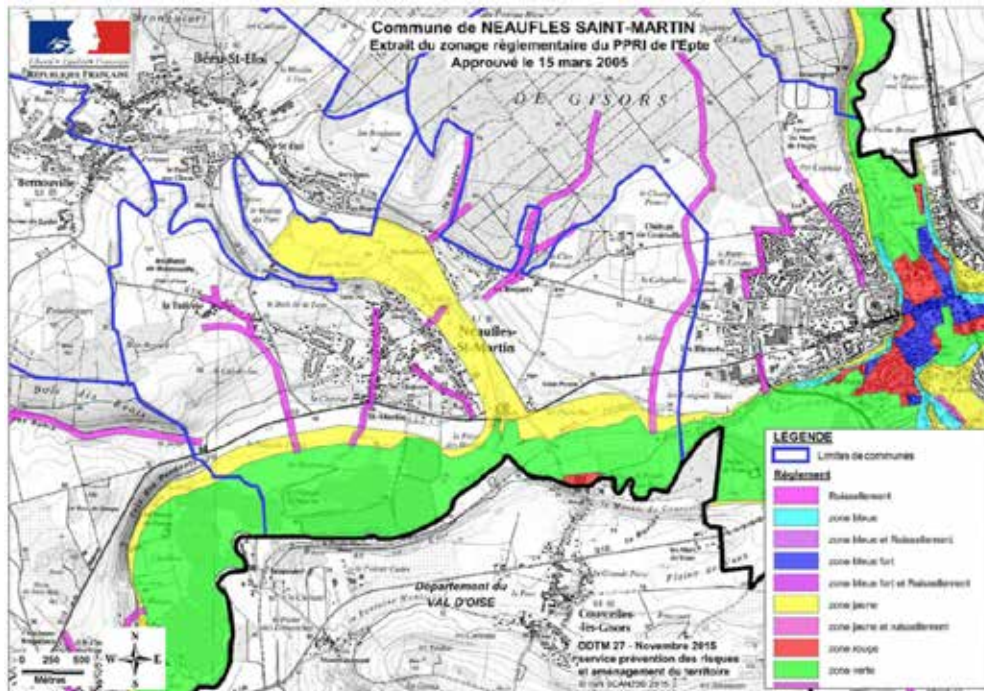
La commune est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation de l'Epte approuvé le 15 mars 2005.

Ce PPRI définit les prescriptions visant à prévenir le risque inondation. Les trois principaux objectifs de ce plan sont de :

- améliorer la sécurité des personnes exposées à un risque d'inondation ;
- limiter les dommages aux biens et aux activités soumis à un risque d'inondation ;
- maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues en préservant les milieux naturels.

Ces objectifs sont traduits, après définition des aléas d'inondations, en un zonage qui comprend quatre zones (voir plan joint) :

- une zone verte, vouée à l'expansion des crues, dans le but de permettre un laminage des crues et de ne pas aggraver le risque d'inondation sur les communes concernées à leur aval ;
- une zone rouge, caractérisant des zones urbanisées soumises à des aléas forts ;
- une zone bleue caractérisant des zones urbanisées soumises à un aléa faible à moyen, ou des zones en limite d'urbanisation ne jouant pas de rôle significatif dans l'expansion des crues ;
- une zone jaune correspondant à la partie restante du lit majeur.



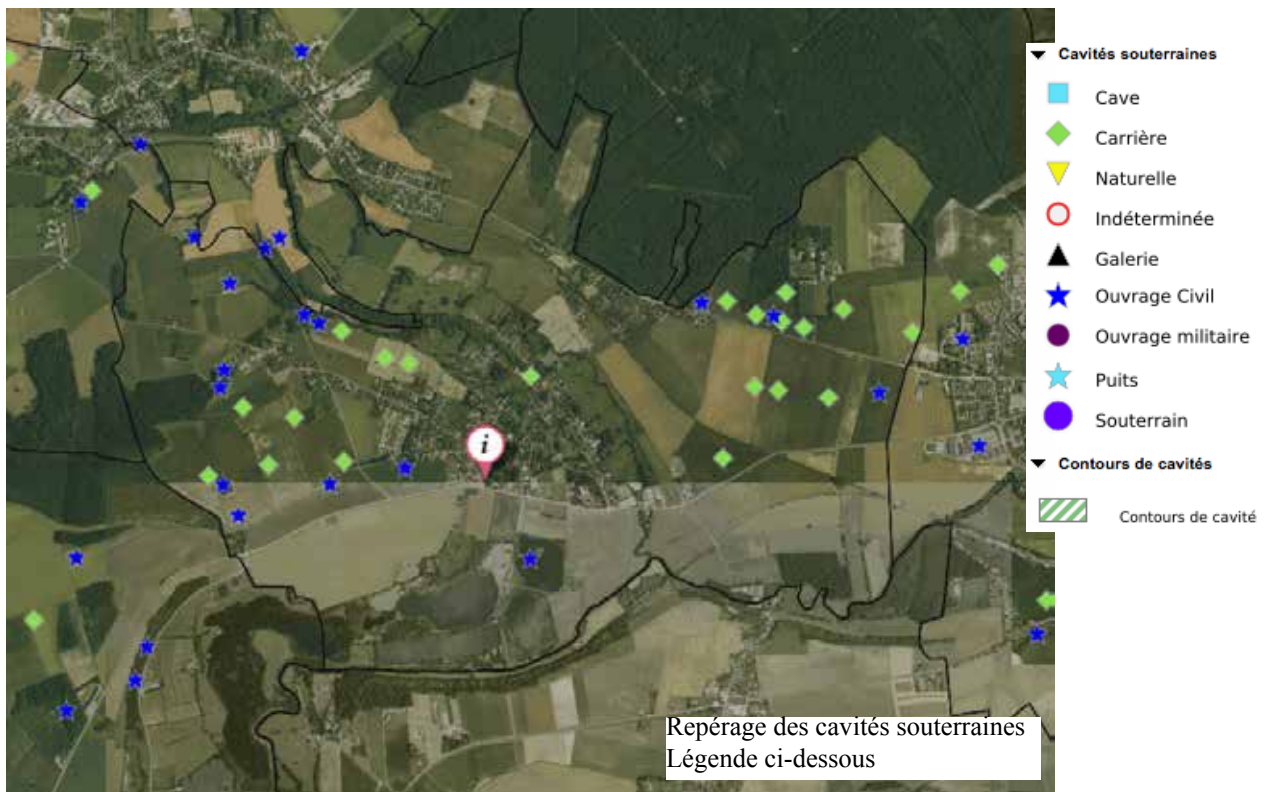
La carte ci-dessus est disponible à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Inondations>

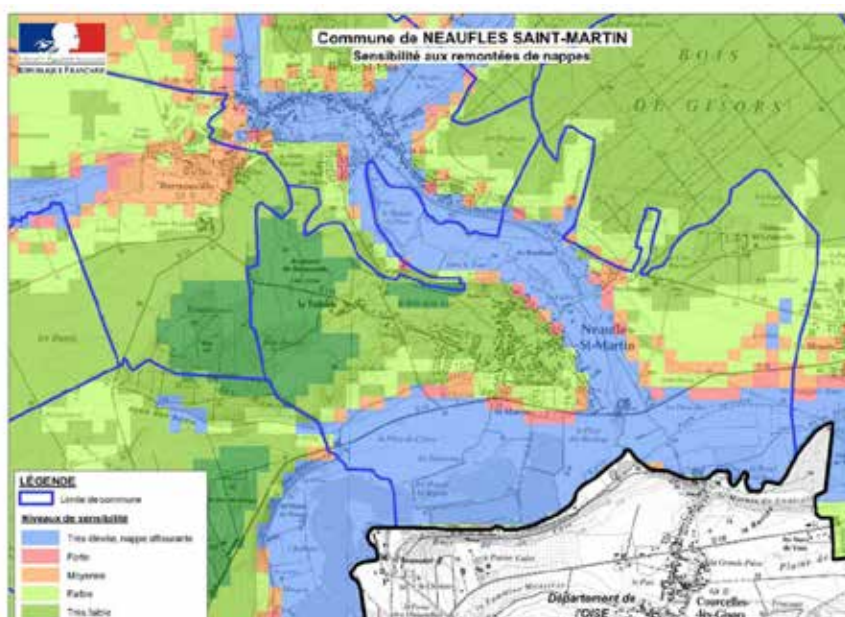
### - Mouvements de terrains, cavités souterraines (voir carte de situation page suivante)

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement ; la commune est concernée par le risque « cavités souterraines ». En cas de développement de l'urbanisation, il pourra donc être nécessaire d'effectuer un inventaire complémentaire des indices qui indiquerait la présence probable de cavités souterraines.

Autour des carrières et cavités souterraines localisées précisément et dont la présence est avérée : le périmètre de risque est défini par un rayon de sécurité calculé en fonction de la taille de la cavité. Cette distance est calculée en fonction de la longueur présumée des galeries dans la direction considérée et d'une zone de décompression correspondant à la profondeur à laquelle sont situées les galeries. Au-delà du rayon de sécurité, il n'y a plus de risque d'effondrement de la cavité considérée à craindre. Cet espace est cartographié sous la forme d'une trame spécifique.

Pour la commune, à défaut de données suffisantes, le rayon de sécurité a été calculé sur la typologie des marnières des communes limitrophes soit 40 mètres. La carte ci-dessous est visible à l'atlas des cavités souterraines disponible sur le site : <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>





### Risque sismique

Le Brgm n'a pas recensé d'épicentre dans le département de l'Eure.

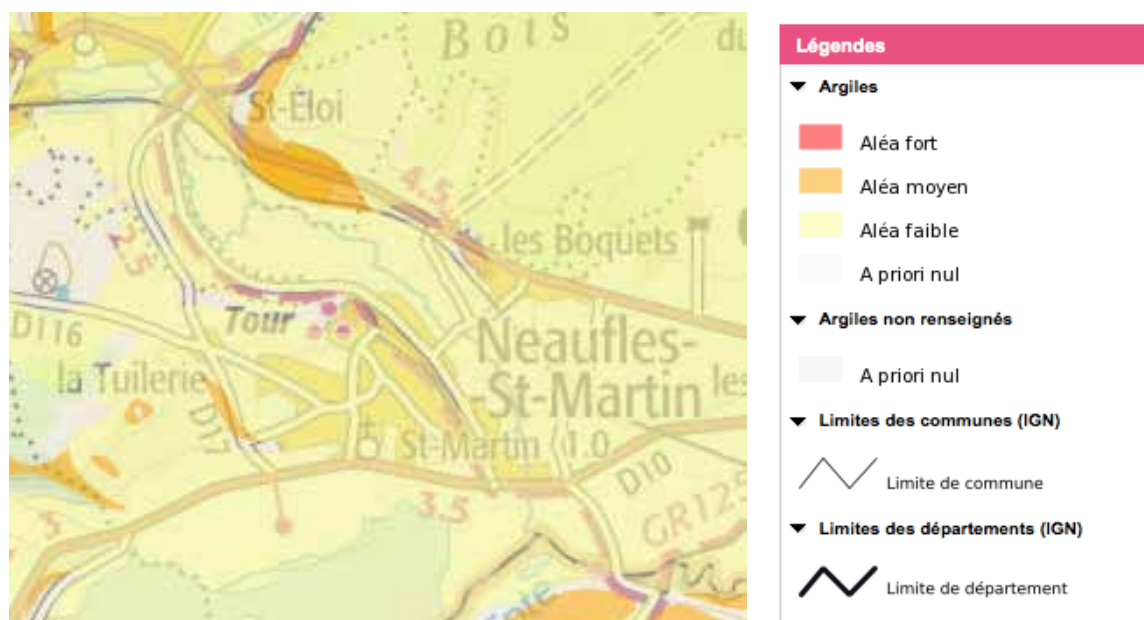
### - Les remontées de nappe

La commune est exposée à des risques potentiels d'inondation par remontée de la nappe phréatique. Après des périodes de précipitations prolongées, le niveau de la nappe phréatique peut remonter et s'approcher de la surface aux points les plus bas. On peut alors constater des résurgences de la nappe phréatique et des infiltrations par capillarité dans les sous-sols qui peuvent conduire à des inondations de longue durée. La carte ci-contre est disponible à l'adresse suivante :

[http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe)

### - Le retrait-gonflement des argiles

La carte d'aléa a été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses et marneuses, après hiérarchisation de celles-ci en tenant compte de la susceptibilité des formations identifiées et de la probabilité d'occurrence du phénomène. Sur cette carte, les zones d'affleurement des formations à dominante argileuse ou marneuse sont caractérisées par trois niveaux d'aléas (faible, moyen et fort). Elles ont été déterminées par comparaison avec les cartes établies dans d'autres départements avec la même approche et les mêmes critères. Des précautions élémentaires, tant pour les constructions existantes que pour les constructions neuves, permettent de réduire ce risque et les répercussions financières (cf. plaquette en annexe sur le risque retrait et gonflement des sols argileux). La carte ci-dessous est téléchargeable à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Secheresse-retrait-et-gonflement-d-argiles>



### - Ruissellement

La commune est classée en grande partie en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM).

Pour la commune, les informations fournies par le BRGM indiquent que la commune est située dans le Vexin Normand dans la vallée de la Lévrière juste avant sa confluence avec l'Epte. Elle est principalement implantée sur le versant de la vallée mais son territoire s'étend jusqu'au fond de vallée. D'un point de vue géologique, les formations affleurantes de la zone concernée par les débordements sont constituées par des alluvions récentes (silex argileux, sables) sous lesquelles on trouve fréquemment des niveaux d'alluvions anciennes plus grossières (sables fins à grossiers sur une base de cailloutis de silex). Une étude a été réalisée en 2003 par le BURGEAP qui situe les risques et en voici à suivre des extraits.

Le tableau suivant synthétise les dysfonctionnements relevés par l'intermédiaire du questionnaire et lors d'un entretien sur le sous-bassin n°4 (bassin versant de la Lévrière):

Situation	N°pont	Type	Origine	Dates /fréquence
Neaufles St Martin / Bézu St Eloi	24	Ruissellement agricole dans les talwegs	Ruissellement par saturation des sols	mars 2001
Neaufles St Martin	25	Ruissellement sur route	Ruissellement agricole	2 janvier 2003 Lors d'orages
Neaufles St Martin	26	Ruissellement agricole dans le talweg avec zone de stagnation d'eau entre la D14b et la voie de chemin de fer	Ruissellement agricole	2 janvier 2003 Orages
Neaufles St Martin	27	Inondation de parcelles agricole	Remontée de nappe	mars 2001
Neaufles St Martin	28	Inondation de jardin d'habitation	Débordement rivière	exceptionnel
Neaufles St Martin	29	Inondation de bâtiment d'usine	Débordement rivière	exceptionnel

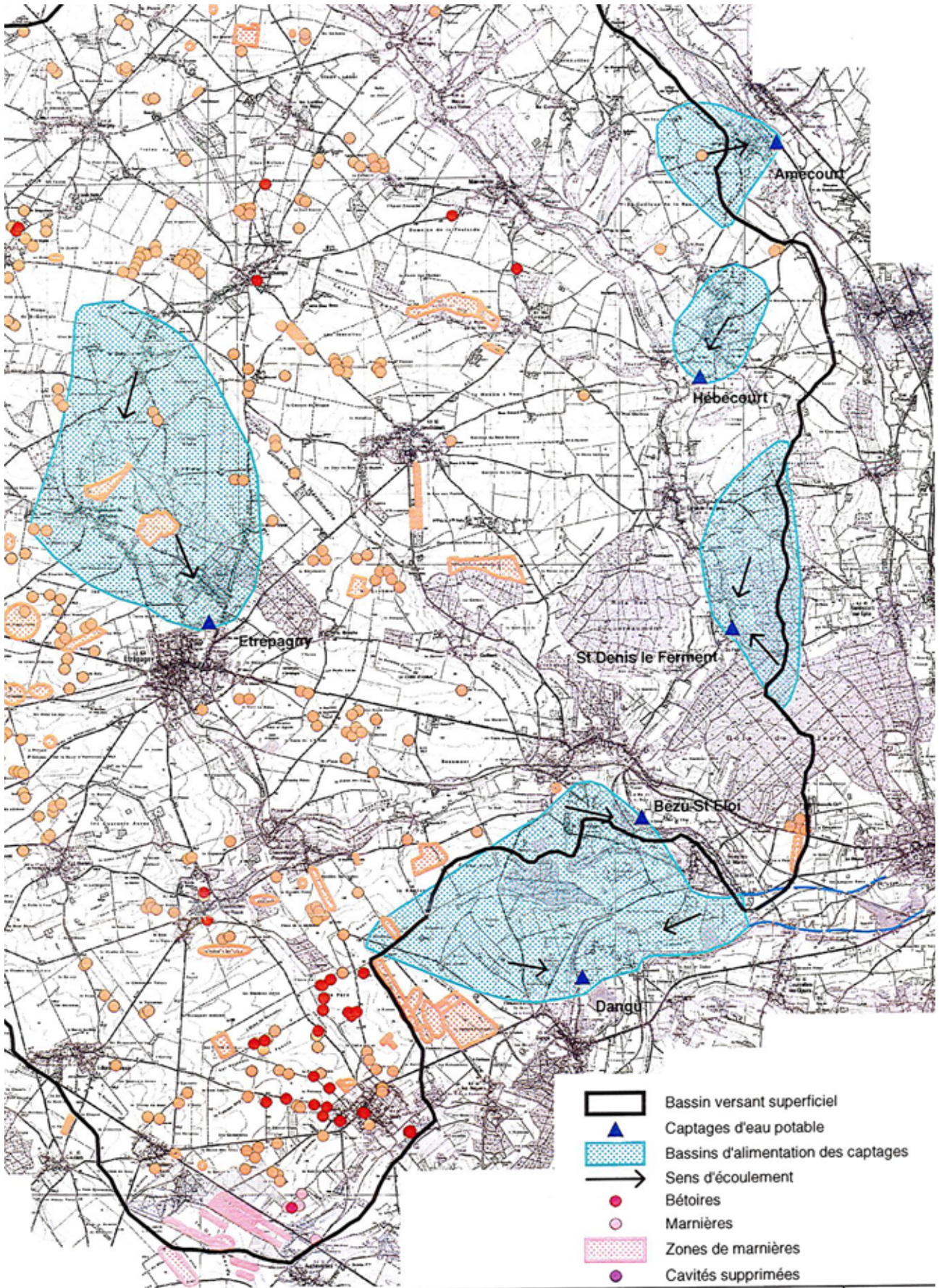
Les terrains argileux saturent en eau lors de gros orages entraînant un ruissellement dans les talwegs (24).

Les eaux en provenance de la Forêt de Gisors ruissellent dans le talweg (26) et traversent la D4 bis (buse sous-dimensionnée pour de très gros orages). Les eaux coulent ensuite sur le chemin des Bouillons (25) et traversent les prairies pour rejoindre la Lévrière. La mairie souhaite déclarer le champ en zone non constructible.

Une partie des eaux ont ruisselé le 2 janvier 2003 dans le terrain agricole situé entre la voie ferrée et la D14 bis entraînant son inondation (26). En effet, le busage sous-dimensionné de la voie ferrée n'a pas permis aux eaux de s'écouler.

Enfin, la nappe remonte au niveau du lit majeur de la Lévrière entraînant des inondations dans les prairies (27).

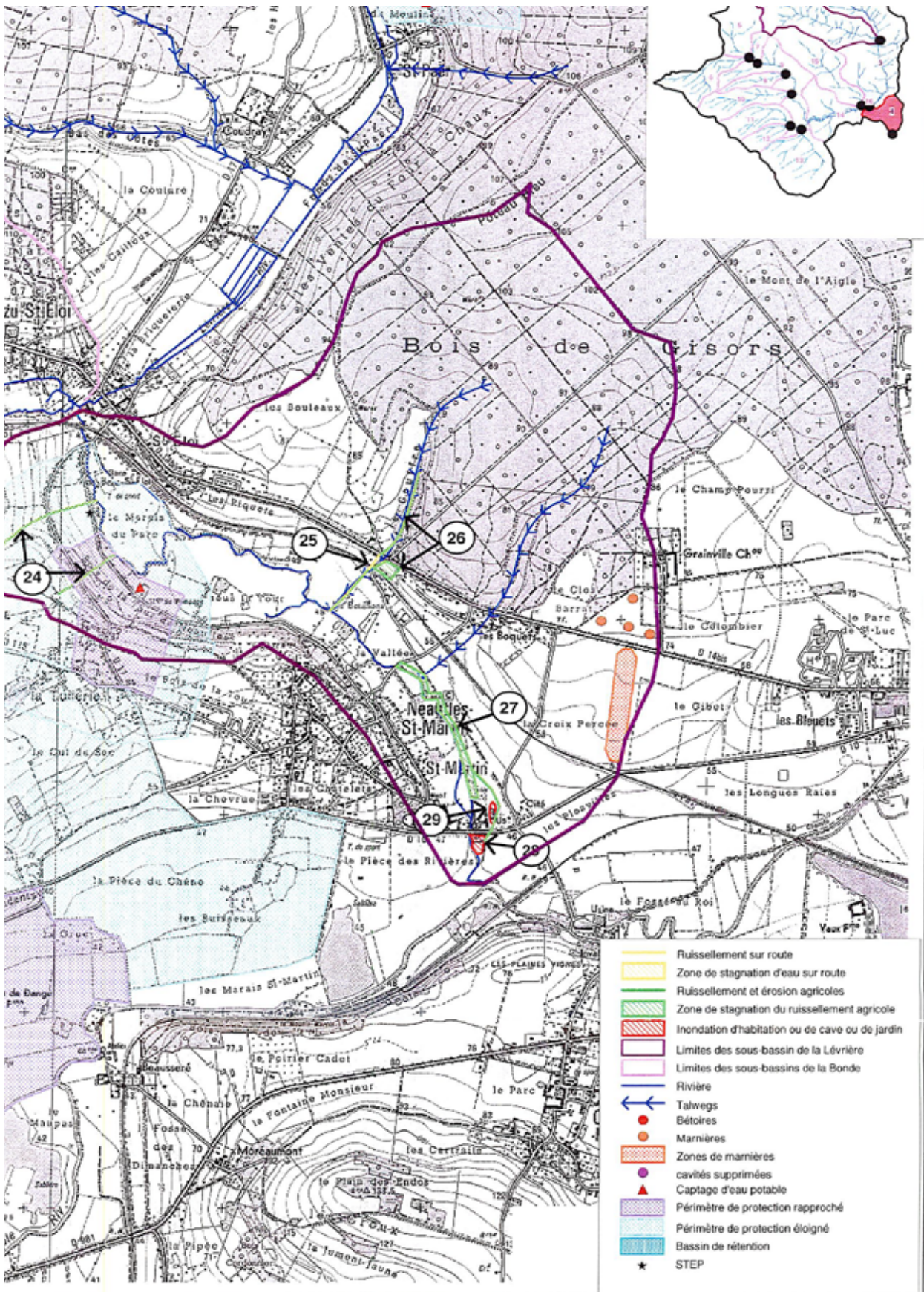
Les prairies en amont, un bâtiment de l'usine (29) ainsi que le jardin d'une propriété (28) ont été inondés exceptionnellement lors du débordement de la Lévrière due à un problème de vannage situé dans la propriété privée.

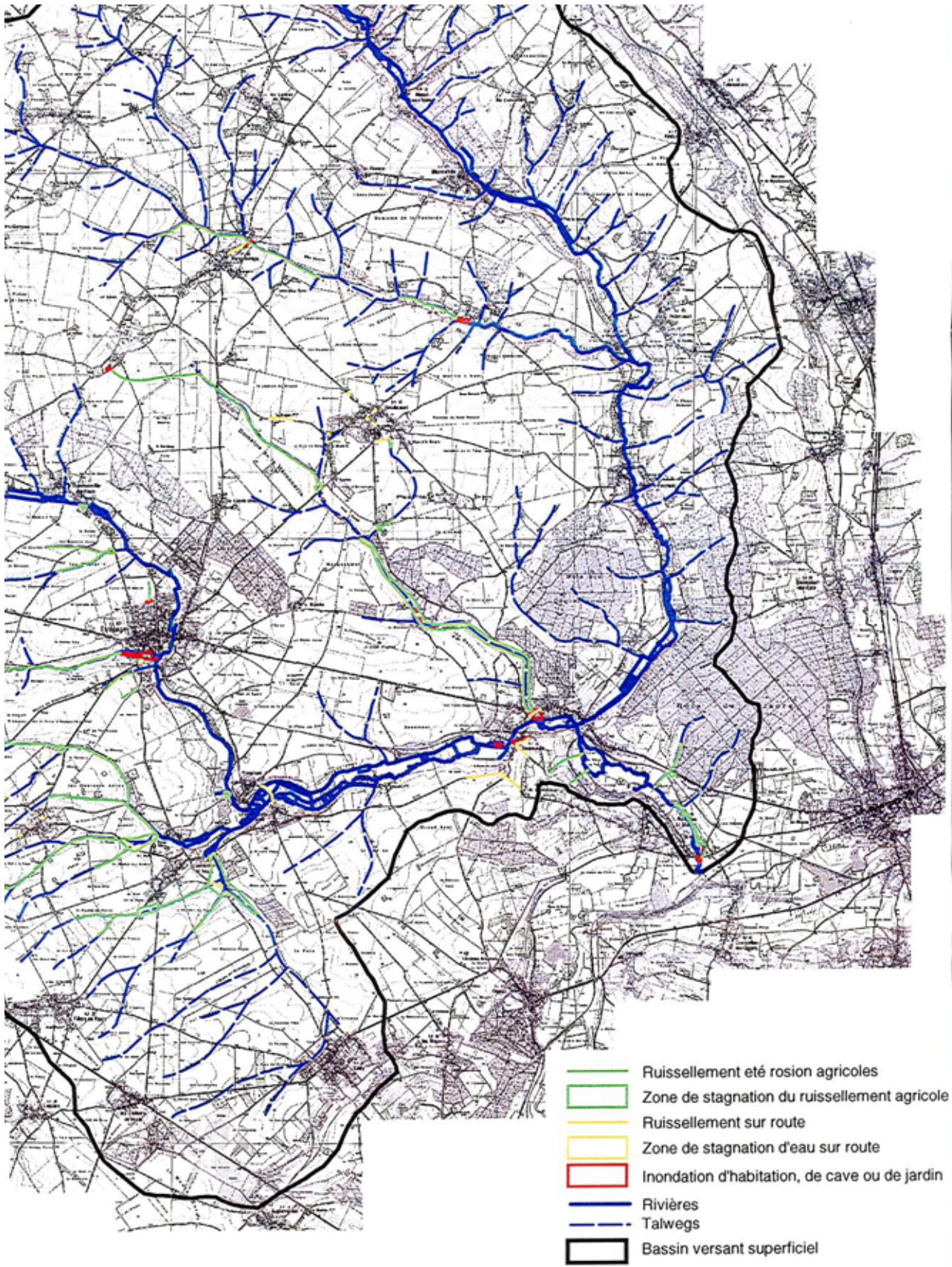


IMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D'ETREPAGNY

l'alimentation des captages d'eau potable et des zones d'infiltration

Fig. 3  
R.4121  
C.3R3261





MUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D'ETREPAGNY

ionnement sur le bassin versant de la Bonde et de la Lévière

Fig. 6  
R.4121  
C.3R3261

## Risques technologiques

### Sites et sols pollués

La commune de Neaufles-Saint-Martin n'a pas de site pollué recensé dans la base *Basol*. En revanche, il existe deux sites recensés dans la base *Basias* (base des anciens sites industriels et activités de service) : il s'agit des entreprises *Breton-Jeannot & C<sup>ie</sup>* et la société *Vitrex*.

Le territoire présente deux sites pollués (établissements *Breton-Jeannot & C<sup>ie</sup>* et la société *Vitrex*). Dans un contexte de réduction de la consommation des espaces naturels et de renouvellement urbain, une affectation en espaces à urbaniser doit être recherchée en s'appuyant toutefois sur une analyse des risques sanitaires conforme aux circulaires de 2007.

L'organisme Brgm est seul gestionnaire des données. Les données issues de *Basias* constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il revient à son porteur de réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution. Dans ce cas, il conviendrait de prendre les dispositions techniques et organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage, tel que défini en date du 8 février 2007 dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. En cas de pollution avérée, il convient d'en vérifier le niveau et de le rendre compatible avec l'usage prévu.

### Nuisances

#### - La protection des bâtiments d'élevage et le principe de réciprocité

Les élevages de type «familial», dont les produits réservés à la consommation des ménages et ne doivent pas être commercialisés, sont soumis aux règles de droit commun régissant le «voisinage».

Toutes les autres installations de type «professionnel» sont soumises à des règles d'éloignement et de fonctionnement. Depuis les lois de décembre 2000 (Solidarité et renouvellement urbains) et février 2005 (Développement des territoires ruraux), des règles d'éloignement identiques à celles imposées aux éleveurs s'appliquent aux habitations nouvelles.

#### - Bruit

Dans le département de l'Eure, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011, complété le 20 avril 2015 par les voies communales du Grand Évreux Agglomération. D'après cet arrêté, les RD 14 bis et 15 bis sont classées en catégorie 3, soit un couloir de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

La cartographie est disponible à l'adresse suivante: <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Autres-reglementations-environnementales/Bruit-des-infrastructures-de-transport>

#### - Pollution de l'air

En extrapolant la qualité de l'air de Rouen, il est raisonnable de supposer que la qualité de l'air à Neaufles-Saint-Martin peut être qualifiée de bonne. Il faut tout de même nuancer le constat, le long de la RD 10 (de la RD 14b) supportant un certain trafic routier dû notamment à la proximité de Gisors, la qualité de l'air y est forcément moins bonne qu'aux points de mesure. En tout état de cause la commune est relativement préservée par sa situation en altimétrie et par les nombreux espaces plantés et arborés qui caractérisent son tissu urbain.

#### Indice de fond de la ville de Rouen :

L'indice ville ne dépasse pas 1 et a même été de 0,41 en 2015.



***Les risques en bref :***

***- Les risques affectant le territoire de Neaufles-Saint-Martin sont en particulier l'inondation, le retrait gonflement de l'argile et le ruissellement des eaux ainsi que la présence de cavités souterraines.***

## 3.4 – Synthèse du diagnostic et enjeux : explication des choix retenus pour établir le Padd

Le diagnostic a permis de définir les enjeux du Plu, enjeux ensuite traduits en objectifs concrets objet du projet d'aménagement et de développement durables.

Ce que l'on entend par enjeu : c'est ce que l'on expose dans une entreprise, ce que l'on gagnera. Pour le Plu "éviter l'étalement urbain", "améliorer la qualité des espaces publics".

Ce que l'on entend par objectif : il s'agit d'une cible précise que l'on veut atteindre. Pour le plan local d'urbanisme, ce peut être "renouveler tel quartier", "densifier tel îlot"...

Ce chapitre constitue donc la charnière entre la phase de diagnostic et les enjeux puis objectifs qui en découlent.

Les choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) sont issus des diagnostics socio-économique, environnemental et paysager ainsi que des objectifs de la commune en matière de protection de l'environnement et de développement économique et urbain.

### 3.4.1 – Synthèse du diagnostic, enjeux et orientations du Padd

Le diagnostic permet de définir les enjeux du Plu. Ces enjeux sont ensuite traduits en objectifs concrets objet du projet d'aménagement et de développement durables.

Ce que l'on entend par enjeu : c'est ce que l'on expose dans une entreprise, ce que l'on gagnera. Pour le Plu "éviter l'étalement urbain", "améliorer la qualité des espaces publics".

Ce que l'on entend par objectif : il s'agit d'une cible précise que l'on veut atteindre. Pour le plan local d'urbanisme, ce peut être "renouveler tel quartier", "densifier tel îlot"...

Ce chapitre constitue donc la charnière entre la phase de diagnostic et les enjeux puis objectifs qui en découlent.

Les choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) sont issus des diagnostics socio-économique, environnemental et paysager ainsi que des objectifs de la commune en matière de protection de l'environnement et de développement économique et urbain.

#### Position de la commune

- Proximité grandes voies de communication : ex Rn 14, Rd 181
- Proximité (5 km) gare Sncf Gisors (Paris Saint-Lazare)
- Proximité bassins d'emplois : Gisors, Beauvais, Vernon, Magny-en-Vexin...
- Proximité grand bassin d'emplois région Île-de-France

**L'enjeu** est de valoriser cette situation notamment pour l'activité économique (accessibilité des commerces) et d'accueillir une population d'actifs qui utilisent le train comme mode de transport domicile travail; ; ces actifs sont en principe jeunes ce qui rejoint un autre enjeu, le rajeunissement de la population.

#### Population

- 1 263 habitants en 2015 ; population en constante augmentation (+0,6%) alimentée par solde apparent, le solde naturel restant positif ; le taux d'augmentation annuel moyen sur 40 ans est 1,5%
- signes de vieillissement, la population de Neaufles est plus âgée que celle de la communauté de communes
- nombre d'occupants en moyenne par ménage : 2,5 à Neaufles et 2,3 en communauté de communes,
- indice de jeunesse passé de 1,08 à 0,86 (1,29 à 1,10 pour Epte-Gisors-Lévrière)

**L'enjeu** est donc de faire remonter - dans des proportions très raisonnables pour enrayer la baisse - le nombre d'habitants et de rajeunir la population.

#### Logement

- le nombre de résidences principales augmente toujours (environ 560 en 2012)
- le nombre de résidences secondaires diminue toujours (34% en 1968, 10% en 2012)
- le nombre de logements vacants est de 17 soit 3 %, la moitié datant d'avant 1900 (source fichiers fonciers) ; ce nombre a toujours été très bas
- 90% de propriétaires
- moyenne annuelle : construction de 5,4 logements depuis 1968 et 6 de 2000 à 2013

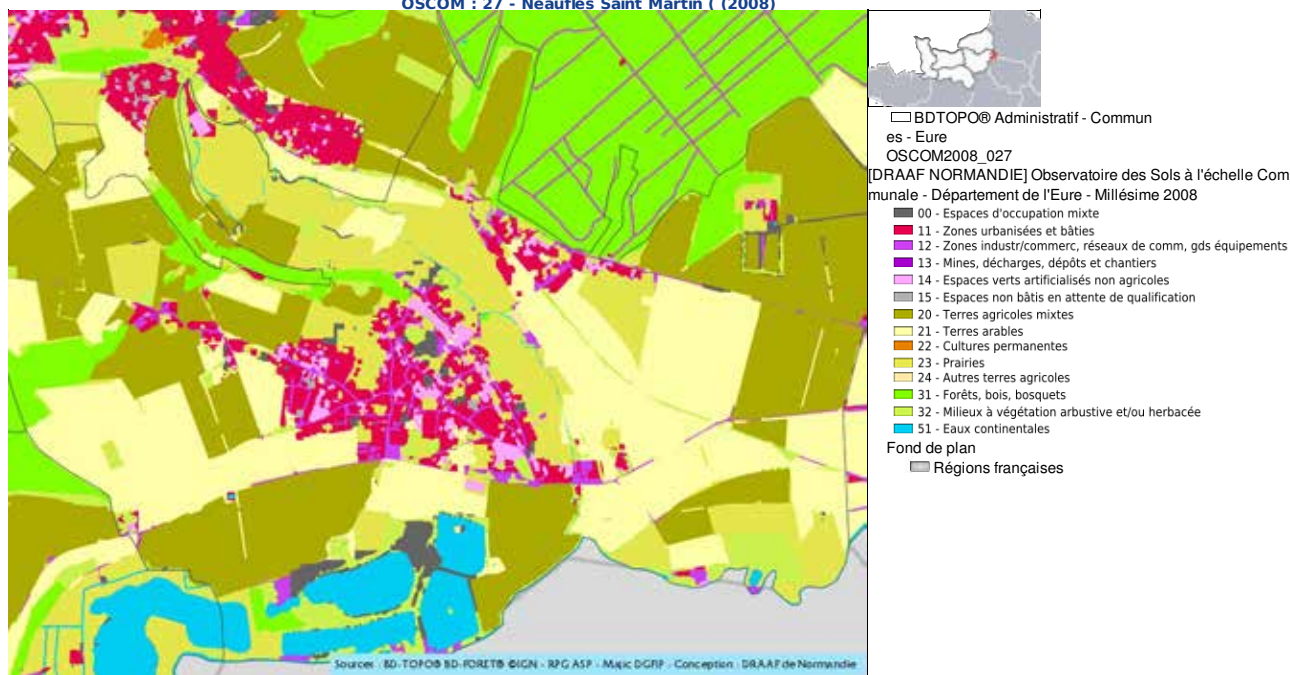
**L'enjeu** est de varier le parc de logements, d'utiliser le foncier encore libre dans le tissu bâti et de maintenir un rythme de construction qui soit adapté à la commune et qui permette progressivement de diversifier la typologie des logements.

#### Consommation d'espace

- 7,7 hectares pour l'habitat au total de 2004 à 2016 ; (agricole)
- pas de consommation pour l'activité économique et agricole

Après analyse fine et arbitrage, il s'avère que le tissu urbain existant recèle des possibilités : 3,7 hectares au cœur du tissu bâti existant soit quelque 50 logements sont envisageables (dont il sera retenu 70% comme réalisables dans la prochaine décennie) dans les "dents creuses" et 6 logements peuvent être créés par renouvellement urbain dans les dix ans à venir. **L'enjeu** est donc de limiter la consommation d'espace en exploitant à l'horizon du Plu les terrains localisés dans le tissu bâti de la commune et de profiter des potentialités du tissu bâti tout en permettant aux bâtis isolés de pouvoir évoluer sans toutefois porter atteinte aux terres agricoles ou naturelles.

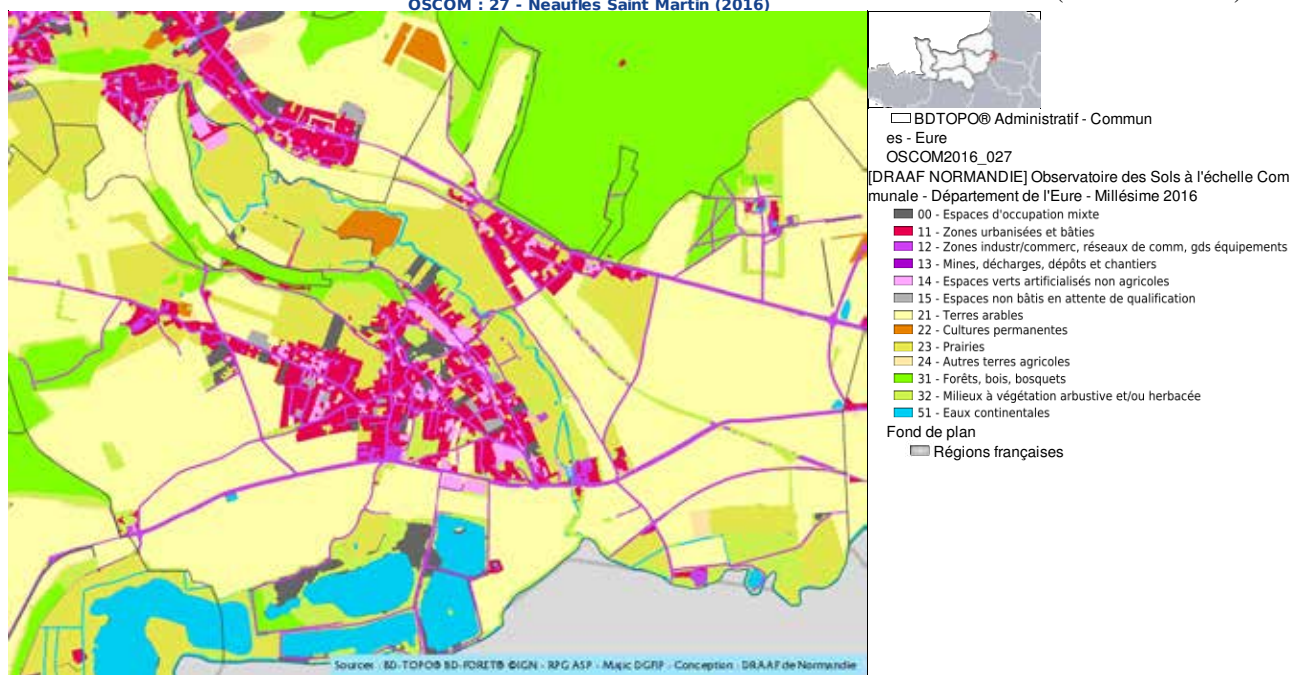
OSCOM : 27 - Neaufles Saint Martin ( 2008)



Tous droits réservés.  
Document imprimé le 22 Février 2019, serveur Prodiges V4.0, <https://carto.geonormandie.fr>, Service: cartes.

Occupation du sol en 2008 (Source : Oscom)

OSCOM : 27 - Neaufles Saint Martin (2016)



Tous droits réservés.  
Document imprimé le 22 Février 2019, serveur Prodiges V4.0, <https://carto.geonormandie.fr>, Service: cartes.

Occupation du sol en 2016 (Source : Oscom)

### Emploi et activité

- 11% des habitants travaillent sur place, 89% dans une autre commune
- Indicateur de concentration d'emploi : 30,8 (ce qui est plutôt élevé pour une petite commune)
- le nombre de retraités augmente de 2,3%
- quatre exploitations agricoles dont un centre équestre
- deux secteurs économiques historiques, l'un le long de l'Epte l'autre de la Lévrière

- commerces et service de proximité (boulangerie, boucherie, poste)

**L'enjeu** est donc l'attractivité de la commune grâce à l'économie, voire au tourisme et le respect de son caractère patrimonial pour développer l'activité économique, lui donner les moyens de mieux *fonctionner* (meilleure visibilité) et touristique ; les objectifs sont de valoriser l'attractivité de la commune tout en respectant le patrimoine qui est la richesse de la commune et lui permettra d'attirer l'activité. L'objectif économique est de permettre non seulement le maintien mais aussi le développement des activités commerciales et artisanales non nuisantes liées à la vie du bourg. La commune intègre dans ses réflexions le renouvellement de la zone d'activités située autour du moulin Ratier, le long de la Lévrière au droit de son passage sous la RD 10 ainsi que le maintien d'une activité en limite sud de son territoire au lieu dit Inval en rive droite de l'Epte. Ces deux derniers secteurs d'activité, connus dès les XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles (ils figurent sur la carte de Cassini et de l'État Major vers 1820) sont historiquement implantés le long de ces rivières puisqu'il s'agissait de profiter de l'eau comme source d'énergie. Le caractère d'architecture industrielle du moulin Ratier le long de la Lévrière doit être préservé.

### Équipements

- équipements scolaires, péri scolaires, sportifs et socio-culturels nombreux et récents
- cimetière autour de l'église quasi plein
- captages d'eau potable présents sur et à proximité du territoire communal

**L'enjeu** est de continuer à faire fonctionner ces équipements, et de prévoir leur extension. En ce qui concerne les périmètres de protection des captages d'adduction d'eau potable, ne prévoir aucun terrain constructible dans les périmètres rapprochés sachant que les quelques terrains construits et constructibles sont situés dans le périmètre éloigné (cela uniquement pour le captage du Bois de la Tour à Bézu) ; certains terrains construits de longue date sont inclus dans les périmètres rapprochés et l'évolution des constructions y est réglementée par la déclaration d'utilité publique.

### Patrimoine

- patrimoine bâti : église, tour, maisons, murs de clôture...
- patrimoine paysager : places, jardins en cœurs d'îlots, vallée...

**L'enjeu** est donc de préserver ce patrimoine qu'il soit bâti, environnemental ou paysager. Notamment en préservant les vues sur la Tour Blanche, en préservant les belles demeures et leur prolongement (parc, espaces arborés, fabriques...), en ayant une action protectrice sur le patrimoine ordinaire qui fait le charme et l'intérêt de la commune. Il s'agira aussi d'instaurer des zones inconstructibles (agricole et naturelle) protégeant les secteurs de vallées, les secteurs boisés. Pour préserver la biodiversité dans le périmètre actuellement urbanisé, car il s'agit de relais efficaces entre différents réservoirs de biodiversité, il faudra assurer le maintien d'espace de respiration dans le centre bourg (parcs, jardins et vergers). Le long des rivières, des espaces particulièrement inconstructibles préserveront les corridors. Enfin, assurer le maintien de la nature boisée des parcelles accueillant les principaux boisements sera également une action opportune.

### Biodiversité et zones humides

- sont recensés des corridors pour espèces à fort déplacement, des corridors zone humide pour espèce à faible déplacement, des corridors sylvo-arborés pour espèces à faible déplacement, des réservoirs de biodiversité humides
- plusieurs zones humides selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009

**Les enjeux** environnementaux majeurs sont la préservation et le maintien de la diversité écologique présente. Les traductions seront les suivantes : espaces boisés classés, repérage des mares pour interdire leur remblaiement, inscription des zones humides au règlement graphique et règles strictes pour leur protection au règlement écrit, repérage des ensembles paysagers remarquables (boisements au château de Grainville, manoirs ou belles demeures et leurs parcs arborés notamment celles visibles de la RD 10, etc.), repérage de points de vue, bâti et rues. Maintien en zone inconstructible des zones humides, interdiction des affouillements et exhaussements du sol, report au document graphique du règlement (zonage) et de prescriptions au règlement écrit.

### Risques

- inondation (plan de prévention du risque naturel inondation de l'Epte)
- ruissellement des eaux
- remontées de nappes
- retrait gonflement d'argile
- cavités souterraines

**L'enjeu** est la protection des personnes, des biens et de l'environnement en éveillant la vigilance des constructeurs pour certains risques et en interdisant des occupations et utilisations du sol pour d'autres. La prise en compte des axes de ruissellement est également inscrite d'autant plus que des événements récents (printemps 2018) ont montré l'importance de ce risque.

**QUATRIÈME PARTIE**  
**Hypothèses et objectifs**  
**d'aménagement**



## 4.1 – Le projet de la commune

### 4.1.1 – Les perspectives démographiques

#### Rappel des principales données démographiques

Population actuelle (recensement 2015 INSEE)	1 228
Nombre total de logements (recensement 2015 INSEE)	567
Nombre total de résidences principales (recensement 2015 INSEE)	493
Nombre logements vacants (recensement 2015 INSEE) et proportion par rapport au nombre total	31 (5,46%)
Superficie terrains potentiellement constructibles dans tissu existant ou dents creuses	Environ 37 400 m <sup>2</sup>

#### Les scénarios proposés pour traduire les perspectives démographiques : hypothèses de développement urbain

Les élus ont envisagé plusieurs hypothèses,

- Le scénario correspondant au « point mort démographique » : la population ne croît pas. Il faut cependant, pour que le chiffre de population reste stable, construire un minimum de logements. (voir ci-dessous «point mort»)
- Le scénario «au fil de l'eau» poursuivant la croissance constatée de 2010 à 2015 soit 0,7 %.
- Le scénario permettant une modération de consommation de l'espace calé à 0,6 %, scénario retenu .

	Descriptif du scénario	Enjeux	Avantages	Inconvénients
<b>Scénario 1</b>	<i>une trentaine de résidences principales supplémentaires mais pas d'habitants supplémentaires</i>	<i>le seul maintien de la population</i>		<i>- pas de rajeunissement de la population, pas de développement faisant vivre commerces, services et activités - difficulté de tenir ce scénario très en dessous des croissances constatées - peu de mouvements induisant une activité de construction et d'entretien soutenue</i>
<b>Scénario 2</b>	<i>produit une centaine d'habitants supplémentaires et nécessite la mise en place d'une zone à urbaniser</i>	<i>une augmentation de population trop sensible</i>	<i>- apport de population éminemment propice aux commerces et aux activités et rajeunissement assuré</i>	<i>- jugé trop ambitieux par les services de l'État - consommateur d'espaces en dehors du périmètre actuellement urbanisé</i>
<b>Scénario 3 0,5%</b>	<i>produit une soixantaine d'habitants supplémentaires et permet à la commune d'atteindre 1 300 habitants</i>	<i>un développement harmonieux et maîtrisé une augmentation de population comparable à la moyenne départementale</i>	<i>- il n'y a pas de consommation d'espace en dehors du périmètre actuellement urbanisé - le rajeunissement de la population est possible - le potentiel foncier est bien rentabilisé y compris une zone à urbaniser incluse dans le tissu bâti existant au centre du village</i>	

#### Le scénario retenu

Après arbitrage notamment par les personnes publiques associées, après examen des sites possibles (vis-à-vis des contraintes et des servitudes notamment), il a été retenu une hypothèse de croissance démographique d'environ 0,5 % par an dans les dix prochaines années en tenant compte de ce qu'il est convenu d'appeler le maintien du point mort démographique. Cette hypothèse a été choisie en raison de son côté réaliste et de plus elle constitue un moyen terme entre la croissance récente de la commune et objectifs jugés trop ambitieux par les services de l'État dans le cadre de l'association des personnes publiques. Neaufles-Saint-Martin envisage d'augmenter de quelque 63 habitants d'ici une dizaine d'années, c'est-à-dire à la fin de vie théorique du plan local d'urbanisme.

Les habitants supplémentaires -compte non tenu des habitants issus du maintien du point mort démographique- correspondent à environ 32 ménages pour accueillir les 63 habitants supplémentaires attendus, en considérant des ménages de 2,35 occupants en moyenne. Ces logements seront ainsi nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques.

#### Le « point mort démographique »

Le calcul du « point mort démographique » fait apparaître les besoins en logements à nombre d'habitants constant. En effet, il est patent qu'il faut pour maintenir une population à son niveau actuel construire de nouveaux logements pour tenir compte des évolutions constatées. Ce « point mort démographique » se décompose en trois postes :

- le renouvellement du parc (dans l'ensemble des logements existants, des logements seront détruits ou désaffectés, des constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation vont être transformées) ;

- 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 en supposant qu'ils sont gagnés ou perdus sur les résidences principales existantes.

Pour Neaufles-Saint-Martin, le maintien du « point mort démographique » nécessite la construction de 32 logements en dix ans. Le nombre de ménages en 2015 est de 493 pour 1 228 habitants soit 2,50 occupants en moyenne par ménage ; une baisse de 6 % du nombre moyen d'occupants par ménage ramènerait le taux d'occupation des logements à 2,35 occupants ; 1 228 habitants divisés par 2,35 (taille des ménages estimée d'ici 10 ans) correspondent à 523 ménages ou résidences principales. La différence entre 491 logements et 523 logements pour le même nombre d'habitants est donc de 32 logements nécessaires pour le maintien du point mort.

Cette évolution du nombre de personnes par ménages se justifie par l'évolution de la taille des ménages dans les décennies précédentes et une projection de cette évolution, confortée par les projections du vieillissement établies par l'Insee en région normande.

Pour tenir ses objectifs démographiques actés au Padd, la commune doit donc construire dans les dix années à venir quelque 32 logements pour le maintien du point mort et quelque 32 logements pour accueillir une population nouvelle (le fait que les deux chiffres soient égaux est pur hasard), ce qui donne au total la construction de 59 logements, et qui, ramené à l'année, nécessite une **moyenne de 5 à 6 logements par an**.

Il n'a pas semblé pertinent de considérer que les 5% de logements aujourd'hui vacants pourront être réaffectés, ils sont 31 et il s'agit principalement de logements datant du tout début du XX<sup>e</sup> siècle sans confort et souvent sans assainissement possible la parcelle étant particulièrement exiguë ou enclavée ainsi que des logements dont la construction a tout récemment débuté : il en sera compté 5 comme pouvant être réaffecté en résidence principale ce qui ramènerait leur proportion à moins de 5% car il faut qu'il y ait une part de logements vacants dans un parc, ils jouent un rôle de tampon.

### **Renouvellement urbain et potentialités résiduelles du tissu bâti**

Nous avons déduit du total de 64 logements à créer 5 logements en «renouvellement urbain». Cela correspond, particulièrement dans le cas de notre commune, à d'actuelles résidences secondaires qui pourraient se transformer en résidences principales. Au regard de la dynamique actuelle, on considère que 5 résidences secondaires pourraient muter d'ici 2029.

Dans le tissu bâti actuel, il existe par contre d'assez réelles

*Les raisons pour lesquelles il n'a pas été organisé de péri urbanisation (ou habitat dispersé, urbanisation en tache d'huile) par le plan local d'urbanisme sont les suivantes :*

- le surcoût de l'habitat dispersé pour les finances tant publiques qu'individuelles (exemple : allongement des réseaux collectifs, allongement des trajets en voiture) ;
- l'impossibilité pour les transports en commun de remplacer partout la voiture dans les zones péri urbaines et rurales ;
- l'exigence d'augmenter l'offre de logements eu égard notamment au vieillissement, au desserrement des ménages et à l'accroissement de la population annoncé.

*Ces raisons concourent à privilégier une densification raisonnable et réaliste du tissu bâti existant. Pour cela les potentialités résiduelles du tissu bâti existant ont été recensées, c'est ce qu'on appelle les « dents creuses ». Pour favoriser la construction de ces dents creuses, des moyens ont été mis en œuvre par le PLU : pas de zones à urbaniser importantes, car l'urbanisation des terrains vierges étant plus aisée, elle concurrence la densification, mais coûte cher et consomme de l'espace.*

*Les élus souhaitent maîtriser foncier et logement locatif ce qui permettra de tenir compte des phénomènes récents : nos besoins en matière de logement sont non seulement beaucoup plus diversifiés mais ils changent tout au long de notre vie. C'est ce que l'on appelle le parcours résidentiel. Un jeune quittant le toit familial n'a pas les mêmes besoins qu'un couple, qu'une famille avec un enfant ou plusieurs enfants, puis à nouveau un couple à la retraite dont les enfants ont quitté le foyer, et enfin un peu plus tard encore lorsqu'on perd de l'autonomie. À chaque âge de la vie et à chaque situation ses besoins : taille du logement, accès géographique... [..].*

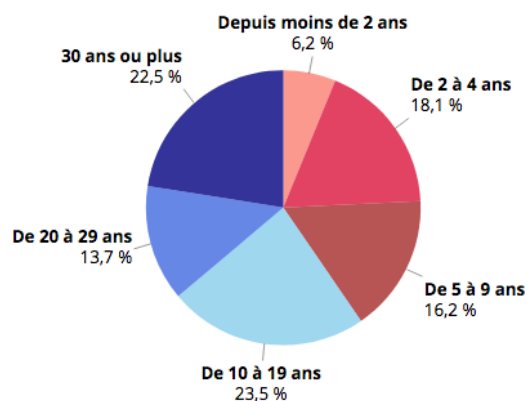
*Lorsque la collectivité a constitué des réserves foncières dans les ilots de centre bourg et lorsqu'elle a la possibilité de réaménager à la fois les habitations et les espaces, cela peut donner, pour un immeuble :*

- au rez-de-chaussée, qui comporte des portes plus larges et un plan incliné, des appartements qui conviennent à des personnes âgées moins autonomes ou des personnes handicapées ;
- au 1<sup>er</sup> étage : des T2, T3 ou T4 pour des familles avec un ou deux enfants ; voire [...] des studios pour de jeunes travailleurs ou apprentis. En milieu rural, les artisans cherchent des apprentis mais cela fait très longtemps que les artisans ne logent plus les apprentis dans leur propre famille.

*En pilotant une offre locative diversifiée, avec un projet stratégique, il est possible de ré introduire une mixité sociale et générationnelle et contribuer à réguler ce phénomène naturel qui, à travers la spéculation et la spécialisation résidentielle des territoires, fait que nous nous dirigeons de plus en plus vers une société rurale éclatée dans laquelle les gens auront de plus en plus de difficulté à se comprendre. (D'après le colloque 'Communautés de communes et habitat social', juin 2006, Mairie-conseils, Caisse des dépôts et consignation) Ce type d'opération est précisément ce qui pourra être réalisé dans le cœur du bourg.*



## Ancienneté d'emménagement des ménages en 2015



potentialités résiduelles du tissu bâti existant pour construire, ce que l'on appelle les dents creuses, qui sont des terrains immédiatement constructibles mais souvent grevés de contraintes subjectives (le potager du grand-père, le jardin d'agrément qui complète la joie d'habiter en village, la pâture de l'animal de compagnie, l'espace nécessaire pour se sentir chez soi...) et qui ne se libèrent pas très rapidement : nous n'en déduisons qu'une partie, significative certes. Sur les 3,7 hectares de dents creuses, nous en avons retenu les deux tiers (70%) comme étant potentiellement construits dans la prochaine décennie soit un total de 32 logements possibles. Cela correspond à ce que l'on constate, à savoir que la rotation est de l'ordre de 20 ans (voir chapitre Logement, où l'on indique que le tiers des habitants est installé depuis 20 ans et plus, proportion portée à 60% de personnes dont l'ancienneté d'emménagement est supérieure à 10 ans). Rappelons que les estimations du Plu sont calées sur dix ans seulement.

Les opérations récentes de même que les préconisations du défunt SCOT ont montré qu'une densité de l'ordre de 12 à 14 logements à l'hectare -assainissement autonome oblige- permet de préserver l'intimité des habitants et d'offrir des espaces collectifs agréables à vivre.

L'approche simplement arithmétique, avec toutes les imprécisions qu'elle suppose, l'urbanisme n'étant pas une science dure, induit une superficie nécessaire pour les nouveaux logements de 1,14 hectare. Une approche spatiale montre qu'un ensemble de parcelles de 1,3 hectare est à l'échelle de la commune, qu'elle n'obère pas des possibilités ultérieures et que ces terrains disposés en zone à urbaniser à affecter aux nouveaux logements sont en cœur de bourg, dans le périmètre actuellement urbanisé. Cette superficie comprend la moitié des voies au droit des secteurs lesquelles présenteront une partie "inutile" dans la mesure où il faut aller au cœur des terrains, les plantations à réaliser, les futurs espaces collectifs comme chaussée, trottoir, ouvrages hydrauliques, espaces plantés, stationnement etc.

Il est prévu d'y établir de l'habitat présentant des formes urbaines avenantes, aux gabarits à taille humaine et en mélangeant les typologies (habitat groupé, habitat individuel, logement adapté aux personnes âgées, logements dit social ou non...).

Note : chacun l'aura compris, la durée d'étude d'un plan local d'urbanisme a pour conséquence de voir évoluer les chiffres issus des statistiques de l'INSEE tous les ans. Nous évitons pertes de temps et de compréhension du lecteur en maintenant dans la mesure du possible une même année de comparaison dans la partie diagnostic ; pour établir les calculs d'évolution démographique (qui sont des *hypothèses*, le rédacteur du PLU ne pouvant maîtriser les facteurs humains de variation de population que sont naissances, décès, mariages, départs, arrivées de célibataires ou de couples avec ou sans enfants...). Afin de coller au plus près de la réalité, pour les tableaux estimatifs nous prenons en compte les chiffres les derniers en date disponibles sur le site de l'INSEE. Enfin, il faut rappeler qu'il ne peut s'agir que d'ordre de grandeur et qu'affirmer qu'en 2029 Neaufles abritera 63 habitants supplémentaires, pas un de plus pas un de moins, est assez hasardeux.

Population totale au recensement de 2015	1 228	
Population des ménages au recensement de 2015	1 228	
Nombre d' <b>occupants moyen</b> par logement dans les 10 prochaines années*	2,35	
Nombre total de <b>logements</b> au recensement de 2015	567	
Nombre total de <b>résidences principales</b> au recensement de 2015	493	
Nombre de <b>logements vacants</b> en 2015 et proportion par rapport au nombre total (source: fichiers fonciers et Insee)	31	5,47%
Nombre de logements possibles dans le tissu bâti existant ou <i>dents creuses</i> (1 log par 750 m2)	50	37 376 m2
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.

	2015	2025	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du <b>point mort démographique</b> à l'horizon 10 ans	-	523	32
Nombre total de résidences principales au recensement de 2015	491	-	
Population des ménages	1 228	1 228	baisse nombre moyen : 6%
nombre d'occupants moyen par ménage	2,50	2,35	

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

	Population totale	Habitants supplémentaires
2019	1 228	
2020	1 234	6
2021	1 240	12
2022	1 247	19
2023	1 253	25
2024	1 259	31
2025	1 265	37
2026	1 272	44
2027	1 278	50
2028	1 284	56
<b>2029</b>	<b>1 291</b>	<b>63</b>
	soit une augmentation de : <b>5,1%</b>	

**Pour les dix années à venir il faut prévoir :**

Logements nécessaires au maintien du <b>point mort démographique</b> :	32
Logements nécessaires à la <b>croissance</b> : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	27
À <b>déduire</b> des <b>logements vacants</b> réaffectés :	5
À <b>déduire</b> logements possibles en <b>renouvellement urbain</b> :	6
À <b>déduire</b> 70% de <b>logements possibles en dents creuses</b> :	32
Total des <b>logements à prévoir en zone à urbaniser</b> :	<b>15</b>
<b>superficie à prévoir en zone à urbaniser</b> pour une densité minimale de 13 logements à l'hectare :	<b>1,14 hectare</b>
Soit, en tenant compte de 35% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	570 m <sup>2</sup>

## Hypothèse 2, taux d'augmentation annuel moyen : **0,60%**

	Population totale	Habitants supplémentaires
2019	1 228	
2020	1 235	7
2021	1 243	15
2022	1 250	22
2023	1 258	30
2024	1 265	37
2025	1 273	45
2026	1 281	53
2027	1 288	60
2028	1 296	68
<b>2029</b>	<b>1 304</b>	<b>76</b>

soit une augmentation de : **6,2%**

### Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du <u>point mort démographique</u> :	32
Logements nécessaires à la <u>croissance</u> : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	32
À <u>déduire</u> des <u>logements vacants</u> réaffectés :	0
À <u>déduire</u> logements possibles en <u>renouvellement urbain</u> :	5
À <u>déduire</u> 65% de <u>logements possibles en dents creuses</u> :	32
À déduire les logements prévus par le permis d'aménager le long de la rue du Bois	8
<b>Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :</b>	<b>18</b>
<b>superficie à prévoir en zone à urbaniser pour une densité minimale de 14 logements à l'hectare :</b>	<b>1,31 hectare</b>
Soit, en tenant compte de 35% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	529 m <sup>2</sup>

## 4.1.2 – Les perspectives économiques

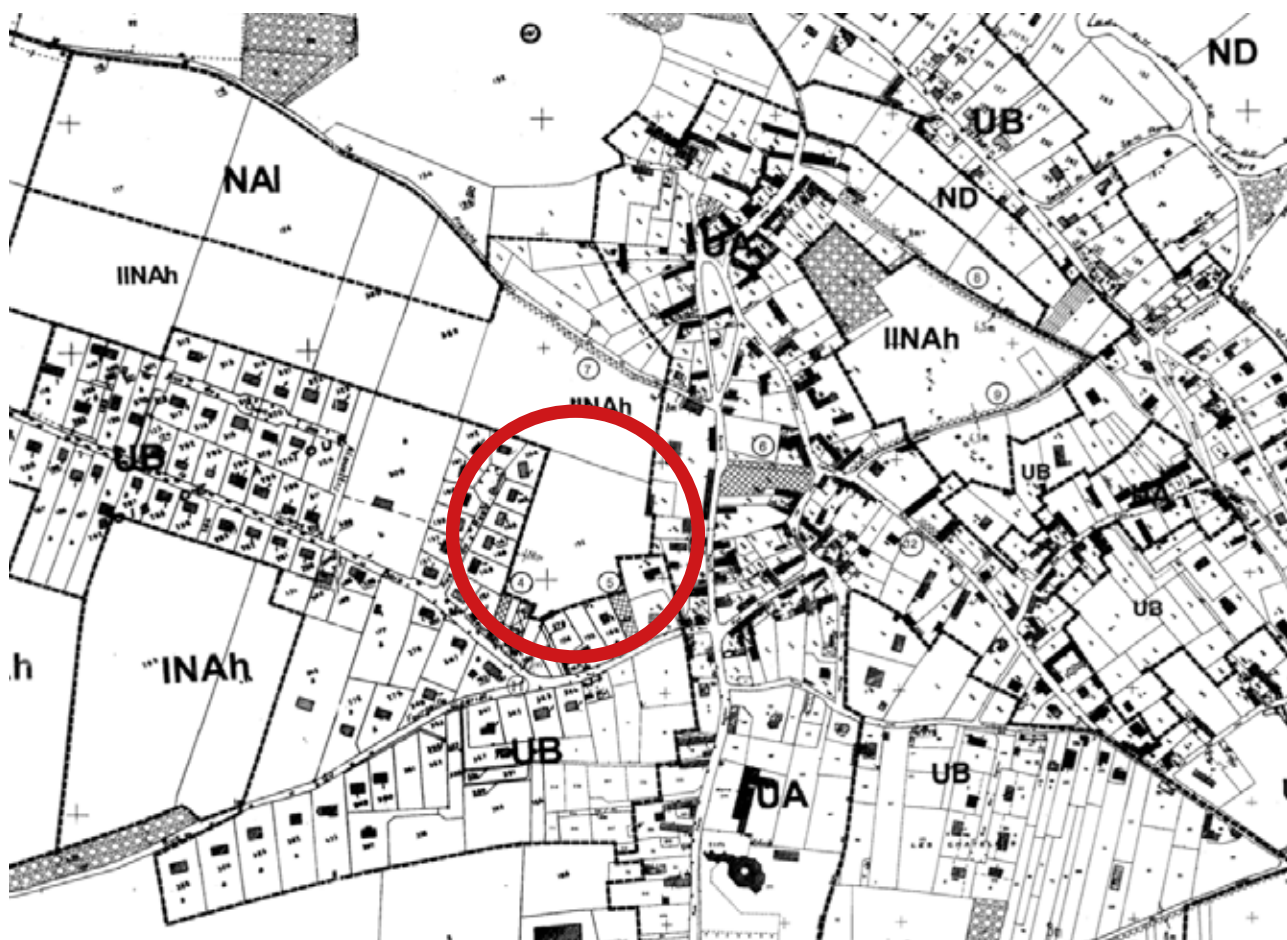
### Le scénario proposé pour traduire les perspectives économiques

Descriptif du scénario	Enjeux	Avantages
<i>permettre au commerce de proximité de s'installer au plus près des flux : écoles, mairie, stationnement et RD 10</i>	<i>rendre plus vivante la commune, rendre plus attractifs les commerces affirmer la centralité du cœur de village</i>	<i>une lisibilité des fonctions centrales du village</i>
<i>autoriser la poursuite d'activités économiques sur les deux sites historiques, anciens moulins au bord de l'Epte et de la Lévière</i>	<i>modération de la consommation de l'espace préservation de l'emploi</i>	<i>offrir de l'emploi local aux habitants de Neaufles</i>

## 4.1.3 – L'organisation spatiale retenue et la justification des orientations d'aménagement et de programmation

### Les secteurs de développement urbain

Le Plu a pour vocation de prévoir le développement de la commune pour les 10 prochaines années. En ce sens, le travail a davantage porté sur la suppression d'une grande majorité du potentiel de développement urbain inscrit dans le Pos. En effet, et eu regard aux besoins pour les 10 prochaines années exprimés ci-dessus, il a été décidé de ne maintenir qu'une partie de la zone 2NA prévue dans le centre du bourg et au nord de la rue du Bois (voir plan ci-dessous). Ce secteur s'inscrit effectivement dans le tissu bâti existant, entre le centre-bourg et les extensions des dernières années. Le fait que ce secteur n'apparaît pas sur les dernières version du registre parcellaire graphique (RPG) illustre également le fait qu'il ne s'agit pas de consommation d'espace agricole.



Extrait du plan de zonage du Pos de 2000

## Justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 éco hameau rue du Bois

**Enjeux et objectifs** : Il s'agit du secteur d'urbanisation future prévu par le Plu. Il est situé dans le périmètre actuellement urbanisé, desservi par les réseaux, au nord du bourg, ce secteur d'environ 1,36 ha est installé quasi en centre bourg à la limite entre centre ancien et extension résidentielle, rue du Bois. Les objectifs sont les suivants :

- urbaniser le village dans son *épaisseur*
- Renforcer la mixité générationnelle par la création de logements destinés aux jeunes ménages et adaptés à l'accueil des seniors ;
- Ne pas obérer les possibilités d'extension par exemple piétonne, vers le nord pour continuer le maillage de liaisons douces vers le chemin de la Fraîche ;
- Sur la voie de desserte, marquer la priorité des piétons préférentiellement étroite induisant des vitesses très apaisées ;
- les deux seuls points d'accès automobiles seront situés rue du Bois ;
- des accès piétons et des passages pour les réseaux pourront être aménagés sans condition, en fonction des opportunités.

### **Justifications** :

Cette orientation d'aménagement répond en premier lieu à l'objectif de croissance démographique porté par les élus dans le projet d'aménagement et de développement durables (objectif 1.1), en permettant l'accueil de nouveaux ménages, et en complément aux potentiels de logements du tissu bâti existant. Elle vise également à répondre à l'enjeu de diversification de l'offre de logements nécessaire pour offrir une réelle mixité sociale et générationnelle en centre-bourg (objectif 1.3). La recherche d'une urbanisation "dans l'épaisseur" de l'existant répond quant à lui à l'impérieuse nécessité de limiter la consommation d'espace, objectif défini par la loi et repris dans le projet de la commune (objectif 1.2).

Les autres objectifs liés à la desserte de la zone, que ce soit en véhicule ou à pied, répondent quant à eux à des enjeux liés au cadre de vie que l'on retrouve dans plusieurs objectifs du Padd (objectif 2.1 sur la vitalité du cœur de village, objectif 3.3 sur le développement touristique).

## Justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 "la place de la mairie"

**Enjeux et objectifs** : Le périmètre de l'orientation correspond à la place publique rue Saint-Martin et concerne la mairie et ses abords ainsi que la parcelle 338, aujourd'hui privée, qui jouxte les locaux communaux. L'objectif est ici de proposer aux deux commerces boulangerie et boucherie, actuellement situés rue Alexandre-Laurent de se déplacer - en fonction de leurs souhaits- au cœur de la commune et à proximité de l'ensemble des équipements collectifs (mairie, salle des fêtes, école et accueil péri-scolaire) donc à proximité des flux de chalandise et face à des possibilités de stationnement et de livraison très souples. Cette opération permettra aussi d'organiser et offrir des poches de stationnement en cœur de village

### **Justifications** :

Cette orientation répond prioritairement à l'objectif de vitalité du centre village (objectif 2.1 du Padd) qui passe principalement par le maintien des commerces et services existants. Cette offre de proximité est un atout pour la commune en matière d'attractivité résidentielle mais également en matière d'activité économique, ce que le projet de la commune prend aussi en considération (objectif 3.1 et 3.2 du Padd).

## Justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 "Chemins cyclables et voies douces"

**Enjeux et objectifs** : Le territoire communal recèle des sentiers et voies piétonnes déjà bien aménagées (la voie verte par exemple, ou le chemin de la Fraîche) mais il existe des solutions de continuité ou des itinéraires peu connus : il convient de valoriser cette richesse par un réseau de promenades plus abouti.

### **Justifications** :

Cette dernière orientation renvoie à la question du cadre de vie. L'aboutissement de ce réseau répond à l'objectif de développement du tourisme par la valorisation des atouts de la commune (objectif 3.3 du Padd).

### 4.1.4 – La politique d'équipements

Les réflexions sur le devenir de la commune ont mis en évidence les besoins d'équipement en particulier pour de la voirie et pour l'embellissement du territoire. La politique d'équipements s'appuie entre autres sur les emplacements réservés suivants, la commune étant la bénéficiaire de tous ces emplacements.

Emplacement réservé n°	Destination	Justification
1	Élargissement du chemin des Vignes	permettre de meilleures conditions d'accès pour les services publics et pour les riverains sans oublier la possibilité de renforcer les liaisons douces
2	Aménagement et mise en valeur des abords de la Tour Blanche	mettre en valeur les abords de la tour médiévale comme élément identitaire de la commune et comme potentiel touristique
3	Stationnement et aire de manœuvre pour les véhicules de répurgation	sécuriser et faciliter l'accès aux véhicules destinés à l'entretien de la commune, permettre un meilleur accès aux habitations.

## 4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

### 4.2.1 – Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et des zones naturelles désignées par l'indice « N ».

**Le territoire communal est ainsi couvert par :**

- **les zones urbaines** qui comprennent :

la zone Ua : zone urbaine correspondant au bâti ancien,

la zone Ub : zone urbaine de bâti récent

la zone Uba : secteur où l'emprise est réduite pour des raisons paysagères liées à la topographie du site

la zone Ue : zone urbaine à dominante d'équipements collectifs

la zone Uz : zone urbaine à dominante d'activités économiques

- **la zone à urbaniser**

la zone 2AU : zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

- **la zone agricole,**

la zone A : zone d'activités agricoles

le secteur Ap : secteur de protection du paysage en zone agricole

















le secteur Ae : secteur agricole accueillant des équipements collectifs

- **la zone naturelle,** comprend :





la zone N : zone naturelle

le secteur Nj : secteur de jardins


#### LÉGENDE DU ZONAGE

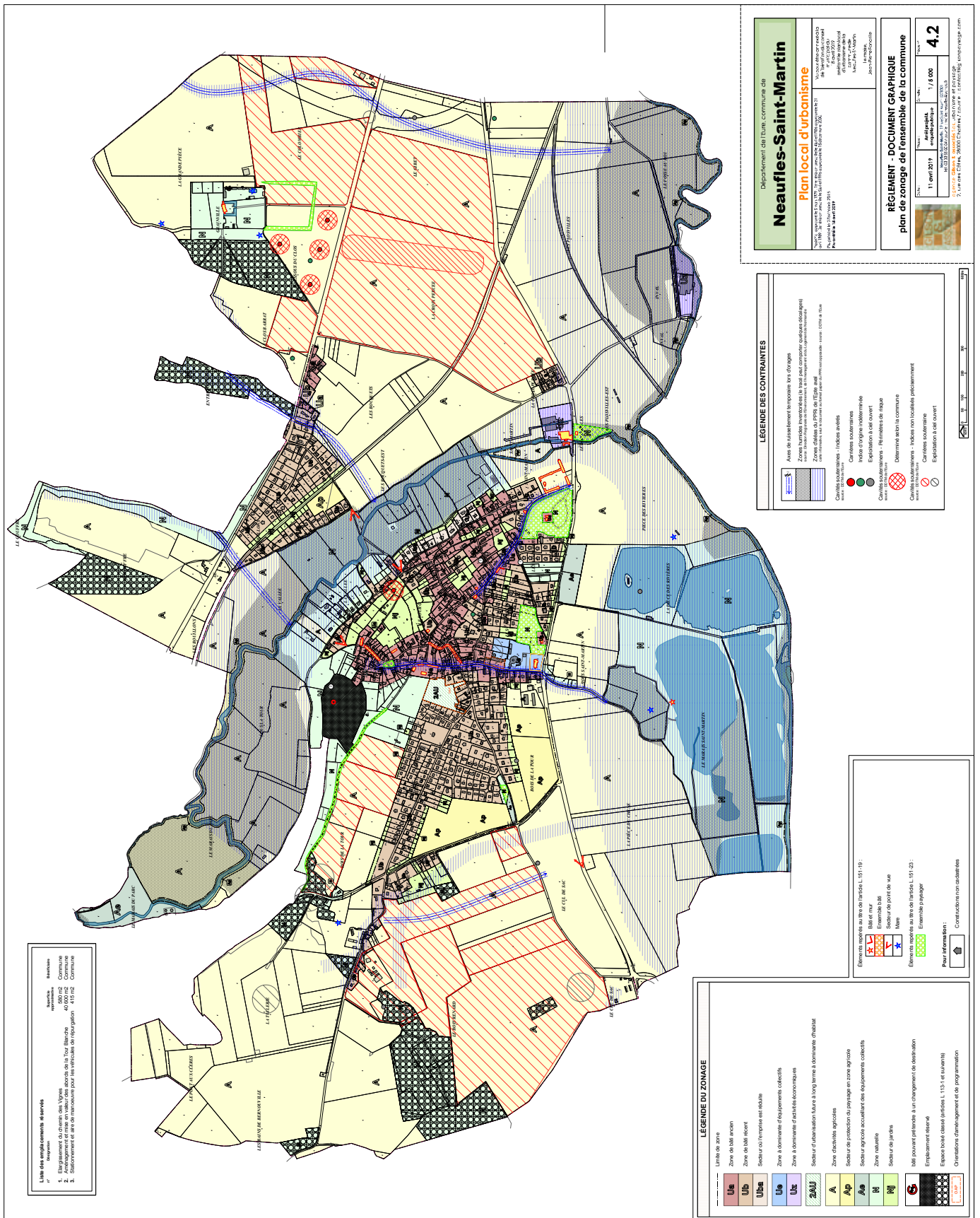
	Limite de zone
	Zone de bâti ancien
	Zone de bâti récent
	Secteur où l'emprise est réduite
	Zone à dominante d'équipements collectifs
	Zone à dominante d'activités économiques
	Secteur d'urbanisation future à long terme à dominante d'habitat
	Zone d'activités agricoles
	Secteur de protection du paysage en zone agricole
	Secteur agricole accueillant des équipements collectifs
	Zone naturelle
	Secteur de jardins
	bâti pouvant prétendre à un changement de destination
	Emplacement réservé
	Espace boisé classé (articles L 113-1 et suivants)
	Orientations d'aménagement et de programmation

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :

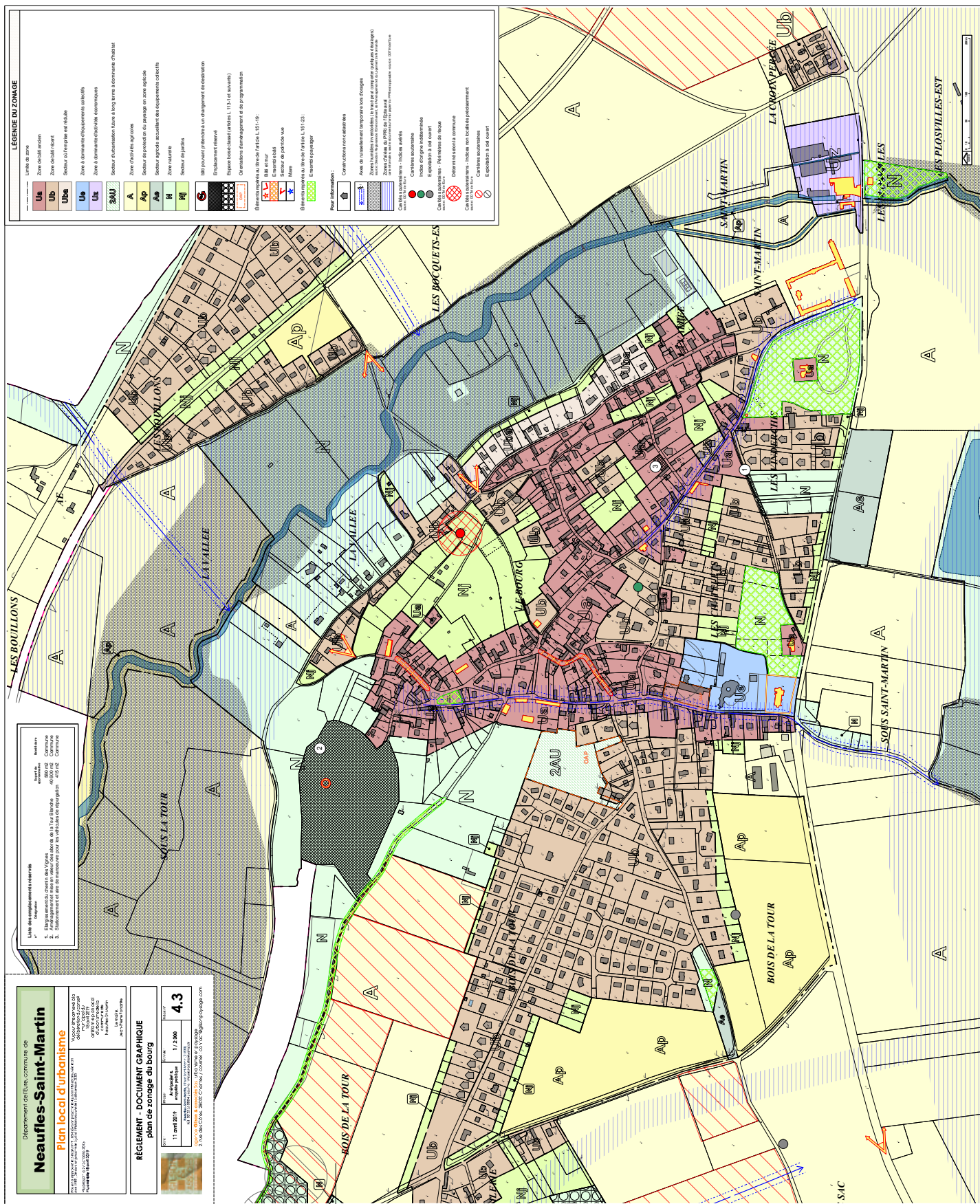
	Bâti et mur
	Ensemble bâti
	Secteur de point de vue
	Mare

Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 :

	Ensemble paysager
---	-------------------



Règlement graphique du Plu ; attention, pour plus de précision se reporter aux pièces 4 - 2 et 4 - 3 règlement graphique jointe au dossier, ce plan n'étant pas forcément précis.



Règlement graphique du Plu ; attention, pour plus de précision se reporter aux pièces 4 - 2 et 4 - 3 règlement graphique jointe au dossier, ce plan n'étant pas forcément précis.



## 4.2.2 – Évolution du document d'urbanisme : du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme

### Découpage du territoire en zones : comparaison entre le zonage du Pos et celui du projet de Plu

Les principes qui ont présidé à l'élaboration du projet ont été :

- d'assurer les possibilités de renouvellement urbain, tant à destination de l'habitat que de l'activité, et de limiter au maximum mitage et étalement urbain, afin de préserver l'intégrité des espaces naturels et agricoles ;
- de prendre en compte les risques naturels dont le risque inondation, la construction étant impossible en zone de grand écoulement et fortement réglementée en zone d'expansion des crues. Cela a justifié le fait que le tracé délimitant les secteurs constructibles soit défini au plus près des limites du tissu urbain existant ;
- d'être le plus cohérent possible entre les différentes procédures et réglementations affectant le territoire.

**Le zonage du POS de Neaufles-Saint-Martin a été construit comme suit :**

#### *Les zones urbaines*

La zone UA (bourg ancien) est reprise en quasi totalité dans la zone Ua du Plu.

La zone UB (zone d'extensions récente) actuel est en grande partie incluse à la zone Ub et Uba du Plu

Il faut préciser que les secteurs urbains du Pos sont en parties réduits soit par des limites urbaines plus harmonieuses soit par l'instauration d'un secteur Nj (secteur de jardin) permettant de préserver les cœurs d'îlots et les fonds de jardins de la commune pour des raisons de transition paysagère entre les parties bâties et la campagne.

Certains secteurs urbains du Pos ont été classés en zone N au Plu car ils sont situés à proximité du cours d'eau de La Levrière, espace à fort enjeu écologique ou parce qu'ils constituent des éléments patrimoniaux bâtis ou paysagers remarquables à protéger.

#### *Les zones à urbaniser*

##### **La zone INAh (zone d'urbanisation future à vocation d'habitat à court terme)**

Les trois zones d'urbanisation à court terme situées dans le bourg ont été ou sont en cours d'urbanisation. Elles sont par conséquent classifiées en zone Ub au Plu. La zone INAh situées aux Bouillons (nord du bourg, entre la route de Rouen, RD 14bis, et l'ancienne voie ferrée) a été en partie urbanisée sur la frange sud qui passe au Plu en zone Ub. Son développement n'étant pas souhaité, le reste de la zone passe en secteur Ap (secteur de protection du paysage en zone agricole) de façon à intégrer les principes de modération de consommation de l'espace et à traduire la volonté de se recentrer sur le cœur du village. La portion de zone INAh, d'une superficie de quelque 6 ha route de Bézu, devient Ap pour acter les principes de modération de consommation de l'espace et pour traduire le projet notamment démographique de la commune ainsi que pour intégrer les demandes des services de l'État durant l'étude du dossier, services qui ont estimé superflue toute zone urbanisable en dehors du cœur du bourg.

**La zone IINAh (zone d'urbanisation future à vocation d'habitat à long terme)** parmi les trois zones IINAh du Pos seule une petite partie est conservée au Plu en zone 2AU sur environ 1,4 ha. Le reste des zones d'urbanisation future à long terme a été rendu aux secteurs naturels ou agricoles dans le Plu. Par exemple, les 5 ha au nord de la rue du Bois passent en zone agricole car il s'agit après avis des différents services de l'État de préserver des vues rapprochées sur la Tour Blanche classée monument historique, mais encore de la nécessité de modérer la consommation de terrain et de la prise en compte de l'activité agricole en limitant tout prélèvement de terre cultivée ou pâturée. Autre exemple, la zone IINAh de 2,2 ha entre la rue Alexandre-Laurent et le chemin Saint-Pierre devient un secteur Nj car il s'agit de reporter l'urbanisation à proximité du cœur du village là où existent les flux (écoles, mairie), encore une fois de prendre en compte vue sur la tour blanche, de préserver des cœurs d'îlots et de tenir compte de la faiblesse de la desserte viaire et en réseaux.

**Les zones INAe (zone d'urbanisation future à vocation d'activités)** ces deux zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques sont aujourd'hui aménagées. Le Plu les classe en zone Uz, à dominante d'activités économiques out en la réduisant de 0,8 ha afin de limiter les terrains constructibles aux besoins réels et de tenir compte de la présence de la Croix Percée incluse, avec le site inscrit et le périmètre de la Tour Blanche, dans un vaste « périmètre délimité des abords ».

**La zone IINAE à long terme** située en rive de la Rd 14 bis n'est pas retenue. S'agissant de terres agricoles exploitées, le Plu la classe en zone A ; de plus, l'activité économique n'est plus du ressort de la seule commune et il a été acté de maintenir les zones d'activités économiques à l'intérieur de la rocade de Gisors en dehors de Neaufles.

**La zone NA.I (zone d'urbanisation future à vocation d'équipement)** au sud du bourg est aménagée et accueille aujourd'hui le terrain sportif de la commune. Le Plu classe ainsi cette parcelle en zone Ae (secteur agricole accueillant des équipements collectifs). La zone NA.I située au nord du territoire passe également en secteur Ae au Plu. Ces 4 ha situés entre tour Blanche et rue du Bois deviennent zone naturelle, d'une part car le projet de zone de loisirs est inexistant et d'autre part en vue de la préservation des vues rapprochées sur la Tour Blanche classée monument historique.

**La zone NB (zone d'urbanisation diffuse)** est en partie conservée à travers la zone Ub du Plu. Les fonds de parcelles ont ici également été classés en secteur Nj pour ces mêmes raisons de maintien de la biodiversité inféodée aux jardins et pour

réaliser des transitions paysagères entre ville et campagne.

### ***Les zones agricoles et naturelles***

**La zone NC (zone agricole)** du Pos concernait une grande partie du territoire. Elle devient la zone A du Plu. Elle a été tracée en fonction du registre parcellaire graphique (déclaration des terres cultivées à la politique agricole commune) pour correspondre à la réalité. La zone NC est ainsi sensiblement agrandie par rapport au Pos. Le lieu-dit du château de Grainville qui était disposé en NC au Pos est quant à lui classifié en zone N (zone naturelle du Plu) puisque n'ayant pas de vocation agricole au sens strict. Le tracé tient également compte des zones humides et inondables afin de les préserver.

**Le secteur NCa (zone naturelle autorisant l'exploitation des carrières)** n'est pas conservé au Plu puisque l'exploitation de carrières n'est plus d'actualité sur le territoire communal. Il est intégré à la zone N du Plu.

**Le secteur NCb (zone naturelle réservée à l'élevage et aux activités équestres)** était situé au sud ouest du territoire communal et au sud du bourg. Il n'est pas conservé et classé en zone A du Plu. En effet le règlement de la zone A n'entrave ni l'activité d'élevage et ni l'activité équestre.

**La zone ND (zone de protection des sites et des paysages)** est soit conservée en zone N du Plu soit modifiée au profit de la zone A (en fonction du registre parcellaire graphique).

### ***Les espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés du Pos sont en partie conservés. Seuls les boisements et bosquets les plus intéressants sont couverts par cette trame. Il s'agit en effet d'une servitude très contraignante soumettant toutes coupes ou abattages à une déclaration préalable. La suppression de cette trame sur les éléments les plus communs permet contrairement aux idées reçues, une gestion respectueuse de la diversité biologique (un sol boisé n'est pas le plus favorable à la richesse des milieux) et une meilleure prise en compte des projets des collectivités (chemins de promenade, gestion écologique des milieux, ouvrage hydraulique pour la défense incendie, pare-feu, remise en lumière de milieux qui se sont fermés par une strate arborescente...). Certains terrains qui paraissent boisés sur la photo aérienne n'ont pas été recouverts de la trame EBC car par exemple ils correspondent à un chemin communal bordé d'arbustes (dans la vallée de la Lévrière par exemple sous la tour Blanche) ; de même des terrains enfrichés et boisés ne sont pas disposés en espace boisé classé car ils obèrent les vues lointaines sur la Tour Blanche dont les glacis notamment ne sont plus entretenus ce qui concourt à en diluer la perception.

### ***Les emplacements réservés***

Ils ont été actualisés pour prendre en compte les acquisitions de la commune ou les nouveaux projets.

Les emplacements réservés du Pos étaient les suivants :

- Emplacement réservé 1 : emplacement réservé pour la réalisation d'aménagements liés au stade
- Emplacement réservé 2 : emplacement réservé pour la réalisation d'une station d'épuration
- Emplacement réservé 3 : emplacement réservé pour élargissement de la voie d'accès au stade (emprise 10 m)

Aucun des emplacements réservés du Pos n'est conservé. L'emplacement réservé n°1 a été réalisé. Le projet d'élargissement de la voie d'accès au stade (l'emplacement réservé n°3) n'est plus une priorité. L'emplacement réservé n°2 destiné à la réalisation d'une station d'épuration n'est également pas conservé. Seul l'emplacement réservé n°10 du Pos destiné à l'élargissement du chemin des Vignes est conservé. Les emplacements réservés 4 et 5 du Pos sont intégrés à l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU du Plu. La commune n'a pas de projet précis concernant la localisation d'une station d'épuration (la totalité du territoire communal est en assainissement autonome) ; un projet de raccordement à la station d'épuration de Gisors a été évoqué.

Le Plu engendrera la création de deux nouveaux emplacements réservés notamment destinés à la mise en valeur des abords de la Tour Blanche La justification des emplacements réservés du plan local d'urbanisme figurent plus loin.

### ***Les protections au titre de la loi paysage***

Une des évolutions importantes entre le Pos et le Plu est une meilleure prise en compte du paysage et de l'environnement. Ainsi le Plu permet-il de repérer quelques-uns des éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables notamment du bâti intéressant non protégé au titre des monuments historiques, des arbres isolés... Le Plu protège le paysage aussi bien bâti que naturel de Neaufles. Il s'agit de l'objectif 2.2. *assurer voir améliorer le maintien de la qualité du paysage* du Padd retranscrit réglementairement par :

- des secteurs N et A protégeant respectivement les secteurs de vallées et boisés et les plateaux agricoles ;
- des secteurs Nj permettant le maintien d'espace de respiration dans le centre bourg (parcs, jardins et vergers) ;
- des secteurs Ap le long des rivières afin de préserver les corridors et de favoriser les bandes enherbées ;
- l'instauration de la trame espace boisé classé qui préserve les boisements remarquables de la commune ;
- Le repérage des bâtis et ensembles bâtis, murs, secteurs de point de vue, mares, éléments paysagers et arbres remarquable au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- La mise en place d'un certain nombre de règles permettant de créer une continuité avec le bâti existant.

### La prise en compte de l'environnement par le PLU

D'un façon générale la traduction de la prise en compte de l'environnement est traduite au plan local d'urbanisme par les mesures suivantes :

- espaces boisés classés,
- repérage des mares notamment pour interdire leur remblaiement,
- inscription des zones humides au règlement graphique et prescriptions de mesures strictes au règlement écrit et toutes les zones humides fonctionnelles sont disposées en zone inconstructible,
- repérage des ensembles paysagers remarquables (boisements au château de Grainville, parcs arborés, etc.) (article L151-23 du code de l'urbanisme),
- repérage points de vue, bâti et rues au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- prise en compte des axes de ruissellement,
- prise en compte des périmètres de protection des captages d'adduction d'eau potable car aucun terrain constructible n'est prévu dans les périmètres rapprochés et quelques terrains construits et constructibles sont situés dans le périmètre éloigné (cela uniquement pour le captage du Bois de la Tour à Bézu) ; certains terrains construits de longue date sont inclus dans les périmètres rapprochés et l'évolution des constructions y est réglementée par la déclaration d'utilité publique.

**Neaufles-Saint-Martin**  
**tableau des superficies des zones du Plu**

Zones urbaines	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	% par rapport au total des zones urbaines
Ua	22,77	2,51%	26,95%
Ub	51,7	5,69%	61,20%
Uba	2,08	0,23%	2,46%
Ue	2,01	0,22%	2,38%
Uz	4,56	0,50%	5,40%
<b>Sous-total</b>	<b>83,12</b>	<b>9,15%</b>	<b>98,39%</b>

Zones à urbaniser	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	% par rapport au total des zones à urbaniser
2AU	1,36	0,15%	1,61%
<b>Sous-total</b>	<b>1,36</b>	<b>0,15%</b>	<b>1,61%</b>

Zones agricole et naturelle	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire
A	610,25	67,21%
Ap	24,67	2,72%
Ae	6,97	0,77%
N	166,83	18,37%
Nj	14,78	1,63%
<b>Sous-total</b>	<b>823,5</b>	<b>90,70%</b>

<b>Superficie totale de la commune</b>	<b>907,98</b>	100,00%
<b>dont zones urbaines et à urbaniser</b>	<b>84,48</b>	9,30%

<b>Espace boisé classé (EBC)</b>	<b>24,85</b>	2,74%
<b>Emplacement réservé (ER)</b>	<b>4,33</b>	0,48%

### 4.2.3 - La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Le Plu de Neaufles-Saint-Martin instaure une zone à urbaniser de type 2AU. Le découpage de la zone urbaine est collé au périmètre actuellement urbanisé et des secteurs Nh et Uba sont instaurés afin de préserver les fonds de jardins, de lutter contre l'urbanisation en deuxième rideau et de préserver des corridors biologiques.

#### Les espaces consommés par le Plu

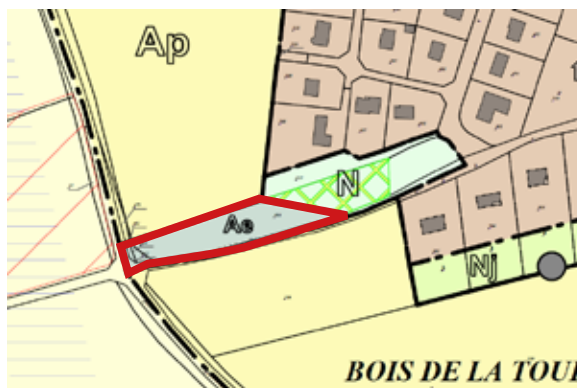
La zone 2AU au nord du bourg consommera 1,4 ha d'espace naturel. Il faut noter que cette zone est conservée du Pos où figurait une zone plus importante en IINAh (zone d'urbanisation future à vocation d'habitat à long terme). Il a été choisi de conserver ce secteur de manière strictement réduite à l'enveloppe bâtie du bourg, car elle est entièrement incluse au tissu bâti et desservie par les réseaux. À la demande des services de l'État, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mobilisation préalable des potentialités résiduelles du tissu bâti (dents creuses, renouvellement urbain, etc.). De plus, une orientation d'aménagement et de programmation encadre son développement afin de déconomiser l'espace et de l'insérer dans son environnement urbain.



Cette zone Ub de 0,7 ha à l'ouest du bourg est actuellement lotie et construite à l'exception des deux derniers lots (totalisant environ 0,2 ha) sur le total de sept lots que comporte l'opération. Notons que le permis d'aménager comporte la mise en place d'une bande plantée en rive de la route de Bézu. Un permis d'aménager pour 10 logements a été accordé antérieurement au Plu sur la base du POS car ce secteur était en INAh (zone d'urbanisation future à vocation d'habitat à court terme). Une bande de secteur Nj est disposée en fond de parcelle afin de garantir la préservation des fonds de jardins et d'assurer une transition de la campagne et de l'urbanisation notamment vis-à-vis de la Tour Blanche classée monument historique.



Une zone Ae a été instaurée à l'ouest du bourg pour la création du nouveau cimetière. La "consommation" d'espace qui en résulte est de quelque 0,1 ha (superficie sous estimée nous l'avons indiqué par ailleurs). Le cimetière occupera une friche arbustive; à l'est côté logements sont maintenus les quelques beaux arbres -des chênes- pour leur intérêt paysager.



**En conclusion :**

- La consommation d'espace naturel au sens strict est de **1,4 ha**, destiné à la zone d'urbanisation à long terme;
- La consommation d'espace naturel consécutive à la nécessité d'agrandir le cimetière sera d'environ 0,1 ha,
- La consommation d'espace agricole est de **0,7 hectare**, destiné à l'aménagement de 10 logements;
- La consommation d'espace forestier est **nulle**.

**Les dispositions favorisant la densification des zones urbaines**

La consommation d'espace est aussi limitée par les dispositions favorisant la densification des zones urbaines comme une densité minimale, et surtout un tracé de zones immédiatement constructibles qui correspond peu ou prou au périmètre actuellement urbanisé, dans lequel ont été maintenus inconstructibles les terrains déclarés agricoles par exemple. Il faut rappeler que le Plu propose un découpage plus strict que le Pos. Les zones à urbaniser sont en parties conservées et fortement réduite. La zone Nj permet de donner la priorité à la biodiversité et au paysage sur 13 ha environ, superficie correspondant aux cœurs d'îlots jardinés et arborés du bourg auparavant classés en zone urbaine du Pos.

#### **4.2.4 - Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables**

Les objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain décrits dans le paragraphe précédent se justifient à Neaufles-Saint-Martin par la volonté communale de préserver la qualité de vie et tranquillité des habitants ainsi que de préserver la qualité de ses paysages et de son environnement. Il s'agit aussi de préserver le patrimoine bâti et de faire en sorte que le village puisse se développer de façon mesurée et harmonieuse sans entraver l'activité agricole.

Il s'agit aussi de s'inscrire dans les objectifs de consommation de l'espace fixés par le schéma de cohérence territoriale du Vexin normand -même s'il n'est plus d'actualité, ce document ayant donné un cadre cohérent- et de s'inscrire dans le contexte législatif et intercommunal.

Ces objectifs se justifient également par la volonté de limiter les déplacements pour réduire l'émission de gaz à effet de serre.

Enfin, la volonté de modérer la consommation d'espace a aussi pour origine les enjeux de préservation de la terre agricole et des terrains boisés (Bois Renard notamment) et du maintien des réservoirs de biodiversité liés aux vallées de l'Epte et de la Lévière, aux espaces boisés et à leurs lisières sans oublier les espaces remarquables tels que le secteur des anciennes carrières aujourd'hui en eau et refuge d'une faune et d'une flore particulières à protéger.

Le projet d'urbanisme de la commune est donc de préserver son cadre de vie qu'il soit bâti, paysager ou naturel ; la commune possède plusieurs sites bâtis remarquables et d'intérêt majeur tel que le donjon du château de Neaufles -la Tour Blanche- datant XII<sup>e</sup> siècle inscrit par arrêté du 17 avril 1926 , le moulin ou bord de la route de Gisors (à la demande de son propriétaire, ce qui montre à la fois l'attachement des Neaufléens à leur patrimoine et la bonne concertation autour du PLU) ou encore le château de Grainville. Le Plu affiche clairement une volonté de protéger ces sites en encadrant finement le développement du tissu bâti alentour. Il s'agit ici d'un objectif de mise en valeur du patrimoine local et de préservation du cadre de vie.

## 4.2.5– Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

### - Justifications des différentes règles

#### ■ Dispositions générales

Sont édictées des prescriptions générales concernant la sécurité, le raccordement aux réseaux, l'aménagement de dispositifs d'accès en sécurité, les précautions en ce qui concerne l'eau potable ou les rejets d'eaux usées... tout cela motivé par le maintien de sécurité et salubrité publiques, par la volonté communale d'assurer les dessertes en toute sécurité, de protéger les usagers faibles (piétons et cyclistes par exemple), de préserver un cadre de vie harmonieux et de préserver la qualité de vie, ces notions sous-tendant l'ensemble du Padd.

Les précisions liées à l'application de l'article R151-21 ont pour objectif de mieux maîtriser l'implantation des constructions sur chaque lot en cas de division traduisant les orientations *Orientations concernant l'habitat*, et *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd. Cela permettra en effet de limiter l'imperméabilisation compte tenu de l'assainissement autonome, d'assurer l'infiltration des eaux de ruissellement dans de bonnes conditions et d'offrir plus de parties plantées et arborées dans le village limitant ainsi l'effet de coupure entre les réservoirs de biodiversité –corridors des milieux liés à la Lévrière et l'Epte, corridors de trame bleue– et eu égard notamment à la relative proximité de zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (Znieff).

Différents rappels ou prescriptions figurent de façon à traduire le Padd. Il en va ainsi des secteurs de point de vue ainsi que des éléments de patrimoine identifiés (notamment selon les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une prise en compte (déclaration préalable en cas de modification) cela afin de conserver ces éléments patrimoniaux qui font le caractère particulier et l'ambiance de la commune notamment vis-à-vis de l'appartenance du territoire communal à un *grand paysage* identitaire et remarquable, la vallée de la Seine, en intégrant les orientations *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* et *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, ces derniers faisant la richesse de la commune : le diagnostic a montré que Neaufles-Saint-Martin, à la confluence des vallées de l'Epte et de la Lévrière dont les espaces de fond de vallées sont riches d'une biodiversité, elle aussi «ordinaire», qu'il est apparu nécessaire de prendre en compte. Il s'agit par exemple des «secteurs de point de vue», des fonds de vallées eux-mêmes et de constructions emblématiques notamment du passé rural de la commune et édifiées en matériaux locaux donnant à l'ensemble son *genius loci* (ou esprit du lieu) ; la prise en compte des secteurs de point de vue est mise en place pour préserver le paysage et les vues lointaines, réellement magnifiques, qu'il procure à l'observateur qu'il soit distrait ou attentif. Les éléments constitutifs de la trame bleue, mares et zones humides, sont également pris en compte pour les mêmes raisons.

Les risques liés à l'inondation, au ruissellement, aux cavités souterraines, aux avalanches, au retrait gonflement des argiles, aux nuisances sonores... par exemple sont mentionnés : il s'agit d'en limiter les effets en avertissant les pétitionnaires tout cela afin de traduire les orientations *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* et *Améliorer la ressource en eau* du Padd.

Les dispositions générales donnent de la souplesse aux règles lors d'évolution du bâti existant cela pour répondre à l'orientation *Politique de croissance démographique* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...). De même, des règles sont imposées pour le traitement environnemental et paysager, l'isolation thermique par l'extérieur, la rétention des eaux de ruissellement et la desserte par les réseaux, ces prescriptions traduisant les orientations *Orientations concernant l'habitat*, et *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd cadrant l'utilisation d'énergie renouvelable et les mesures d'économie d'énergie, en fonction de l'orientation *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* du Padd. Ces prescriptions concernent aussi certaines caravanes, auxquelles sont imposées des règles destinées à en faciliter l'intégration dans un paysage urbain et naturel qualitatif qu'il convient de préserver pour traduire le Padd et compte tenu du futur périmètre délimité des abords qui consacre la qualité tant du paysage que du patrimoine neaufléen.

Les dispositions générales comportent également des prescriptions sur le stationnement, les accès notamment sur les routes départementales support d'une forte circulation, la disposition du portail charretier... tout cela édicté pour traduire l'orientation *Politique de croissance démographique*, et l'orientation *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd.

Pour intégrer les notions issues du Sdage de limitation de l'imperméabilisation des sols, pour tenir compte des difficultés liées au ruissellement et à l'inondation, pour favoriser une meilleure emprise de la biodiversité, pour favoriser par voie de conséquence la végétation au détriment de surfaces minérales, pour limiter les risques sur les fonds voisins, pour tenir compte des risques de ruissellement et de remontées de nappe, il est demandé de limiter au maximum les rejets d'eau de

ruissellement et de maintenir une proportion suffisante d'espace perméable sur les parcelles, exigences traduisant intelligemment l'orientation *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin*, les zones natura 2000 et les Znieff du Padd. Cette exigence se complète de l'imposition d'installation de dispositifs de recueil des eaux pluviales toujours dans cette même optique de prise en compte des phénomènes d'inondation et de ruissellement qu'il convient de ne pas aggraver, eu égard de plus au fait que la commune ne dispose pas de système d'assainissement collectif. Ces mêmes raisons ont conduit à repérer au titre de la loi paysage certains espaces, faisant ainsi coup double voire triple : prise en compte de la biodiversité et du paysage (en n'imposant pas d'espace boisé classé sur des parcelles où le boisement est issu de la déprise agricole et ne traduit pas la richesse écologique du site), réduction des nuisances, les règles associées à ce repérage étant exposées aux dispositions générales. Les conditions émises pour la prise en compte des secteurs de point de vue sont l'expression de l'orientation *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* du Padd.

Dans les zones concernées, pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire le raccordement (ou la prévision du raccordement) et l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications tout cela concourt à traduire traduisant l'orientation *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd ; il s'agit aussi de traduire l'orientation concernant les réseaux numériques.

L'imposition d'une largeur minimale pour les accès nouveaux (et non pour les voiries) est édictée de façon à en permettre l'intégration, cette largeur minimale imposée permettant la plantation de haies de nature à améliorer l'insertion paysagère de ces chemins dans le paysage urbain, dans le droit fil de la prise en compte du paysage exprimée au Padd.

Les conditions émises pour la réalisation de stationnement sont édictées de façon à éviter que les véhicules ne stationnent en dehors des parcelles afin de préserver la sécurité publique mais aussi pour faciliter la circulation des engins agricoles sur tout le territoire communal, concourant ainsi à prendre en compte l'activité agricole en cohérence avec le Padd. En cas d'opération d'une certaine importance, il est demandé pour les mêmes raisons de prévoir des emplacements pour les visiteurs, cela facilitant de plus la vie collective et évitant les conflits d'usage. Il s'agit aussi de pallier au manque de stationnement montré du doigt par le diagnostic et régulièrement évoqué par les administrés.

Des dispositions différant des règles communes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, constructions qui par nature ne peuvent être assimilées à des constructions « ordinaires », afin que leur caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, cette souplesse traduisant notamment l'orientations *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd.

Des **rappels** sont faits concernant par exemple les espaces boisés classés afin que ces boisements participant à la diversification des milieux, à l'intégration paysagère et à la maîtrise du ruissellement sur les coteaux puissent être protégés et maintenus.

Un rappel est fait aussi que les occupations et utilisation du sol dépendent d'autres législations que le code de l'urbanisme, ces prescriptions s'appliquant sur le territoire communal, un *pétitionnaire averti en valant deux*.

Des **annexes** sont ajoutées au règlement : un lexique pour le préciser, pour lever au mieux toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour éclairer autant le pétitionnaire que l'instructeur. Une liste de végétaux propres à constituer des haies pérennes. Les fiches réalisées par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine sont ajoutées de façon à préciser la prise en compte du patrimoine dans le cadre du périmètre délimité des abords.

Enfin rappel est fait de l'existence des zones inondables, humides et remontée de nappe de façon à prendre en compte au mieux les risques, la biodiversité et le rôle écologique de ces espaces : les dispositions générales régissent la façon de procéder pour éviter toute atteinte à ces milieux, dans le respect et la précision locale du schéma régional de cohérence écologique.

## **Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions**

### **Articles 1 et 2 - constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

En **Ua** et **Ub**, ces articles limitent -en les modulant en fonction du caractère central ou non de la zone concernée- les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal telles les « grosses » activités économiques et industrielles... Sont également soumises à conditions afin de préserver le cadre de vie (intimité et qualité de vie mentionnées au Padd) et de tenir compte de la richesse paysagère du territoire, tout ce qui est lié à des occupations et utilisations du sol incompatibles avec la mise en valeur paysagère affichée au Plu comme l'interdiction des terrains de camping est tout simplement du bon sens, les équipements et services dans le bourg ne pouvant justifier la création et la vie de ce genre d'installations vu la présence de zones humides, de coteaux, de boisements...

L'interdiction de certaines utilisations et occupations du sol telles les dépôts de véhicules procède des mêmes préoccupations environnementales et paysagères ; toutes ces interdictions et conditions découlent en droite ligne de l'orientation *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd. Les conditions énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, le sont de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela d'une part pour préserver la tranquillité du village et d'autre part pour traduire l'orientation *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd.

Les caravanes constituant la résidence principale de leur utilisateur ne sont pas interdites en **Ua** cela pour satisfaire à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, elles sont néanmoins soumises à condition d'insertion paysagère pour respecter l'orientation *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* du Padd.

La souplesse des règles régissant les occupations et utilisations du sol pour les activités artisanales et commerciales est la traduction de l'orientation *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd.

En **Ue**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas collectives au sens large, cette zone étant vouée aux équipements collectifs ainsi qu'au logement locatif ou de fonction liées aux équipements collectifs comme ceux déjà pré existants dans la zone. Sont donc interdites afin de préserver le projet communal toutes les occupations et utilisations du sol commerciales, artisanales etc. L'interdiction de certaines utilisations et occupations du sol procède des mêmes préoccupations environnementales et paysagères ; toutes ces interdictions et conditions découlent en droite ligne de l'orientation *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd en donnant la priorité au logement locatif dans cette zone qui est maîtrisée par la collectivité.

Certaines occupations et utilisations du sol sont assorties de conditions pour préserver la qualité paysagère et architecturale du village comme les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou les caravanes... ces conditions traduisant l'orientation *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* du Padd.

En **Uz**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la présence d'une activité économique et son évolution : il s'agit de l'activité agricole ou forestière, la présence d'une tierce activité obérant forcément un jour ou l'autre l'activité économique; il s'agit aussi de traduire clairement et fermement l'orientation *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd. Les conditions émises pour l'habitation découlent des mêmes raisons, à savoir donner la priorité aux activités économiques.

En **2AU**, ces articles restreignent les occupations et utilisations du sol de façon à préserver la constructibilité de ces terrains et pour mettre en œuvre le chapitre *Orientations concernant l'habitat* du Padd.

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi et soumises à condition de façon à préserver l'activité agricole en traduction de l'orientation *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd. Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi, cela afin de traduire notamment l'orientation *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd. Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions, pour d'évidentes raisons de maintien d'un paysage de qualité, tout cela concourant à traduire l'orientation *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd sans compter que ces conditions permettent une meilleure prise en compte de la biodiversité et de la diversité de milieux allant de l'espace agricole aux vallées de la Lévrière et de l'Epte en passant par les secteurs boisés.

En secteur **Ae**, seules les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées traduisant l'orientation *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd, il s'agit d'équipements impérativement nécessaires tels stations d'épuration de Bézu-Saint-Éloi, le futur cimetière devenu nécessaire ou les terrains de sports existants.

En secteur **Ap**, seuls les " petits " ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, sont autorisés traduisant l'orientation *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* du Padd.

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Ainsi ne sont autorisées sous conditions que, cela afin de préserver la qualité de ce paysage formé d'espace agricole, des vallées de la Lévrière et de l'Epten, de secteurs boisés, recelant des richesses naturelles (proximité de Znieff), constituant un corridor biologique, les constructions, installations et aménagement liés à l'agriculture dont le pâturage (et en particulier les prairies humides permanentes, indispensable à la prise en compte de la biodiversité), à la forêt, à l'évolution du bâti existant limitée bien évidemment, cette limitation concernant les quelques constructions existant en zone naturelle traduisant l'orientation 2 du Padd *Orientations concernant l'habitat*, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tout cela afin de préserver le cadre de vie (préserver les vues lointaines de la Tour Blanche vers le village et du village vers la Tour Blanche voire les coteaux lointains tels ceux de Courcelles -lès-Gisors et surtout préserver les réservoirs de biodiversité humide, préserver le patrimoine paysager comme les jardins faisant la transition entre urbanisation et nature en pied de coteau vers la rue Sylvain-Sénécaux et le chemin rural 51 dit sente Cavelier), ces restrictions découlant en droite ligne les orientations 3 . *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd.

En secteur **Nj**, ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon extrêmement restreinte, très limitées en emprise cela afin de préserver la tranquillité et le caractère verdoyant de ces franges de parties d'îlots urbanisés très visibles des voies à grand passage comme la RD 10, ces cœurs d'îlots accueillant faune et avifaune, et ces abords de l'ancienne voie ferrée et de respecter le mieux possible la biodiversité qu'ils accueillent et le paysage qu'ils améliorent et contribuent à rendre plus en phase avec les richesses patrimoniales de la commune. Il s'agit aussi de prévoir des espaces de transition entre bourg et campagne, il s'agit aussi de traduire l'orientation 2 du Padd . *Orientations concernant l'habitat*



sans oublier la réalisation du projet communal en terme démographique, car il n'est pas apparu possible de proposer un nombre de terrains constructibles trop important, la superficie totale des terrains constructibles devant correspondre peu ou prou au projet communal d'une part et aux contraintes supra communales telles la nécessité de modération de consommation d'espace. Le projet communal est la traduction de l'orientation *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* du Padd, il y va de la cohérence globale du document d'urbanisme.

Notons que dans toutes les zones tant urbaines qu'agricole et naturelle, et dans leurs secteurs, suite à une réunion avec la sous-préfète et la DDTM, il a été décidé d'autoriser "les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", cela pour permettre notamment l'aménagement d'un nouveau cimetière à l'ouest du bourg. La loi impose en effet à la commune d'inhumer ses morts dans de bonnes conditions. Rappelons que la commune est de plus fortement contrainte par la présence de périmètres de captage d'eau potable et par une nappe phréatique très prégnante dans les parties basses conditionnées par l'Epte et la Lévrière : ces éléments restreignent fortement le choix des terrains aptes à une nouvelle nécropole.

Enfin, rappelons que le cimetière actuel ne présente plus qu'un vingtaine de places disponibles or *L'article L.2223-3 du CGCT relatif au droit à l'inhumation prévoit que « la sépulture dans un cimetière d'une commune est due :*

- aux personnes décédées sur son territoire, quel que soit leur domicile ;
- aux personnes domiciliées sur son territoire, alors même qu'elles seraient décédées dans une autre commune ;
- aux personnes non domiciliées dans la commune mais qui y ont droit à une sépulture de famille ;
- aux Français établis hors de France n'ayant pas une sépulture de famille dans la commune et qui sont inscrits sur la liste électorale de celle-ci. ». [...]" (in <https://www.lagazettedescommunes.com/202011>).

Il est de bonne politique pour ménager les finances communales et accueillir les familles dans de bonnes conditions de prévoir un tel cimetière pour au moins une cinquantaine d'années, sachant qu'en milieu rural la durée moyenne de rotation d'un emplacement est d'une trentaine d'années. De plus, on considère généralement qu'il faut en 75 ans enterrer l'équivalent de la population (la moitié évidemment puisqu'il y a environ 50% de couples).

Afin de connaître les dimensions du futur cimetière, il faut considérer que :

- les 50% des Neaufléens qui, en 2015, vivent en couple seront inhumés ensemble,
- que la durée moyenne d'une concession est de 30 ans,
- que le taux de crémation concerne environ 10% des décès dont environ 60% sont disposés en columbarium ou *cavernes* les autres étant dispersés au jardin du souvenir,
- que le taux de mortalité est de 9,5‰ soit près de 1%, moyenne calculée de 1968 à 2015 et que cela correspondant à 12 décès par an en moyenne.

Cela donne pour une année 7 emplacements (concession et commun) nécessaires multipliés par 30 ans soit **210 emplacements** de tombes ; 1 emplacement cinéraire multiplié par 30 ans soit **30 emplacements** en columbarium ou en *cavernes*. Hors site cinéraire et partie paysagère, on considère qu'un ratio de 8 à 15 m<sup>2</sup> par concession traditionnelle et terrain commun est nécessaire (pour mémoire les cimetières parisiens intra-muros présentent un ratio de 6 m<sup>2</sup> par tombe ; l'actuel cimetière de Neaufles et son extension présentent un ratio de 8 m<sup>2</sup> par tombe). Le nouveau cimetière devrait présenter une superficie d'au moins 10 à 12 m<sup>2</sup> par concession et terrain commun si l'on veut y adjoindre du stationnement, un espace pour cérémonie, un jardin du souvenir, des plantations, une haie végétale etc. Pour résumer, **il faut pour le cimetière de Neaufles-Saint-Martin quelque 20 ares au moins** ; les services de l'État ayant décrété que sa superficie sera d'à peine 10 ares, c'est cette superficie qui est prise en compte.

### ■ Article 3 (Mixité fonctionnelle et sociale)

En zone **Ub** cet article est réglementé en exigeant pour des opérations d'une certaine importance la production de logements locatifs traduisant en cela la *Politique de croissance démographique* du Padd.

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Articles 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### ■ Article 4-1 (implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques)

En zone **Ua**, il n'est pas paru utile de réglementer cet article car les constructions étant admises uniquement dans le périmètre actuellement urbanisé, leur imposer des règles n'aurait pas eu de sens, dans la mesure où l'implantation des constructions existantes est diverse ; de plus, cette absence de règle cela permettra une meilleure utilisation du foncier viabilisé induisant forcément une modération de la consommation d'espace. En **Ue** la nature même des occupations et utilisations du sol impose... de ne rien imposer.

En zone **Ub**, vu la nature et la typologie de l'habitat essentiellement résidentiel de type pavillonnaire implanté en recul par rapport à l'alignement permettant ainsi la présence de végétation devant le logement et offrant une meilleure possibilité de stationnement, l'implantation à l'alignement ou en recul minimal est imposée ; il s'agit de tenir compte de la nature de l'urbanisation pour y insérer sans heurt de nouvelles constructions, traduisant ainsi l'objectif 2d – *Politique de croissance démographique* du Padd.

Dans la zone **Uz**, l'implantation est réglementée par rapport à la route départementale la plus passante et supportant le trafic le plus élevé, cela afin de traduire la nécessité de prendre en compte la sécurité publique et le respect des usagers de la voie, une construction reculée permettant en principe des manœuvres d'entrée et sortie plus aisées et autorisant une plus grande sécurité. Vu la situation de la zone **Uz**, il n'est pas apparu utile de réglementer l'implantation par rapport aux autres voies.

En **2AU** vu la quasi inconstructibilité de la zone, aucune règle n'est imposée.

En zone **A** et **N**, l'implantation est réglementée plus strictement par rapport à la route départementale la plus passante et supportant le trafic le plus élevé, cela afin de traduire la nécessité de prendre en compte la sécurité publique et le respect des usagers de la voie, une construction reculée permettant en principe des manœuvres d'entrée et sortie plus aisées et autorisant une plus grande sécurité ; ce recul est modulé en fonction de l'importance des voies, départementales ou non par exemple. Par rapport à ces dernières voies, la zone **N** étant quasi inconstructible, mes règles sont très souples de même qu'en secteur **Nj**.

#### ■ **Article 4-2 (implantation par rapport aux limites séparatives)**

En zones **Ua** et **Ub**, cet article permet l'implantation en limite séparative pour une meilleure densification, en cas de retrait il est imposé une distance minimale permettant l'entretien des façades. Ce même article impose d'édifier la construction en retrait lorsqu'elle comporte des vues droites, cette contrainte étant justifiée par la préservation de l'intimité et de la qualité de vie, par le fait qu'elle réduit l'ombre portée sur les constructions voisines optimisant les apports solaires directs, disposition traduisant la préoccupation légitime de favoriser les énergies renouvelables et enfin par la traduction de l'objectif 2b . *Orientations concernant l'habitat* du Padd. Toujours dans l'optique de ne pas obérer inutilement le droit à construire, de la souplesse est introduite pour certaines évolutions du bâti.

En **Ue** la nature même des occupations et utilisations du sol impose... de ne rien imposer.

En **Uz**, la caractère isolé de ces deux secteurs justifie de ne rien imposer.

En **A**, cet article exprime l'obligation d'implanter la construction en retrait d'une distance minimale en limite des zones urbaines et à urbaniser, exigence permettant de réduire l'ombre portée sur les fonds voisins –en vue de ne pas limiter les apports solaires directs, disposition traduisant une préoccupation légitime de favoriser les énergies renouvelables. En **Ae**, des règles sont imposées afin d'encadrer les très faibles droits à construire.

En secteur **Nj**, la règle est modulée de façon à prendre en compte l'impact paysager sur les franges urbaines traduisant l'orientation *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* du Padd.

#### ■ **Articles 4-3 (implantation des constructions sur une même parcelle)**

Cet article est réglementé en zone **Ub** de façon à préserver les formes urbaines existantes -un habitat pavillonnaire résidentiel- et à maintenir à la fois des espaces perméables proches des bâtiments et à assurer le maintien d'une intimité propre à assurer du confort de vie. Cette prescription est aussi la traduction de l'objectif 2b . *Orientations concernant l'habitat* du Padd.

#### ■ **Article 4-4 (emprise au sol)**

En zone **Ua**, **Ub**, **Uz**, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés, maintenant un aspect arboré au bourg, préservant par là même la « nature en ville » et prenant en compte à la fois la nature argileuse du sol et l'assainissement non collectif, ces exigences traduisent les orientations 3 . *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd. Cette limitation de l'emprise découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et planté de la commune dont en particulier les parties bâties, de préserver la biodiversité (refuge pour l'avifaune) et de limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), et pour prendre en compte les risques de ruissellement voire d'inondation. Il s'agit en effet d'assurer dans ces zones à la fois des transitions paysagères entre parties urbanisées et campagne, entre le village et les parties cultivées, de préserver des cœurs d'îlots, de maintenir des espaces où subsistent de vieux arbres et de vieux vergers, lieux particulièrement propices à l'accueil de la « nature en ville » dont l'avifaune. L'emprise est plus limitée en secteur **Uba** pour tenir compte de la forte pente de ce secteur et de sa situation en transition paysagère entre le fond de vallée de la Lévrière et le coteau sur le quel s'accroche le bourg coiffé de la Tour Blanche ; de plus il n'est pas question dans ce secteur d'accepter des accès sur la sente Cavelier qui ne peut recevoir de circulation automobile vu sa structure et son tracé en plan. En **Uz** il s'agit aussi de prévoir suffisamment d'espace pour que les activités annexes comme stockage, stationnement, évolution des véhicules de livraison et de services puissent s'opérer sur la parcelle et non sur le domaine public. Notons qu'en **Ub** l'emprise est plus élevée qu'en **Ua** car dans la zone centrale **Ua** les terrains y sont petits pour une bonne part et l'absence d'assainissement collectif cumulée à la nature argileuse des sols a motivé. En secteur **Ae**, il s'agit aussi par la limitation de l'emprise de limiter l'atteinte à l'imperméabilisation du sol et de garder la priorité à l'aspect *vert* de la zone, traduction de l'orientation *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* du Padd.

#### ■ Article 4-5 (hauteur des constructions)

En zones **Ua** et **Ub**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux. L'expression de la règle en niveaux (et en hauteur absolue pour les constructions de locaux accessoires), permet de respecter l'allure des constructions traditionnelles et prend en compte la présence d'un patrimoine ancien, pour éviter tout hiatus et toute discordance dans un secteur qui s'y prête peu (volonté de la commune de préserver l'aspect villageois et appartenance à un paysage identitaire qu'il est prévu de préserver, instauration d'un périmètre délimité des abords en lieu et place d'un site inscrit et de périmètres de protection au titre des monuments historiques). Ces règles sont la traduction des orientations 1 . *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* et 2. *Orientations concernant l'habitat* du Padd ; elles intègrent aussi les prescriptions légales quant à l'amélioration de la densité en offrant un nombre de niveaux permettant une densification intelligente et proportionnée au village et au hameau, rendant ainsi possible un meilleur accueil d'habitants et d'emplois nouveaux en optimisant les terrains desservis par les réseaux. La limitation plus stricte *de facto* des constructions couvertes en terrasse (ces dernières n'ayant pas de comble présenteront un niveau de moins, forcément) permet de traduire le nécessaire respect des volumes bâtis ruraux exprimé par la même orientation du Padd, ces volumes ruraux ne devant pas être dominés par des volumes « cubiques » qui ne sont pas en accord avec des constructions couvertes par des toitures à pentes, ces dernières étant d'aspect rural et s'intégrant parfaitement dans le paysage neaufléen. Notons que la typologie différente des zones **Ua** et **Ub** conduit naturellement à moduler la règle en fonction de la zone. En **Ua**, afin de limiter les pertes d'ensoleillement sur les fonds voisins (en prévision aussi de la réglementation thermique 2020), les annexes installées en limite séparative se voient imposer des règles plus stricts pour les constructions dont la toiture ne comporte qu'une seule pente, cette dernière dont la hauteur au faitage concernera toute la longueur de construction établie en limite séparative obérant plus les apports solaires directs sur le fonds voisin. En **Ub** les constructions à destination autre que l'habitation se voient imposer des règles plus strictes de façon à limiter les conflits d'usage, la zone **Ub** étant majoritairement résidentielle.

En zone **Ue**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le site, d'où une règle souple qui traduit l'orientation 1 . *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* du Padd.

En secteur **Uz** dont les deux parties sont installées en bord de rivière l'une et l'autre, la hauteur maximale est calée en fonction de l'existant, l'objectif étant que les constructions et installations soient relativement discrètes dans le fond de vallée d'où une règle claire exprimée en mètres qui traduit l'orientation 1 . *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* du Padd ; cette contrainte est d'autant plus nécessaire vu la situation en contrebas de ces installations et qu'il y a lieu de limiter les atteintes au paysage.

En **A**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le site, d'où une règle souple qui traduit l'orientation 1 . *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* du Padd. Il s'agit de tenir compte de la qualité de ce paysage patrimonial et ordinaire tout à la fois tel que défini par la convention de Florence, la logique de protection des paysages remarquables étant maintenant remplacée par une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016. Pour les constructions à destination agricole, la règle exprimée est souple en ce sens que c'est au pétitionnaire de montrer comment son projet s'intègre dans l'environnement, au sens large, de la commune, cela pour les mêmes raisons que ci-dessus, cette souplesse traduisant l'orientation du Padd, *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* ; cette insertion sera appréciée par le volet paysager du permis de construire. Enfin une hauteur absolue est définie pour les constructions à destination de logement ainsi que pour le secteur **Ae** toujours pour ces raisons d'insertion paysagère et de compatibilité avec les documents supra communaux.

En zone **N** et en secteur **Nj**, cet article est réglementé, et la règle modulée suivant zone ou secteur, pour traduire le projet communal, pour tenir compte des contraintes supra communales (la loi, la prise en compte du paysage, des co-visibilités sur les édifices protégés et du site inscrit, tous rassemblés dans un "périmètre délimité des abords"), les rares constructions autorisées se voyant imposer une valeur absolue exprimée en mètres afin de limiter le plus possible leur impact dans une zone par définition très peu constructible. Les abris pour animaux sont pour ces mêmes raisons affectés d'une hauteur limite, propre à les insérer en discrétion dans ce paysage sensible vu depuis des points hauts qu'il s'agisse du bourg, de la RD 14 voire depuis la Tour Blanche notamment.

#### **Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### ■ Articles 5-1 (aspect extérieur constructions nouvelles et bâti existant) et 5-2 (élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Préambule : « La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement ». (in Fiche conseil sur le volet paysager, publiée sur le site du ministère de la Culture).

Rajoutons aux éléments d'accompagnement cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées par les articles 5 traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages même ordinaires, d'harmonie du bâti et du naturel ainsi que de la prise en compte des co-visibilités sur les édifices protégés et du site inscrit, tous rassemblés dans un "périmètre délimité des abords".

Il s'agit d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de *paysage* telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, sachant que la beauté et la variété des paysages font la richesse de Neaufles-Saint-Martin : le diagnostic préalable a montré que les entités paysagères constituant la commune méritent considération et protection, ce paysage de collines et vallées permettant des vues lointaines et étant perçu de loin.

En zones **Ua** et **Ub**, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un paysage qu'il convient de respecter, de la présence d'un *genius loci*, de la présence de bâti rural dont une bonne part est restée dans « son jus » et concourt à renforcer le caractère *normand* des parties bâties. Ces prescriptions générales traduisent les orientations 1 - *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* et 3 - *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd. Ces prescriptions générales sont renforcées et illustrées de façon à la fois pratique et générale de fiches conseils élaborées par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Eure, éclairant ainsi le pétitionnaire sur ce qu'il convient de prévoir ou non, l'architecture étant un art et non pas une donnée commerciale banalisée et stéréotypée : chaque construction doit s'insérer dans le site, s'asseoir sur le terrain, dialoguer avec le bâti existant. Cet article précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques pour traduire l'orientation 1 - *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* du Padd. Les pentes et les matériaux des couvertures sont réglementés afin de mieux fondre dans l'ambiance générale les futures constructions, ce qui n'exclut pas une architecture d'expression contemporaine : ces exigences traduisent l'orientation 3 - *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd. Notons que les toitures terrasses sont autorisées de façon cadrée afin de produire des volumes bâtis qui s'insèrent dans le tissu villageois et qui respectent cette même orientation 3 du Padd. Toutes ces prescriptions, ne distinguant pas le bâti existant et le bâti futur de façon à exiger une certaine égalité pour tous, outre le fait qu'elles sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non et de préserver les différents points de vue sur les parties urbanisées de la commune, traduisent l'orientation 3 - *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd. Notons qu'entre les zones Ua et Ub une gradation qualitative transparaît dans l'expression de certaines règles de façon à tenir de la forme urbaine et surtout de la typologie des constructions existantes essentiellement pavillonnaire en zone Ub.

En zones **Ue**, **Uz**, **A** et **N** cet article s'adapte au caractère de chacune de ces zones traduisant les orientations 1 - *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* et 3 - *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd : cet article tient compte bien évidemment, en adaptant les règles, des spécificités du bâti à destination d'équipements collectifs (en **Ue**), à destination d'activité économique (en **Uz**) ou agricole (en **A**) pour lequel une réflexion est demandée afin d'en assurer l'intégration paysagère. Il s'agit toujours et encore de voir réaliser le projet d'urbanisme de la commune à savoir la préservation du paysage. En **N**, cet article s'adapte au caractère de la zone distinguant le bâti existant du bâti futur, les exigences traduisant l'orientation 3 - *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd.

Dans chacune des zones concernées **Ua**, **Ub**, **Ue** et **N**, en un mot comme en cent, rappelons que les exigences -somme toute de bon sens- concernant les éléments bâtis et les murs de clôture repérés au document graphique du règlement sont édictées en vue de préserver et de faire vivre ce patrimoine dans le droit fil des orientations 1 - *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* et 3 - *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd.

### **Article 6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans les zones **Ua** et **Ub**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage tant urbain que paysager de la commune, patrimoine mis en exergue par le diagnostic. Les murs et autres clôtures sont réglementés, exigences formulées afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité. Toutes ces exigences sont motivées également par la traduction de l'orientation 1 - *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* du Padd. De plus, les exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, l'orientation 3 - *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd.

Le maintien d'une superficie non imperméabilisée est exigé de façon à ne pas aggraver les phénomènes de ruissellement et d'inondation -rappelons nous les conclusions du diagnostic, la nature du sol, les risques d'inondation et de ruissellement qui affectent la commune- ce que l'orientation *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin*, du Padd prône ; cette portion de la parcelle, plus ou moins importante en fonction des zones, maintenue perméable, plantée ou engazonnée, permet aussi de jouer un rôle au plan de l'environnement, de l'aspect paysager et de la recharge des nappes phréatiques.

La demande d'utiliser des essences locales pour la constitution des haies est de bonne logique si l'on veut à la fois préserver le caractère spécifique de l'environnement paysager et si l'on veut intégrer sans heurt les aménagements dans le

paysage : il s'agit bien de volontés qui sous-tendent le projet communal ; cela explique la présence de l'annexe listant ces essences locales. Cette exigence est formulée en zone agricole et naturelle également et concerne, précisons-le, les haies qui ne seraient pas installées dans le cadre d'une activité agricole ; cette exigence ne concerne en rien les haies bocagères par exemple qui sont liées à l'activité agricole. Il est utile de préciser que le code Civil donne le droit, imprescriptible, de clore sa parcelle : la propriété d'une parcelle en zone agricole n'est pas inéluctablement le fait d'un exploitant, et cette parcelle peut ne pas être cultivée ou pacagée, d'où la nécessité d'éviter l'installation de haies qui boucheraient le paysage et s'opposeraient à des vues lointaines ou banaliseraient le site.

La perméabilité exigée pour la petite faune dans certaines zones telles **A** ou **N**, est issue de la présence d'espaces protégés et de la volonté communale de prendre en compte l'environnement biologique et de ne pas obérer les déplacements de la faune, permettant un meilleur brassage génétique notamment. Cela permet également de traduire les objectifs de continuité des corridors calcicoles ou humides affichés au schéma régional de cohérence écologique et tient compte des perméabilités à assurer entre les différents micro milieux qui constituent le territoire communal entre coteaux boisés et fonds de vallées humides, entre jardins en pas japonais et plaine agricole...

C'est pour les raisons de prise en compte de la qualité des paysages et de l'environnement qu'une réflexion générale d'insertion paysagère est imposée en cas de constructions à destination d'activité économique ou d'intérêt collectif dans la zone urbaine spécialisée **Ue**, mettant en œuvre une notion de projet de paysage et non d'un banal plan de plantation de façon à assurer une réelle prise en compte de toutes les composantes paysagères d'un lieu, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, de mouvements de terrain existants et à réaliser, d'implantation, d'organisation de plan masse, de distribution des volumes, de colorimétrie d'un bâtiment, d'intégration des surfaces minérales... cette exigence traduisant de façon intelligente les orientations 1 - *Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin* et 3 - *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd.

### **Article 7- Stationnement**

En zones **Ua**, **Ub**, un nombre de places de stationnement, différent selon les types de construction (neuves, en réhabilitation ou en changement de destination...) et modulé suivant la destination de la construction (nulle en **Ua** s'il s'agit d'activité économique pour traduire l'objectif 3a – *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd), est exigé. Il est précisé que les emplacements de stationnement ne doivent pas être clos, évitant ainsi d'exiger un garage clos et couvert, ce qui traduit l'objectif 2c – *Orientations concernant l'habitat* du Padd. En zone **Ub**, pour l'activité économique il est exigé un nombre de places minimal de façon à limiter la gêne aux riverains par du stationnement parasite

Les exigences sont plus générales en zone **Ue** vu les occupations et utilisations du sol qui y sont permises, très diverses et nécessitant plus ou moins d'espace de stationnement en fonction de leur affectation

Les exigences sont plus précises en zone **Uz** vu les occupations et utilisations du sol qui y sont permises, très diverses et nécessitant plus ou moins d'espace de stationnement en fonction de leur affectation

**CINQUIÈME PARTIE**  
**Les incidences des orientations**  
**du document d'urbanisme**  
**sur l'environnement**

## 5.1 – Protections au titre de la loi paysage (articles L. 151-19 et L 151-23 du code de l’urbanisme

Le code de l’urbanisme permet de repérer les éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables. Des prescriptions particulières les concernant figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde. Ces éléments constituent le patrimoine local (*vernaculaire* disent les spécialistes) qui fait tout le plaisir d’habiter et de découvrir Neaufles-Saint-Martin. Ont ainsi été repérés les murs de clôture les plus significatifs qui marquent bien les limites entre espace public et privé. De beaux ensembles paysagers ont aussi été repérés car ils caractérisent le paysage, complètent admirablement bien les ensembles bâtis et participent fortement au maintien de la biodiversité.

Les bâtiments qui présentent un caractère patrimonial ou qui sont représentatifs (l’église, les châteaux...) ont aussi été repérés car ils constituent l’identité d’un patrimoine lié à l’histoire et à la culture de cette région. Ces bâtiments repérés sont variés et représentent aussi bien le patrimoine ordinaire –du bâti rural en campagne– que des bâtiments plus ordonnés comme tel manoir, tel corps de ferme... tous concourant à donner un *genius loci* tout à fait particulier.

Le règlement précise quelles conditions générales s’appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés qu’ils soient bâtis ou végétaux.

### *Bâtiments emblématiques : église Saint Martin, château fort et château de Grainville*

**Justifications** : repérer pour leur identification ces édifices est motivé par leur intérêt historique, patrimonial et culturel ainsi que pour leur contribution à marquer le territoire et à identifier chacun des centres villageois.

#### **Recommandations :**

Architecture et volumétrie : l’architecture et la volumétrie doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... D’une façon générale, la symétrie et l’ordonnement seront recherchés si l’édifice le justifie.

Toitures : en cas de réhabilitation, la toiture devra conserver son aspect actuel, notamment en termes de matériaux, de pentes et de densité de pose.

Façades : enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit traditionnel à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc. sont proscrits.

Nouveaux percements : la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l’harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s’intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l’appareillage des baies anciennes existantes doit être respecté.

Ensembles plantés, mails etc. : ces espaces feront l’objet d’une étude d’ensemble avant toute intervention. La gestion à long terme des arbres sera prise en compte. Le remplacement systématique de sujets abattus ne sera pas imposée mais des restaurations de l’ensemble ou de parties homogènes seront préférées. Le choix des essences sera fonction du volume disponible, arbres de 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> grandeur. Que les essences soient indigènes ou non n’est pas la priorité mais l’adaptation aux conditions locales (sol, soleil, vent, eau et volume disponible) sera essentiel ainsi que les caractéristiques techniques des végétaux (bois non cassant, racines non drageonnantes, grande longévité, fruits non gênants, attrait de la feuillaison et de la floraison...). Les grandes avenues et les mails seront plantés d’une seule essence au contraire des boisements.



## Bâtiments et ensemble bâti

**Justifications :** repérer pour leur identification ces édifices et ces espaces est motivé par leur intérêt historique, patrimonial et culturel ainsi que pour leur contribution à marquer le territoire et à identifier chacun des centres villageois.

### **Recommandations :**

**Architecture et volumétrie :** l'architecture et la volumétrie doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... D'une façon générale, la symétrie et l'ordonnancement seront recherchés si l'édifice le justifie.

**Toitures :** en cas de réhabilitation, la toiture devra conserver son aspect actuel, notamment en termes de matériaux, de pentes et de densité de pose.

**Façades :** enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit traditionnel à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc. sont proscrits.

**Nouveaux percements :** la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doit être respecté.

**Ensembles plantés, mails etc. :** ces espaces feront l'objet d'une étude d'ensemble avant toute intervention. La gestion à long terme des arbres sera prise en compte. Le remplacement systématique de sujets abattus ne sera pas imposée mais des restaurations de l'ensemble ou de parties homogènes seront préférées. Le choix des essences sera fonction du volume disponible, arbres de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> grandeur. Que les essences soient indigènes ou non n'est pas la priorité mais l'adaptation aux conditions locales (sol, soleil, vent, eau et volume disponible) sera essentiel ainsi que les caractéristiques techniques des végétaux (bois non cassant, racines non drageonnantes, grande longévité, fruits non gênants, attrait de la feuillaison et de la floraison...). Les grandes avenues et les mails seront plantés d'une seule essence au contraire des boisements.





## Ensembles agricole

**Justifications** : repérer pour leur identification ces éléments est motivé par leur intérêt patrimonial, leur témoignage sur les pratiques culturelles, leur intérêt culturel ainsi que pour leur contribution à mailler le territoire. L'intérêt est également technique, vu les matériaux locaux utilisés et les techniques multi-séculaires employées pour leur mise en œuvre.

### **Recommandations** :

**Architecture et volumétrie** : l'architecture et la volumétrie doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... D'une façon générale, la symétrie et l'ordonnancement ne seront pas la règle sauf dans ces cas précis d'un logis à l'expression classique ou d'un bâtiment utilitaire très rationnel (bergerie, grange...).

**Toitures** : en cas de réhabilitation, la toiture devra conserver son aspect actuel, notamment en termes de matériaux, de pentes et de densité de pose. La réfection des couvertures des constructions qui ne sont pas à destination d'habitation pourra se faire avec des matériaux dont la couleur rappellera le matériau originel (bac acier noir pour de l'ardoise par exemple).

**Façades** : enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit traditionnel à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc. sont proscrits.

**Nouveaux percements** : la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doit être respecté.

**Parcs plantés** : ces espaces feront l'objet d'une étude d'ensemble avant toute intervention. La gestion à long terme des arbres sera prise en compte. Le remplacement systématique de sujets abattus ne sera pas imposée mais des restaurations de l'ensemble ou de parties homogènes seront préférées. Les essences indigènes ou utilitaires seront la priorité : noyers, pommiers, poiriers sans pour autant exclure les parties de pur agrément.



## Demeures et parcs

**Justifications** : repérer pour leur identification ces magnifiques ensembles est motivé par leur intérêt historique, patrimonial et culturel ainsi que pour leur contribution à marquer le territoire, à structurer le paysage par les avenues d'accès qui les soulignent voire par les murs de clôtures qui les ceignent. Il s'agit aussi d'un intérêt architectural par la diversité des styles, par l'histoire ancienne dont ils sont des témoins parfaits. Le repérage des parcs procède de la même démarche augmentée d'un intérêt certain pour la botanique et l'histoire de l'art des jardins ; enfin, les parcs qui complètent ces ensembles sont des refuges pour la bio diversité, l'avifaune en particulier y trouvant refuge et aires de nidification particulièrement tranquilles à deux pas des zones de gagnage que sont souvent pour la gent ailée les paysages de grande culture.

### **Recommandations** :

**Architecture et volumétrie** : l'architecture et la volumétrie doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... D'une façon générale, la symétrie et l'ordonnancement seront recherchés car la plupart des édifices le justifie.

**Toitures** : en cas de réhabilitation, la toiture devra conserver son aspect actuel, notamment en termes de matériaux, de pentes et



de densité de pose. Pour des communs qui ne seraient pas utilisés en habitation, une réfection à l'économie peut être autorisée : couverture bac acier, ardoises artificielles, cela afin de donner la priorité au sauvetage et à l'intégrité des ensembles bâtis.

**Façades** : enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit traditionnel à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc. sont proscrits.

**Nouveaux percements** : la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doit être respecté.

**Ensembles plantés, mails etc.** : ces espaces feront l'objet d'une étude d'ensemble avant toute intervention. La gestion à long terme des arbres sera prise en compte. Le remplacement systématique de sujets abattus ne sera pas imposée mais des restaurations de l'ensemble ou de parties homogènes seront préférées. Le choix des essences sera fonction du volume disponible, arbres de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> grandeur. Que les essences soient indigènes ou non n'est pas la priorité mais l'adaptation aux conditions locales (sol, soleil, vent, eau et volume disponible) sera essentiel ainsi que les caractéristiques techniques des végétaux (bois non cassant, racines non drageonnantes, grande longévité, fruits non gênants, attrait de la feuillaison et de la floraison...). Les grandes avenues et les mails seront plantés d'une seule essence au contraire des boisements. Le tracé des allées des parcs sera fonction de la période la plus représentative du domaine, parc à l'anglaise ou à la française par exemple.

**Murs de clôture** : murs formant les limites des jardins le long du domaine public

**Justifications** : le repérage de ces éléments est motivé par leur intérêt patrimonial et parce qu'ils forment des limites entre domaines public et privé tout à fait qualitatives, intemporelles et apportant calme et intimité aux jardins qu'ils encerrent.

**Recommandations** :

Toujours de facture traditionnelle (maçonnerie de silex enduits à pierres vues, chaînage et listel souvent en briques), ils devront être conservés et restaurés dans son caractère d'origine (hauteur, traitement de faîtage, aspects). Seules les ouvertures destinées à créer un accès pourront être autorisées, elles devront être encadrées de piliers maçonnés en briques d'aspect traditionnel.

**Mares** : la plupart des mares existant sur le territoire est repérée

**Justifications** : repérage pour leur intérêt écologique

**Recommandations** : Leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

**Arbres isolés** dans le bourg, les hameaux ou en campagne

**Justifications** : repérage pour leur intérêt paysager car constituant des points d'appel dans le site

**Recommandations** : leurs abattages pourront être interdits ou subordonnés à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la qualité paysagère.

**Boisements et ensemble paysager** : bois et bosquets en cœurs d'îlots, en campagne, ou le long de routes...

**Justifications** : il n'est pas apparu nécessaire d'imposer des espaces boisés classés : en effet, le territoire est essentiellement agricole et que la végétation est peu présente. Les bosquets intéressants au point de vue du paysage et de la biodiversité, ont été repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1- III 2° du code de l'urbanisme). Rappelons que l'abattage et le défrichement de parcelles dans un massif boisé d'une superficie supérieure à quatre hectares sont soumis à autorisation de défrichement au titre du code forestier

**Recommandations** :

La gestion à long terme des plantations sera prise en compte. Le remplacement systématique de sujets abattus ne sera pas imposée mais des restaurations de l'ensemble ou de parties homogènes seront préférées. Le choix des essences sera fonction de l'adaptation aux conditions locales (sol, soleil, vent, eau et volume disponible) et eu égard aux caractéristiques techniques des végétaux.

## 5.2 – Compatibilité avec les documents supra-communaux

### 5.2.1 - Compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage)

La commune est concernée par le Sdage 2011-2016 du Bassin Seine-Normandie (le Sdage 2016-2021 du Bassin Seine-Normandie ayant été cassé par décision judiciaire). Le Sdage concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.

Les enjeux majeurs du Sdage Seine-Normandie sont les suivants :

- gestion et protection des milieux aquatiques ;
- gestion qualitative de la ressource ;
- gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, les inondations et les étiages.

Notons toutefois qu'après sa récente annulation pour vice de forme le 9 janvier 2019, "*Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie pour la période 2016-2021 pourrait connaître une seconde vie. Le ministère de la Transition écologique a décidé de faire appel du jugement du Tribunal administratif de Paris. En janvier dernier, ce dernier a la demande de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles du Loiret avait annulé le document. En cause : un vice de procédure dans la validation du Sdage. Contrairement aux périodes précédentes, le préfet ne peut plus à la fois rendre un avis sur le document – en tant qu'autorité environnementale – et l'approuver en tant que préfet coordonnateur de bassin.*" (in <https://www.actu-environnement.com/ae/news/Annulation-sdage-Seine-Normandie-2022-2027-ministere-appel-33044.php4>)

Le projet de PLU de Neaufles-Saint-Martin est plus particulièrement concerné par trois grandes orientations du Sdage 2016-2021 ;

- Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité
- Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain (dont *renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme*)
- Orientation 32 - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues (*prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme*)

#### Justification de la compatibilité :

Le projet d'aménagement et de développement durables met l'accent sur la protection et l'amélioration de la ressource en eau à travers les objectifs suivants :

- imposer la retenue des eaux de ruissellement à la source ce qui préservera l'alimentation des nappes phréatiques et limitera les inondations,
- limiter l'imperméabilisation des sols en exigeant une forte proportion du terrain engazonnée ou plantée,
- ne pas rendre constructibles les terrains situés en zones humides.

Les réservoirs de biodiversité notamment aquatiques et humides liés à la Lévrière et à l'Epte doivent être préservés.

Le règlement écrit :

- précise comment prévenir et gérer le risque en zone inondable à travers le (Ppri) de l'Epte,
- édicte les prescriptions permettant de réduire le plus en amont possible les débits d'eau de ruissellement.

Le règlement graphique empêche l'urbanisation des secteurs non bâtis des vallées, des coteaux et du plateau, les ayant disposés en zone naturelle inconstructible ou en zone agricole.

### 5.2.2 - Compatibilité avec le schéma de cohérence écologique Normandie (Srce) - 2014

Le SRCE Normandie a pour objectif principal la définition et la protection de réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui ont été définis à l'échelle régionale et dans un contexte de changement climatique.

Sur le territoire de la commune sont recensés des corridors pour espèces à fort déplacement, des corridors zone humide pour espèce à faible déplacement, des corridors sylvo-arborés pour espèces à faible déplacement, des réservoirs de biodiversité humides. Ces trames vertes et bleues sont denses et se ramifient.

#### Justification de la compatibilité :

Neaufles-Saint-Martin profite d'un cadre environnemental diversifié et remarquable (Vallée de l'Epte, vallée de la Lévrière, plaine agricole, coteaux boisés, etc.) véritable richesse pour la biodiversité locale. L'incidence du Plu sur l'envi-

ronnement sera minime. Il ne prévoit pas de zone à urbaniser en dehors du tissu bâti et limite ainsi l'impact sur les espaces naturels et agricoles du territoire. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera à long terme, une fois les potentialités du tissu bâti exploitées. Le Padd fixe de nombreux objectifs dans le but de protéger le patrimoine naturel et paysager de la commune comme *préservé 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...ou encore, 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*, Les secteurs agricoles, naturels ou encore les fonds de jardins et cœurs d'îlots sont protégés par un zonage spécifiques et des règles de constructibilités adéquates.

### **5.2.3 - Compatibilité avec le schéma régional climat air énergie (Srcae) - 2013**

Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientation régionale ayant pour objectif la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

#### Justification de la compatibilité :

Le Plu promeut les déplacements actifs à la fois liés aux activités de loisirs et aux déplacements domicile-travail (création de circuits de randonnées, prise en compte de la réalisation de la voie verte, etc.) :

- *préservé les liaisons douces existantes dont la voie verte, développer celles qui manqueraient, interdire tout accès charretier par exemple sur la sente aux Cavaliers ;*
- *maintenir la possibilité d'une liaison douce sur l'ancienne voie de chemin de fer.*

Le Plu soutient le développement d'activités économiques et notamment des commerces de proximité sur la commune Neaufles-Saint-Martin ce qui permettrait d'une part de réduire les déplacements pendulaires en direction des communes voisines et d'autre part de renforcer l'attractivité du territoire communal.

### **5.2.4 - Compatibilité avec le plan régional de l'agriculture durable (Prad) -2013**

Le PRAD est un document fixant les «*grandes orientations de la politique agricole, agro-alimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux*»

#### Justification de la compatibilité :

L'espace agricole représente près de 70% du territoire communal et 6 exploitations agricoles sont en activité, l'agriculture fait bien partie du paysage locale. Le Padd a pour ambition de maintenir l'activité agricole sur le territoire à travers la diversification des activités, le développement de pratiques plus respectueuses pour l'environnement ou encore la préservation des chemins nécessaires à la bonne exploitation des terres. Les objectifs sont les suivants :

- *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 dans l'espace agricole.*
- *Maintenir les accès et les circulations des engins agricoles, faciliter l'accès des exploitants aux parcelles.*

Sur les espaces cultivés les plus remarquables mais vulnérables (le long des vallées ou à proximité des secteurs urbains), un secteur Ap (secteur agricole de protection du paysage) a été instauré où la constructibilité y est interdite.

### **5.2.5 -Compatibilité avec le plan régional de développement forestier (Pprdf) - 2012**

Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF), prévu par le code forestier, est établi dans l'objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts.

#### Justification de la compatibilité :

À Neaufles, les bois et boisement notamment associés au milieu aquatiques et humides sont prolifères et participent au fonctionnement des corridors écologiques. Même si des boisements existants y sont protégés, aucune activité sylvicole n'est présente sur la commune. Le Padd contribue au maintien des espaces boisés à travers les objectifs suivants :

- *préservé la trame verte : tenir compte de la nature en ville en préservant notamment certains cœurs d'îlots pour leur participation aux corridors écologiques d'espèces à faible déplacement (notion de pas japonais reliant les vallées de l'Epte et de la Lévrière au travers du village) ;*
- *préservé certains boisements pour leur rôle dans la trame verte (exemple du Bois Renard vers la tour médiévale ou de certains bois, parcs et jardins dans le village).*

## 5.3 – Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

Le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être utilisés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan, selon les objectifs visés au code de l'urbanisme notamment l'article L. 101-2. La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape importante dans la démarche évaluative, ce suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme, et si nécessaire de le faire évoluer en suivant notamment les articles L.153-27 du code de l'urbanisme.

Article L. 101-2

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

**1° L'équilibre** entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

**2° La qualité urbaine**, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

**3° La diversité des fonctions** urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

**4° La sécurité** et la salubrité publiques ;

**5° La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

**6° La protection des milieux naturels** et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; **7° La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

### 5.3.1- Suivi de l'équilibre général

#### a - les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

La commune de Neaufles-Saint-Martin prévoit des zones à urbaniser. Les indicateurs pour la satisfaction en besoin de logements au regard des objectifs exprimés par le Padd et des besoins estimés sont les suivants :

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Utilisation économe et consommation des espaces	Densité moyenne (habitants au km <sup>2</sup> ) de la commune	135,4 en 2015	INSEE	annuelle
Objectif démographique	Nombre d'habitants total envisagé	1 228 en 2015 et 1 304 à l'horizon N+10	INSEE	annuelle
Urbanisation, perspective de construction de logements et activité économique	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2019 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Ua		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2019 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Ub		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2019 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Uba		commune	annuelle
	Surface de plancher totale consacrée à l'activité économique accordée à partir de 2019		commune	annuelle

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution de la typologie et de la taille des logements	Nombre moyen d'occupants par ménage	2,5 en 2015	INSEE	annuelle
	catégorie de logements : maisons	557 en 2015	INSEE	
	catégorie de logements : appartements	9 en 2015	INSEE	
	logements collectifs			
	nombre total de logements	567 en 2015	INSEE	
	nombre total de résidences principales	493 en 2015	INSEE	
	nombre total de résidences secondaires	43 en 2015	INSEE	
	nombre total de logements vacants	31 en 2015	INSEE	

**b - le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux.**

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Développement urbain, utilisation économe espaces	Superficie de zone d'urbanisation future (2AU)	1,36 ha	commune	annuelle
Densification urbaine et renouvellement urbain	superficie des « dents creuses » construites, à partir de 2019, dans le bourg	3,8 ha repérés en 2018	commune	annuelle
	surface de plancher nouvelle construite en renouvellement urbain, pour logement, depuis 2019		commune	annuelle
	surface de plancher nouvelle construite en renouvellement urbain, pour activité économique, depuis 2019		commune	annuelle
Orientation d'aménagement et de programmation n° 1 : Éco hameau rue du Bois	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			lors du dépôt du permis d'aménager / de construire
Orientation d'aménagement et de programmation n° 2 : Place de la Mairie	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			lors du dépôt du permis d'aménager / de construire

**c - une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels**

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Espaces agricoles	Consommation d'espace agricole	env. 635 ha en zone agricole (A et Ap) au Plu en 2018	commune	trisannuelle
	Évolution de la superficie agricole utilisée	288 hectares en 2010	chambre agriculture (RGA)	trisannuelle
	Évolution du nombre de sites d'exploitation agricole	6 en 2018	chambre agriculture (RGA)	trisannuelle
Espaces naturels	Suivi des milieux naturels repérés comme tels	env. 170 ha en zone naturelle au Plu en 2018	commune	trisannuelle
	Suivi des espèces protégées	env. 95 ha en ZNIEFF de type II « la Vallée de l'Epte de Gisors à la confluence	INPN	trisannuelle
Espaces forestiers	Suivi de l'évolution des superficies boisées	env. 25 ha de bois recouverts de trame espace boisé classé en 2018	commune	trisannuelle

**d - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables**

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution de l'aspect extérieur des bâtiments et ensemble bâti repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2019	commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur l'église repérée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2019	commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur du château de Grainville repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2019	commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de la Tour Blanche repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2019	commune	commune
Évolution de l'aspect extérieur du haras de Neaufles repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2019	commune	commune
Évolution de la croix de chemin, la Croix Percée, repérée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	État de conservation de l'élément repéré	Bon état	commune	annuelle
Évolution des secteurs de point de vue repérés au titre de l'article L151-19	nombre de constructions pouvant obstruer les vues lointaines repérées	aucune en 2019	commune	annuelle



## e - les besoins en matière de mobilité

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Diminution des obligations de transport motorisé	Linéaire de circulations douces ajouté ou amélioré (en centaines de mètres)	env. 5 000 mètres linéaires en 2018 (OAP)	commune	annuelle
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus	à Neaufles	15,7% en 2015	INSEE	trisannuelle
	dans une autre commune	84% en 2015		
Équipement automobile des ménages	ménages possédant au moins 1 voiture	196 en 2015		
	ménages possédant au moins 2 voitures ou plus	268 en 2015		
Moyen de transport utilisé pour se rendre au travail	Voiture, camion, fourgonnette	82,6% en 2015		
	transports en commun	9,4% en 2015		
	pas de transport	5,4 % en 2015		
	marche et deux-roues	2,7 % en 2015		

### 5.3.2- La diversité des fonctions urbaines et rurales

et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Logements sociaux	Nombre de logements sociaux construits	0 en 2015	commune	annuelle
Statut d'occupation des logements	propriétaires	454 en 2015	INSEE	trisannuelle
	locataires	33 en 2015	INSEE	trisannuelle
	locataires d'une HLM	0 en 2015	INSEE	trisannuelle
	logés gratuitement	7 en 2015	INSEE	trisannuelle
Équipements	Équipements collectifs réalisés depuis 2018		commune	annuelle
	Équipements collectifs améliorés, transformés... depuis 2019		commune	annuelle
	Évolution des effectifs scolaires		Inspection académique	annuelle
Emploi et activité	Nombre total d'entreprises créées tous secteurs	6 en 2016	INSEE	annuelle
	Évolution de la proportion de chômeurs	7,7 % en 2015	INSEE	annuelle
	Évolution de l'indicateur de concentration d'emplois	38,7 en 2015	INSEE	annuelle
	Évolution du nombre d'actifs résidant sur la commune ayant un emploi	496 en 2015	INSEE	annuelle
Communications électroniques	Nombre de logements raccordés		commune	annuelle
	Nombre de locaux d'activités économiques raccordés		Syndicat mixte ouvert	annuelle
	Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau (en centaines de mètres)		Syndicat mixte ouvert	annuelle

### 5.3.3- La sécurité et la salubrité publiques

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Accidentologie	nombre de décès par accident de la circulation routière et situation géographique		Préfet, département et gendarmerie	annuelle
Eau potable	Analyse de la qualité de l'eau distribuée		ARS	annuelle
	Évolution du nombre d'abonnés		Syndicat	annuelle
	Évolution du nombre de branchements			
	Évolution du volume consommé			
	Évolution du rendement du réseau en %			

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Eaux usées	Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à chacune la station d'épuration		syndicat	annuelle
	Assainissement collectif : évolution du nombre de raccordements au réseau		syndicat	
	Assainissement collectif : conformité des rejets de chacune des stations d'épuration		syndicat	
	Assainissement autonome : suivi de l'analyse de la conformité des installations		syndicat	
Eaux pluviales	suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction		commune	annuelle
	proportion des superficies des espaces maintenus perméables dans les projets, hors chaussée et trottoir			
	aménagements créés pour améliorer la rétention et le recueil de l'eau de ruissellement sur le domaine public			
Déchets	Évolution du tonnage de déchets produits		déléguataire	annuelle
	Évolution tonnage de déchets récoltés aux points d'apport volontaire pour être recyclés		déléguataire	annuelle

### 5.3.4- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Catastrophe naturelle	Arrêté de catastrophe naturelle et nature de l'événement		préfecture	annuelle
Risque inondation	Déclaration de sinistre		commune	annuelle
Risques relatifs aux zones de cavités souterraines	Déclaration de sinistre		commune	annuelle
Risque retrait-gonflement des argiles	Nombre de constructions en zone d'aléa ayant fait l'objet d'une déclaration de sinistre		commune	annuelle

### 5.3.5 - La protection des milieux naturels et des paysages,

la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Parcs des maisons bourgeoises le long de la Rd 10 repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	présence d'espèces protégées, remarquables ou encore vulnérables	bon état en 2019	commune	annuelle
Ensemble paysager repéré place Saint-Pierre au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	présence d'espèces protégées, remarquables ou encore vulnérables	bon état en 2019	commune	annuelle
Ensemble paysager repéré le long du chemin de promenade (sud de la Tour Blanche) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	présence d'espèces protégées, remarquables ou encore vulnérables	bon état en 2019	commune	annuelle
Ensemble paysager repéré au château de Grainville au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	présence d'espèces protégées, remarquables ou encore vulnérables	bon état en 2019	commune	annuelle

### 5.3.6- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement,

la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Consommation électrique	Évolution en KWh de l'éclairage public		syndicat d'électrification	annuelle
Réduction de l'émission de gaz à effet de serre	Nombre de bornes de recharges véhicules électriques ou hybrides installées sur domaine public			
Consommation énergétique de l'habitat	Nombre de constructions basse consommation ou à énergie positive achevées			
	nombre d'installations de production d'énergie renouvelable à partir de géothermie			
	nombre d'installations d'énergie renouvelable solaire ou photovoltaïque			
Qualité de l'air	Évolution trafic véhicules les voies départementales		département	trisannuelle
	Création aire co voiturage		département	annuelle
	Indice CITEAIR relevé à la station la plus proche		Airparif	annuelle

### 5.3.7- Suivi de la réalisation des projets municipaux

Certains des projets municipaux sont concrétisés par un emplacement réservé dont l'acquisition puis la réalisation peuvent être quantifiées de la façon qui suit :

<i>Numéro de l'emplacement réservé et destination (superficie : voir tableau porté au règlement graphique)</i>	<i>Source</i>	<i>date de l'acquisition (partielle ou totale, à préciser)</i>	<i>date de réalisation de la destination (partielle ou totale, à préciser)</i>
Emplacement réservé 1 : Élargissement du chemin des Vignes	commune		
Emplacement réservé 2 : Aménagement et mise en valeur des abords de la Tour Blanche	commune		
Emplacement réservé 3 : Stationnement et aire de manœuvre pour les véhicules de répurgation	commune		

## 5.4 – Résumé non technique et méthodes d'évaluation

### 5.4.1- Résumé non-technique

#### La procédure

Le plan d'occupation des sols (Pos) de la commune de Neaufles-Saint-Martin a été approuvé le 8 novembre 1979 puis révisé à deux reprises jusque dans les années 2000.

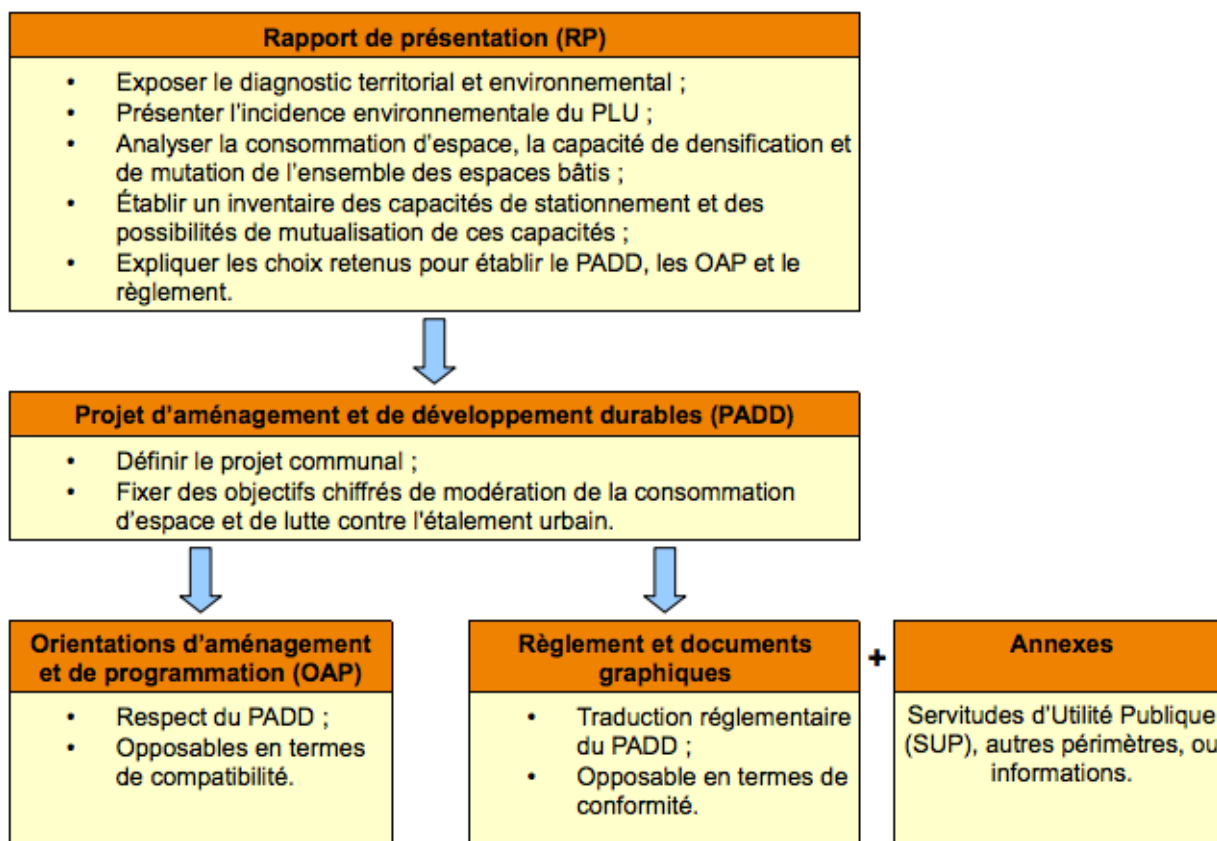
La commune a prescrit l'élaboration de son Plu le 27 octobre 2015 pour les raisons suivantes :

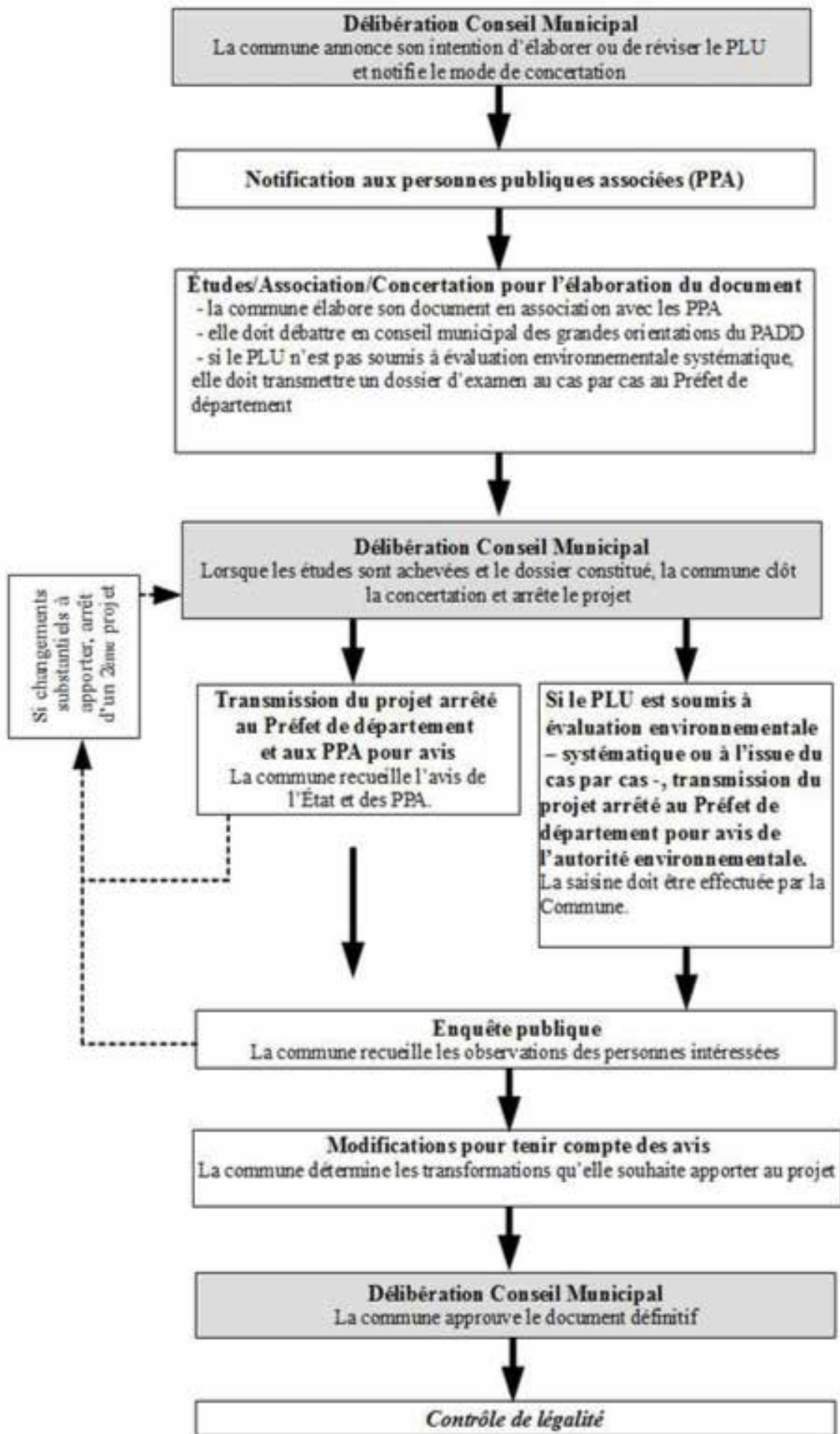
- prise en compte des projets communaux et l'aménagement des espaces publics
- mise en compatibilité avec la loi Alur
- adoption des dispositions de la loi ENE dite Grenelle II
- préservation du caractère rural de la commune
- contenir l'étalement urbain et organiser l'espace pour permettre un développement 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 sa légende afin de rectifier les erreurs matérielles relevées dans la rédaction des règles du plan d'occupation du sol
- apporter des précisions réglementaires nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme
- faciliter la compréhension du plan local d'urbanisme par les usagers.

En matière de concertation, la commune a :

- affiché la délibération de prescription du Plu ;
- mis en place un recueil des observations en mairie ;
- organisé une réunion publique avec la population pour partager le diagnostic et les orientations du Padd ;
- organisé une réunion avec les exploitants agricoles de la commune.

### Pièces constitutives du Plu





## Les enjeux du territoire

Le diagnostic présenté dans ce rapport de présentation a mis en lumière un certain nombre d'enjeux que le Plu prend en compte dans son projet d'aménagement et de développement durables.

### Position de la commune

- Proximité grandes voies de communication : ex Rn 14, Rd 181
- Proximité (5 km) gare Sncf Gisors (Paris Saint-Lazare)
- Proximité bassins d'emplois : Gisors, Beauvais, Vernon, Magny-en-Vexin...
- Proximité grand bassin d'emplois région Île-de-France

**L'enjeu** est de valoriser cette situation notamment pour l'activité économique (accessibilité des commerces) et d'accueillir une population d'actifs qui utilisent le train comme mode de transport domicile travail; ; ces actifs sont en principe jeunes ce qui rejoint un autre enjeu, le rajeunissement de la population.

### Objectifs du Padd

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

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

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

### Population

- 1 263 habitants en 2015 ; population en constante augmentation (+0,6%) alimentée par solde apparent, le solde naturel restant positif ; le taux d'augmentation annuel moyen sur 40 ans est 1,5%
- signes de vieillissement, la population de Neaufles est plus âgée que celle de la communauté de communes
- nombre d'occupants en moyenne par ménage : 2,5 à Neaufles et 2,3 en communauté de communes,
- indice de jeunesse passé de 1,08 à 0,86 (1,29 à 1,10 pour Epte-Gisors-Lévrière)

**L'enjeu** est donc de faire remonter - dans des proportions très raisonnables pour enrayer la baisse - le nombre d'habitants et de rajeunir la population dans l'optique de modérer la consommation d'espace en extension du tissu urbain.

### Objectifs du Padd

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

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

1.3 – Favoriser la diversification de la typologie des logements

### Logement

- le nombre de résidences principales augmente toujours (environ 560 en 2012)
- le nombre de résidences secondaires diminue toujours (34% en 1968, 10% en 2012)
- le nombre de logements vacants est de 17 soit 3 %, la moitié datant d'avant 1900 (source fichiers fonciers) ; ce nombre a toujours été très bas
- 90% de propriétaires
- moyenne annuelle : construction de 5,4 logements depuis 1968 et 6 de 2000 à 2013

**L'enjeu** est de varier le parc de logements, d'utiliser le foncier encore libre dans le tissu bâti et de maintenir un rythme de construction qui soit adapté à la commune et qui permette progressivement de diversifier la typologie des logements.

### Objectifs du Padd

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

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

1.3 – Favoriser la diversification de la typologie des logements

### Consommation d'espace

- 7,7 hectares pour l'habitat au total de 2004 à 2016 ; (agricole)
- pas de consommation pour l'activité économique et agricole

Après analyse fine et arbitrage, il s'avère que le tissu urbain existant recèle des possibilités : 3,7 hectares au cœur du tissu bâti existant soit quelque 50 logements sont envisageables (dont il sera retenu 70% comme réalisables dans la prochaine décennie) dans les "dents creuses" et 6 logements peuvent être créés par renouvellement urbain dans les dix ans à venir.



**L'enjeu** est donc de limiter la consommation d'espace en exploitant à l'horizon du Plu les terrains localisés dans le tissu bâti de la commune et de profiter des potentialités du tissu bâti tout en permettant aux bâtis isolés de pouvoir évoluer sans toutefois porter atteinte aux terres agricoles ou naturelles.

### Objectifs du Padd

- 1.2 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
- 2.2 – Assurer voire améliorer le maintien de la qualité du paysage

#### Emploi et activité

- 11% des habitants travaillent sur place, 89% dans une autre commune
- Indicateur de concentration d'emploi : 30,8 (ce qui est plutôt élevé pour une petite commune)
- le nombre de retraités augmente de 2,3%
- quatre exploitations agricoles dont un centre équestre
- deux secteurs économiques historiques, l'un le long de l'Epte l'autre de la Lévrière
- commerces et service de proximité (boulangerie, boucherie, poste)

**L'enjeu** est donc l'attractivité de la commune grâce à l'économie, voire au tourisme et le respect de son caractère patrimonial pour développer l'activité économique, lui donner les moyens de mieux *fonctionner* (meilleure visibilité) et touristique ; les objectifs sont de valoriser l'attractivité de la commune tout en respectant le patrimoine qui est la richesse de la commune et lui permettra d'attirer l'activité. L'objectif économique est de permettre non seulement le maintien mais aussi le développement des activités commerciales et artisanales non nuisantes liées à la vie du bourg. La commune intègre dans ses réflexions le renouvellement de la zone d'activités située autour du moulin Ratier, le long de la Lévrière au droit de son passage sous la RD 10 ainsi que le maintien d'une activité en limite sud de son territoire au lieu dit Inval en rive droite de l'Epte. Ces deux derniers secteurs d'activité, connus dès les XVIIe et XVIIIe siècles (ils figurent sur la carte de Cassini et de l'État Major vers 1820) sont historiquement implantés le long de ces rivières puisqu'il s'agissait de profiter de l'eau comme source d'énergie. Le caractère d'architecture industrielle du moulin Ratier le long de la Lévrière doit être préservé.

### Objectifs du Padd

- 2.1 – À terme, doter Neaufles d'un cœur de village vivant
- 2.2 – Assurer voire améliorer le maintien de la qualité du paysage
- 2.4 – La préservation du patrimoine
- 3.1 – En priorité, permettre l'accueil d'activité économique au cœur du bourg
- 3.2 - Maintenir une offre de services, artisanale et commerciale de proximité
- 3.3 – Développer le tourisme en valorisant les atouts de la commune
- 3.4 – Soutenir le développement de l'agriculture

#### Équipements

- équipements scolaires, péri scolaires, sportifs et socio-culturels nombreux et récents
- cimetière autour de l'église quasi plein
- captages d'eau potable présents sur et à proximité du territoire communal

**L'enjeu** est de continuer à faire fonctionner ces équipements, et de prévoir leur extension. En ce qui concerne les périmètres de protection des captages d'adduction d'eau potable, ne prévoir aucun terrain constructible dans les périmètres rapprochés sachant que les quelques terrains construits et constructibles sont situés dans le périmètre éloigné (cela uniquement pour le captage du Bois de la Tour à Bézu) ; certains terrains construits de longue date sont inclus dans les périmètres rapprochés et l'évolution des constructions y est réglementée par la déclaration d'utilité publique.

### Objectifs du Padd

- 2.1 – À terme, doter Neaufles d'un cœur de village vivant
- 3.5 – Permettre le renforcement de l'offre d'équipements

### Patrimoine

- patrimoine bâti : église, tour, maisons, murs de clôture...
- patrimoine paysager : places, jardins en cœurs d'îlots, vallée...

**L'enjeu** est donc de préserver ce patrimoine qu'il soit bâti, environnemental ou paysager. Notamment en préservant les vues sur la Tour Blanche, en préservant les belles demeures et leur prolongement (parc, espaces arborés, fabriques...), en ayant une action protectrice sur le patrimoine ordinaire qui fait le charme et l'intérêt de la commune. Il s'agira aussi d'instaurer des zones inconstructibles (agricole et naturelle) protégeant les secteurs de vallées, les secteurs boisés. Pour préserver la biodiversité dans le périmètre actuellement urbanisé, car il s'agit de relais efficaces entre différents réservoirs de biodiversité, il faudra assurer le maintien d'espace de respiration dans le centre bourg (parcs, jardins et vergers). Le long des rivières, des espaces particulièrement inconstructibles préserveront les corridors. Enfin, assurer le maintien de la nature boisée des parcelles accueillant les principaux boisements sera également une action opportune.

### **Objectifs du Padd**

- 2.1 – À terme, doter Neaufles d'un cœur de village vivant
- 2.2 – Assurer voire améliorer le maintien de la qualité du paysage
- 2.4 – La préservation du patrimoine

### Biodiversité et zones humides

- sont recensés des corridors pour espèces à fort déplacement, des corridors zone humide pour espèce à faible déplacement, des corridors sylvo-arborés pour espèces à faible déplacement, des réservoirs de biodiversité humides
- plusieurs zones humides selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009

**Les enjeux** environnementaux majeurs sont la préservation et le maintien de la diversité écologique présente. Les traductions seront les suivantes : espaces boisés classés, repérage des mares pour interdire leur remblaiement, inscription des zones humides au règlement graphique et règles strictes pour leur protection au règlement écrit, repérage des ensembles paysagers remarquables (boisements au château de Grainville, manoirs ou belles demeures et leurs parcs arborés notamment celles visibles de la RD 10, etc.), repérage de points de vue, bâti et rues. Maintien en zone inconstructible des zones humides, interdiction des affouillements et exhaussements du sol, report au document graphique du règlement (zonage) et de prescriptions au règlement écrit.

### **Objectifs du Padd**

- 2.2 – Assurer voire améliorer le maintien de la qualité du paysage
- 2.3 – Améliorer la ressource en eau
- 2.5 – La biodiversité

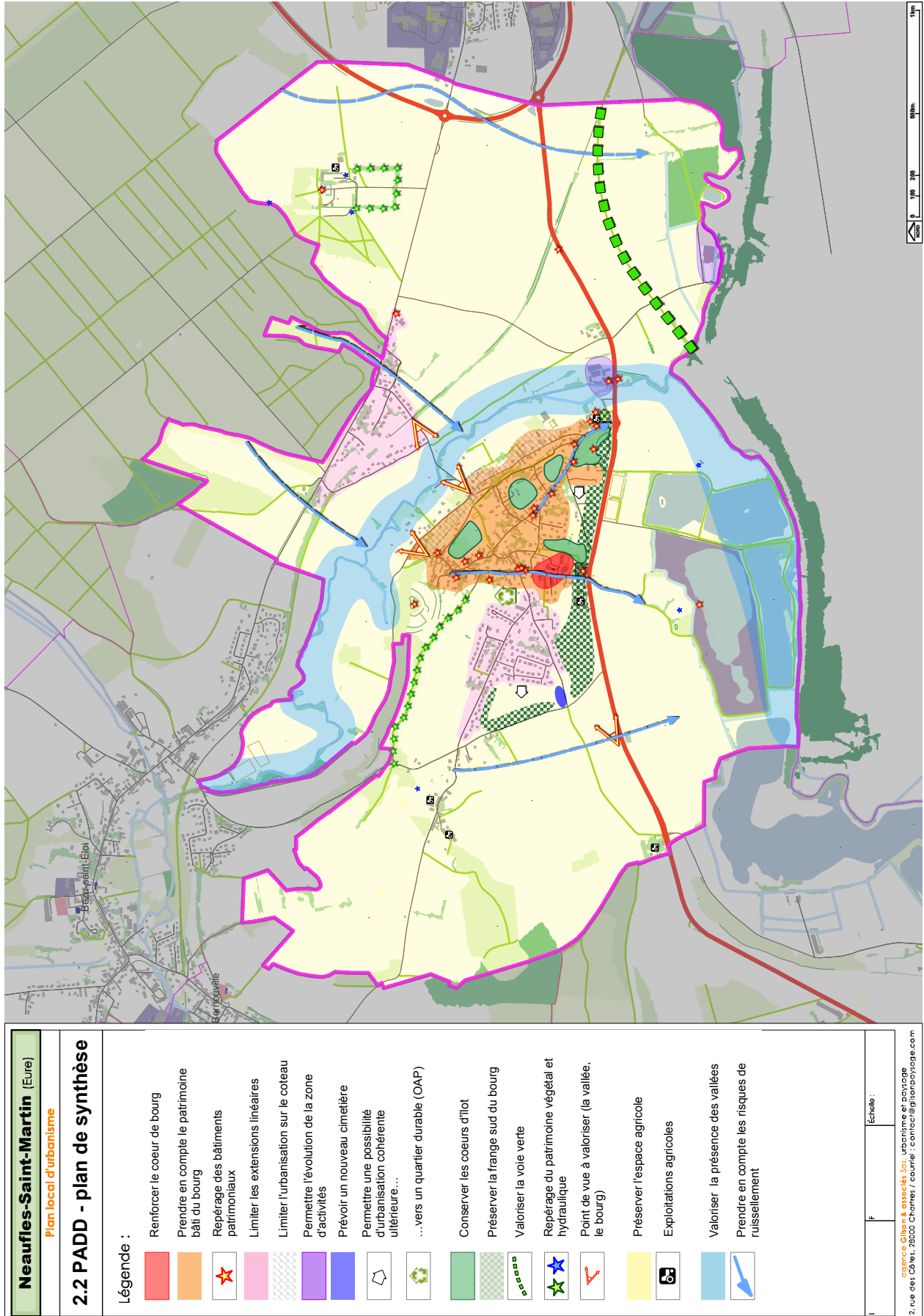
### Risques

- inondation (plan de prévention du risque naturel inondation de l'Epte)
- ruissellement des eaux
- remontées de nappes
- retrait gonflement d'argile
- cavités souterraines

**L'enjeu** est la protection des personnes, des biens et de l'environnement en éveillant la vigilance des constructeurs pour certains risques et en interdisant des occupations et utilisations du sol pour d'autres. La prise en compte des axes de ruissellement est également inscrite d'autant plus que des événements récents (printemps 2018) ont montré l'importance de ce risque.

### **Objectifs du Padd**

- 2.3 – Améliorer la ressource en eau



**Neaufles-Saint-Martin** (Eure)

Plan local d'urbanisme

**2.2 PADD - plan de synthèse**

Légende :

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Renforcer le coeur de bourg                                      |  | Conservser les coeurs d'îlot                   |
|  | Prendre en compte le patrimoine bâti du bourg                    |  | Préserver la frange sud du bourg               |
|  | Reperage des bâtiments patrimoniaux                              |  | Valoriser la voie verte                        |
|  | Limiter les extensions linéaires                                 |  | Reperage du patrimoine végétal et hydraulique  |
|  | Limiter l'urbanisation sur le coteau                             |  | Point de vue à valoriser (la vallée, le bourg) |
|  | Permettre l'évolution de la zone d'activités                     |  | Préserver l'espace agricole                    |
|  | Prévoir un nouveau cimetière                                     |  | Exploitations agricoles                        |
|  | Permettre une possibilité d'urbanisation cohérente ultérieure... |  | Valoriser la présence des vallées              |
|  | ...vers un quartier durable (OAP)                                |  | Prendre en compte les risques de ruissellement |
|  | Conservser les coeurs d'îlot                                     |  |  |
|  | Préserver la frange sud du bourg                                 |  |  |
|  | Valoriser la voie verte  |  |  |
|  | Reperage du patrimoine végétal et hydraulique                    |  |  |
|  | Point de vue à valoriser (la vallée, le bourg)                   |  |  |
|  | Préserver l'espace agricole                                      |  |  |
|  | Exploitations agricoles  |  |  |
|  | Valoriser la présence des vallées                                |  |  |
|  | Prendre en compte les risques de ruissellement                   |  |  |

Échelle :

F

agence Clio et associés Sca, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Châteaufort / Courville / contact@clioetassocies.com

# Les objectifs quantitatifs de logements

Croissance démographique souhaitée : **0,75%**  
par an

Diminution de la taille des ménages

de **2,6** à **2,4**



**20** logements

+

**16** logements



Besoins en logements d'ici 10 ans : **36** logements

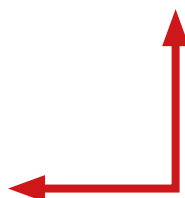
## Potentiel dans le tissu bâti

**Dents creuses :** **18** logements

40% rétention foncière

**Renouvellement urbain :** **10** logements

**Logements vacants** **1** logement



**29** logements possibles dans le tissu bâti

Le potentiel dans le tissu bâti répond en grande partie aux besoins futurs de la commune mais reste insuffisant pour répondre à la totalité démographique à l'horizon du Plu. Par conséquent :

**7** logements en zone à urbaniser

Une zone à urbaniser à long terme (2AU) pourra être mobilisés lorsque les potentialités du tissu bâti seront insuffisantes pour répondre aux besoins démographiques

## 5.4.2- Méthode d'évaluation

La méthode d'évaluation employée par le bureau d'études ayant mis en forme le document dit plan local d'urbanisme comporte trois phases distinctes :

- **Une phase de collecte et d'exploitation des documents** bibliographiques et administratifs consistant principalement en la consultation des documents disponibles et des sites des différentes administrations en particulier le dossier transmis par le préfet dit «porter à connaissance».

- **Une phase d'investigation sur le terrain**

Milieu naturel : relevé de l'occupation du sol sur la commune ainsi qu'aux alentours en s'appuyant sur les fonds de plan,

Paysage : relevés par prises de vues photographiques des zones habitées, des points de vues, évaluation des ambiances ...

Tissu urbain : compléments du fond de plan (dont la base est le cadastre tel qu'il existait à la date de début de l'étude) par les constructions manquantes ou démolies.

La phase d'investigation environnementale a été effectuée à partir des données disponibles sur les sites spécialisés tels l'institut national du patrimoine naturel ; ces éléments ont ensuite été vérifiés sur le terrain.

- **Une phase de rédaction**

Rédaction et cartographie de l'état initial à partir de données bibliographiques, administratives et de terrain ;

Élaboration du projet de Plu intégrant les impacts du projet sur le tissu bâti et les milieux naturels en la confrontant avec le ressenti de la population (par le biais de la concertation), de traduction du projet aux élus ainsi qu'à leurs techniciens au cours de réunions de travail au cours desquelles les avis des personnes publiques associées ont été entendus et ont conduit à des évolutions des dispositions envisagées par les élus.

### *Motifs qui ont fondé les choix opérés compte tenu des diverses solutions envisagées*

Les chapitres qui précèdent exposent en long et en large les motifs et les justifications des choix opérés par la collectivité, l'on s'y reportera avec intérêt.

# Bibliographie

## Documentation

- Le «porter à la connaissance» de l'État
- Le rapport de présentation du Pos

## Sites internet :

- **Ign** (Institut géographique national) : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)
- **Insee** (Institut national de la statistique et des études économiques), recensement de la population : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)
- **Agreste**, La statistique, l'évaluation et la prospective agricole, Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt : [www.agreste.agriculture.gouv.fr](http://www.agreste.agriculture.gouv.fr)
- **Brgm** (Bureau de recherches géologiques et minières), ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, Phénomènes de retrait-gonflement des argiles : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)  
Inventaire historique de sites industriels et activités de services : [www.basias.brgm.fr](http://www.basias.brgm.fr)  
Cavités souterraines : [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net)
- **Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie**, Risques naturels et technologiques : [www.cartorisque.prim.net](http://www.cartorisque.prim.net)  
Natura 2000 : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)
- **Driece/Dréal**, znieff : [www.driece.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driece.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)
- **Dréal**, znieff : [www.centre.developpement-durable.gouv.fr](http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr)
- **Archives départementales**, conseil général de :
- **Google earth**

\*\*\*\*\*