

remarques sur le projet de PLU soumis à enquête publique

Expéditeur : michel.chenouard@free.fr (michel.chenouard@free.fr)

À : enquetepluneaufles@yahoo.com

Date : lundi 21 octobre 2019 à 10:59 UTC+2

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Lors de votre permanence du 18 octobre dernier, je vous ai remis en main propre mes observations et remarques écrites.

A votre demande, je dépose aujourd'hui ce courrier au format électronique ainsi qu'un complément et une annexe graphique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur à l'assurance de ma considération distinguée.

Michel Chenouard



lettre au commissire enquêteur pour le PLU.docx
20.4kB



complément lettre au commissaire enquêteur.docx
13.2kB



Documents graphiques à joindre à mon courrier.docx
20.1MB

Michel Chenouard

1 rue Alexandre Laurent

27830 Neaufles Saint Martin

Neaufles Saint Martin, Le 18 octobre 2019

Monsieur Jacques Brossais

Commissaire-enquêteur

En mairie de Neaufles Saint Martin

Objet : remarques et avis sur le projet de PLU de Neaufles Saint Martin

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Tout d'abord, je me réjouis que le Plan Local d'Urbanisme soit enfin soumis à enquête publique, car ayant effectué toute mon activité professionnelle au sein des collectivités locales, je souscris à l'idée que le nouveau document d'urbanisme soit compatible avec la réglementation nationale de l'urbanisme visant à assurer un juste équilibre entre une urbanisation raisonnée et la nécessaire protection de l'environnement.

J'ai naturellement étudié plus particulièrement ce qui se passe aux alentours de ma propriété mais j'ai aussi des remarques à formuler sur d'autres parties du territoire communal.

Je vis à Neaufles (résidence principale) depuis plus de vingt ans.

A-Remarques autour de ma propriété.

Mon accès principal est au 1 rue Alexandre Laurent, en haut de la rue, mais je dispose aussi d'un second accès, ruelle Saint Pierre.

Tout d'abord, je souhaite attirer votre attention sur la ruelle Saint Pierre et plus particulièrement sur la partie de ce chemin communal situé entre la place Saint Pierre et la rue Alexandre Laurent où il débouche au niveau de la boucherie-charcuterie Lasalle. Cette voie communale présente au départ un tronçon rectiligne de 250 mètres sur une largeur d'environ cinq mètres, se subdivise ensuite ensuite en deux sentes piétonnes dont l'une, à angle droit réduite en largeur à 2,50 m, s'élargit à nouveau avant de déboucher sur la rue Alexandre Laurent.

Le bâtiment communal situé au fond de la place Saint Pierre est une ancienne église, paroisse du bourg castral, dépendant de l'ancien château royal de Neaufles Saint Martin. Devenu Hôtel Dieu sous l'ancien régime, elle a été acquise plus tard par la Commune, qui l'a aménagée en école primaire.

Elle est aujourd'hui désaffectée et occupée par des locaux associatifs : un local pour les anciens (le Club de la Tour) avec, il y a peu de temps encore une bibliothèque, et, de l'autre côté du bâtiment, une ancienne salle de classe sert de salle de réunion pour une association sportive.

Le bâtiment abrite aussi deux petits logements loués à des particuliers.

La ruelle Saint Pierre part de l'esplanade arborée de cet édifice et dessert cinq habitations (dont l'une existait déjà au début du XIX^e siècle, car elle figure sur une lithographie romantique au pied de la Tour) et une activité économique, un établissement d'entretien d'espaces verts employant trois personnes et utilisant différents tracteurs, camions et engins de chantier.

Il faut savoir que le POS prévoyait déjà il y a une trentaine d'années l'élargissement du chemin à 6,50 mètres et avait prévu pour cela deux emplacements réservés afin d'assurer le bouclage avec la rue Alexandre Laurent, axe principal de la commune, ex-Grande Rue, où se situent tous les commerces de la commune. Il s'y trouvait, il y a une dizaine d'années encore, le dernier café-épicerie de la commune.

Je déplore que pour des difficultés techniques de réalisation et donc de coût, les municipalités successives aient reculé et abandonné le projet.

J'ai le regret de constater aujourd'hui que cet emplacement réservé n'a pas été repris dans le projet de PLU, sans que cela soit expliqué de manière détaillée et convaincante.

En effet, l'un des arguments avancés est que le réseau viaire est insuffisant alors même que la commune disposait des moyens juridiques pour l'améliorer.

Ce chemin est en mauvais état, régulièrement défoncé par le passage des camions et engins lourds et dont les trous sont bouchés par des gravats lui donnant un mauvais aspect.

Il assure pourtant une liaison de bouclage intéressante entre deux pôles d'activités de la commune, l'un associatif et l'autre commercial.

D'autre part ce chemin dessert des terrains de grande surface (jardins de résidences secondaires) situés en plein cœur de ville où ils ne constituent pas de transition paysagère avec la campagne environnante, en contradiction avec ce qui est annoncé dans le rapport de présentation du PLU, à propos de la zone Nj.

Le POS les avait d'ailleurs classés en zone II Nah (zone d'urbanisation future à vocation d'habitat à long terme).

Pourquoi ce retour en arrière alors que la commune disposait là d'une opportunité permettant la construction de plusieurs logements à proximité de nos commerces (qui ont bien besoin d'augmenter leur clientèle) et sans consommations de terres agricoles ?

Ces terrains sont bien moins enclavés que ceux de la zone 2AU, seule zone d'urbanisation future du PLU à dominante d'habitat.

Le règlement pourrait prévoir pour ces terrains une constructibilité limitée sans que cela porte atteinte à l'aspect et à la qualité des lieux environnants, d'autant plus que qu'ils font partie intégrante du périmètre délimité des abords des monuments historiques soumis concomitamment à enquête publique.

Aussi, je suggère que la commune révisé sa position en maintenant l'élargissement de la ruelle Saint Pierre au moins dans sa première partie rectiligne pour améliorer la desserte des terrains riverains et plus particulièrement l'accès au siège de l'entreprise.

L'amélioration de ce chemin permettra aussi à terme d'améliorer la qualité de l'aménagement des terrains riverains par la suppression des dépôts divers et épaves qui les encombrant et qui, en l'occurrence, portent gravement atteinte à la qualité des lieux environnants.

Je suggère aussi que les terrains situés de part et d'autre de la ruelle saint Pierre soient également classés en zone 2AU sur une certaine profondeur.

2-Remarques sur le document graphique aux alentours de la ruelle Saint Pierre

2.1 En ce qui concerne ma parcelle et celle de mes deux voisins situés au 3 et au 5 rue Alexandre Laurent, je réclame le déplacement d'une quinzaine de mètres de la limite entre les zones Ua et Nj.

En effet celle-ci devrait coïncider avec les limites du parcellaire ancien et l'implantation des clôtures existantes séparant les deux zones distinctes plutôt que de couper nos jardins attenants en deux parties.

2.2 Pourquoi la parcelle n°198 ruelle Saint Pierre est-elle classée isolément en zone Ua alors que le terrain adjacent n°199 (jardin de l'habitation n°200) assurant la liaison avec la place Saint Pierre est classé en zone Nj ?

2.3 Pourquoi la propriété n°17 et 18 (activité d'espaces verts) est -elle classée en zone Nj lui empêchant toute extension future pour son activité ?

2.4 Pourquoi la propriété n° 460 est-elle classée en zone Ub, alors qu'il s'agit d'une construction ancienne et qu'elle fait partie intégrante du bourg ancien ?

B-Remarques sur le territoire communal

B.1 Ruines de l'ancien château fort en emplacement réservé.

J'approuve complètement cette mesure qui permettra, lorsque le terrain sera communal de l'ouvrir au public curieux de découvrir ce patrimoine aujourd'hui inaccessible. La maîtrise du foncier protégera mieux ce site emblématique de notre commune autour des ruines de la Tour, monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Je pense toutefois qu'il faut aussi intégrer à l'emplacement réservé la parcelle n°129 (cotât sous la Tour) qui fait partie intégrante du site et qui appartient au même propriétaire.

B.2 Aménagement d'une voie douce sur le tracé de l'ancienne voie ferrée Gisors/Pont de l'Arche entre Gisors et Etrepagny.

A l'image de ce qui a été fait sur l'autre voie de chemin de fer désaffectée et devenue la voie verte de la vallée de l'Epte, très appréciée et très fréquentée aujourd'hui je pense que la commune pourrait marquer son intérêt pour un tel aménagement, même si ce n'est pas forcément elle qui le réalisera directement.

L'emprise de la voie qui ne peut plus être déclassée du domaine ferroviaire par suite d'une décision judiciaire, pourrait néanmoins faire l'objet d'un aménagement de circulation douce par convention entre, d'une part, la communauté de communes, le Département, la Région et les communes traversées, et, d'autre part, la SNCF.

A l'image de ce qui a été fait sur le territoire de la commune voisine de Bézu Saint Eloi, des tronçons pourraient être sommairement aménagés en espaces verts de détente et de promenade. Cela permettrait de supprimer ces friches inaccessibles, en continuité des zones Ap et Nj prévues partiellement au PLU sur cette emprise, dans le quartier des Bocquets.

Pourquoi ne pas indiquer sur les documents graphiques le tracé de cette ancienne voie ferrée et l'opportunité qu'elle représente de créer une nouvelle circulation douce pour les habitants de la Commune. ?

B.3 classement de la presque totalité du village en périmètre délimité des abords en zones AC1 et AC2.

Le plan des servitudes d'utilité publique fait apparaître une trame sur la plus grande partie du territoire communal. Une partie du quartier des Bocquets et le hameau de la tuilerie, seuls, échapperont à cette servitude.

La conséquence est que toutes les demandes de certificats d'urbanisme, de permis de construire et les déclarations de travaux seront automatiquement soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France avec une prolongation des délais d'instruction.

Cette modification importante n'est expliquée nulle part dans les documents soumis à enquête publique. Quels éléments nouveaux justifient le passage des périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques à l'extension d'un tel périmètre ?

Il s'avère que l'enquête publique du PLU sert en même temps d'enquête publique pour l'instauration du périmètre délimité des abords qui a été approuvé par le conseil municipal le 30-11-2018.

Cela a été évoqué succinctement dans le journal « contact » en mars 2019 sans en expliquer les conséquences.

Je demande donc que cela soit bien explicité dans les documents du PLU.

B-4 Protection de la Croix percée

La croix percée de Neaufles Saint Martin, autre site emblématique de la commune et inscrite également à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, n'apparaît même pas sur le plan de zonage.

Le fond de plan n'est d'ailleurs pas à jour, puisqu'apparaît encore à proximité, l'ancienne maison de garde barrière, aujourd'hui démolie.

Située en bordure d'un champ cultivé, je crains qu'elle ne soit renversée un jour par un engin agricole.

Je suggère donc que la commune achète une petite bande de terre le long de la route départementale de façon à lui assurer une zone de protection en possible relation avec l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

Un aménagement sommaire avec un escalier dans le talus permettrait de l'approcher et de la mettre en valeur.

Je réclame donc qu'elle soit repérée sur les plans du PLU et qu'un emplacement réservé soit créé pour sa mise en valeur.

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

Michel Chenouard

Michel Chenouard
1 rue Alexandre Laurent
27830 Neaufles Saint Martin

Neaufles Saint Martin le 19 10 2019

Monsieur Jacques Brossais
Commissaire-enquêteur
En mairie de Neaufles Saint Martin

Objet : remarques et avis sur le projet de PLU de Neaufles Saint Martin (compléments)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Faisant suite à notre rencontre, je vous prie de trouver ci-jointe au format électronique une série de documents graphiques et de photographies afin d'illustrer les sujets évoqués dans mon courrier du 18 octobre 2019.

J'ajoute la remarque suivante à mon précédent courrier :

Sur le plan de zonage du PLU un certain nombre de maisons d'habitation (dont la mienne) sont repérées et la légende du plan indique qu'il s'agit d'éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

J'ai cherché dans les pièces écrites du projet de règlement et je n'ai trouvé aucune justification de ce repérage.

En effet, il me semble nécessaire, à minima, que chacune de ces constructions fasse l'objet d'une fiche descriptive et que la démarche sous-jacente soit explicitée dans le rapport de présentation pour éviter que le nouveau document d'urbanisme ne soit entaché d'illégalité.

Par ailleurs cet article du Code de l'urbanisme peut aussi s'appliquer à des éléments plus ponctuels tels que des arbres, haies, chemins murets, clôtures, etc...

Je m'étonne que le territoire communal ne comporte aucun de ces éléments et que seules, les maisons d'habitation soient concernées.

Je rappelle que le classement de la quasi-totalité du territoire sera un périmètre délimité des abords de monuments historiques (zones AC 1 et AC2).

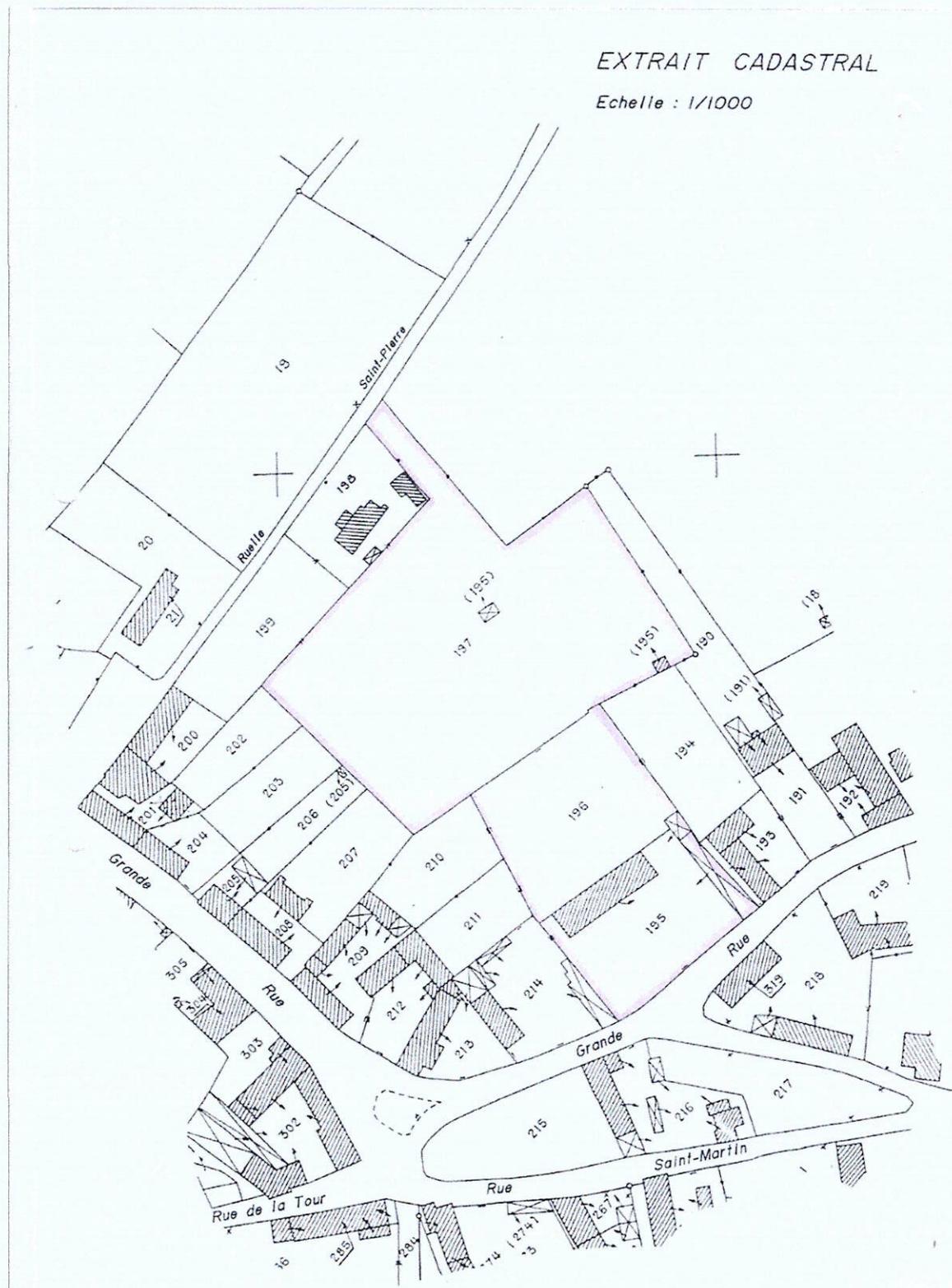
Si on ajoute à cela le classement en zones agricoles et naturelles d'une grande partie du territoire, pourquoi ajouter encore de nouvelles contraintes superfétatoires ?

En espérant que mes remarques soient prises en considération,

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

Documents graphiques à joindre à mon courrier

Ancien plan cadastral avant la réunion de mes parcelles

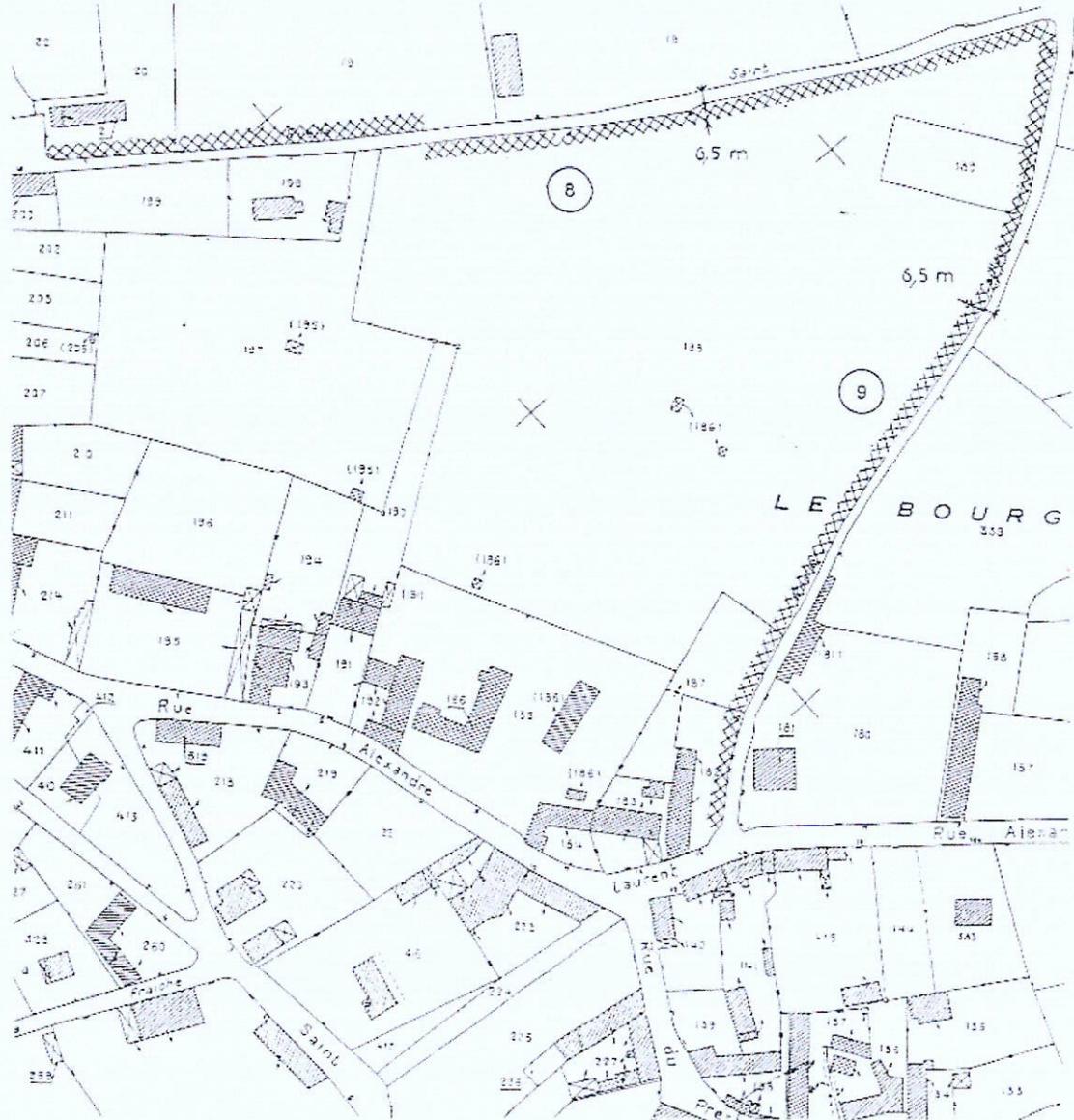




Mon jardin avec la clôture sur l'ancienne limite cadastrale

14/3/2015

8	Elargissement de la ruelle St Pierre	commune	AD n°20p, 188p, 197p, 198p, 199p	emprise 6,5 m
9	Elargissement de la ruelle du Caillou	commune	AD 182p, 187p, 189p et 188p	emprise 6,5 m



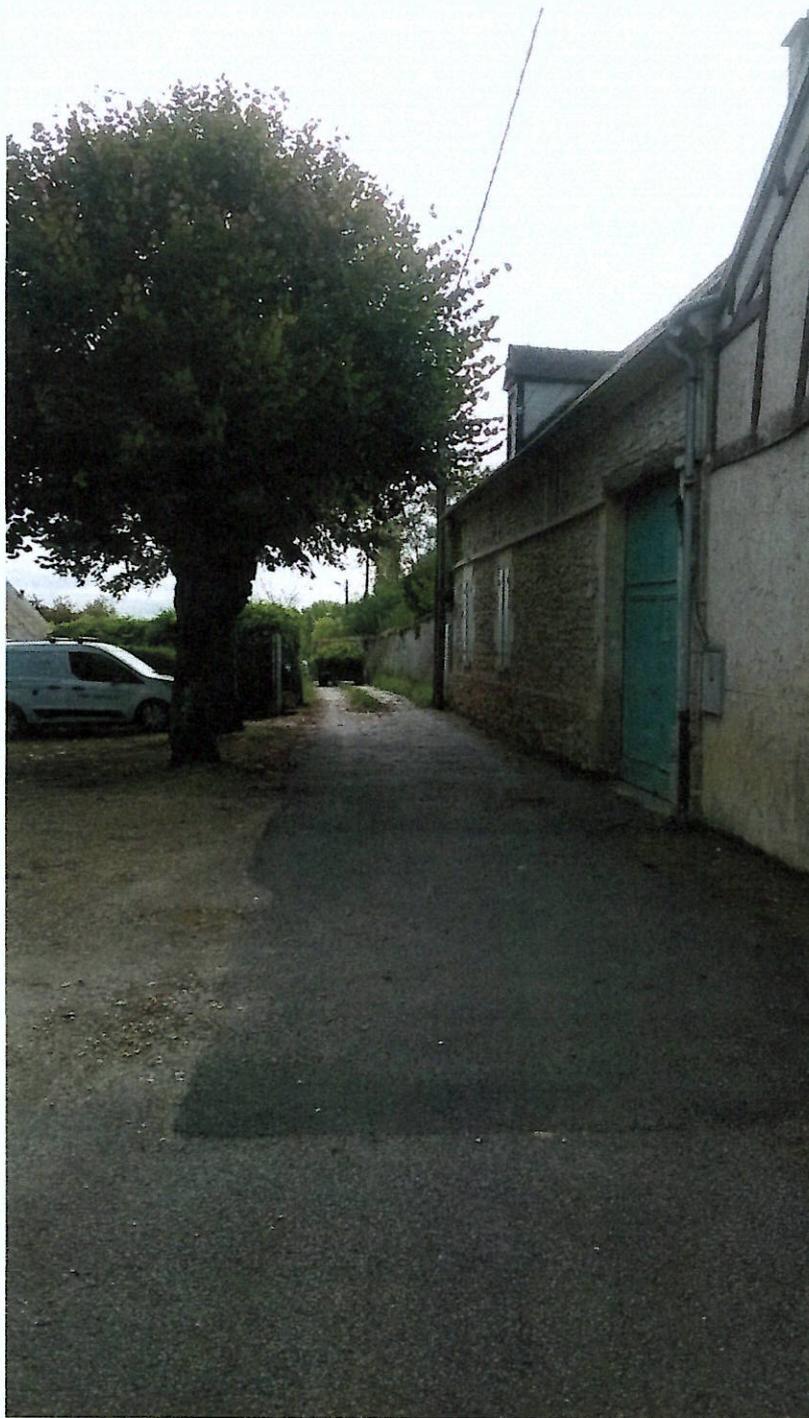
Les emplacements réservés du POS



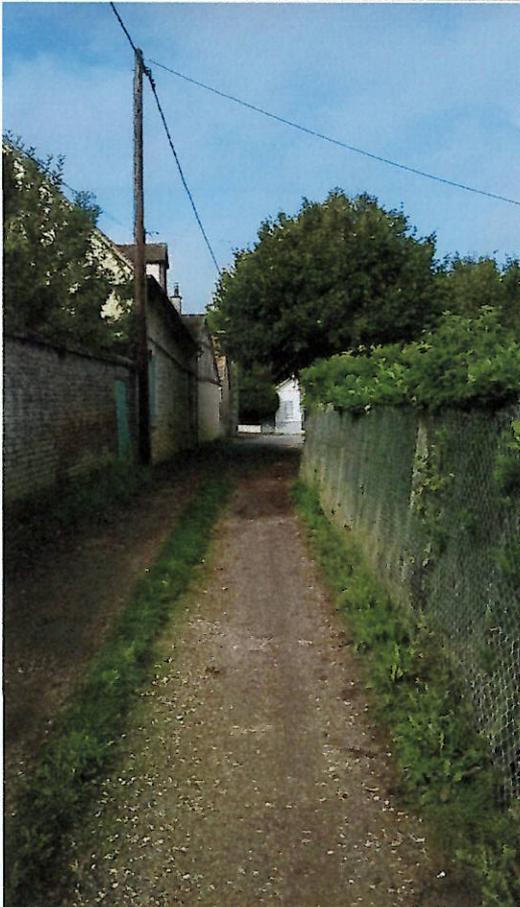
Ancienne église Saint Pierre et ancienne école

Locaux associatifs





Début de la ruelle Saint Pierre



A gauche parcelles 198, 199 et 200



Parcelles 17 et 18, siège de l'entreprise d'espaces verts et habitation



état du chemin





Hangar agricole en face de mon second accès ne figurant pas sur le plan cadastral



Mon second accès en retrait de la ruelle

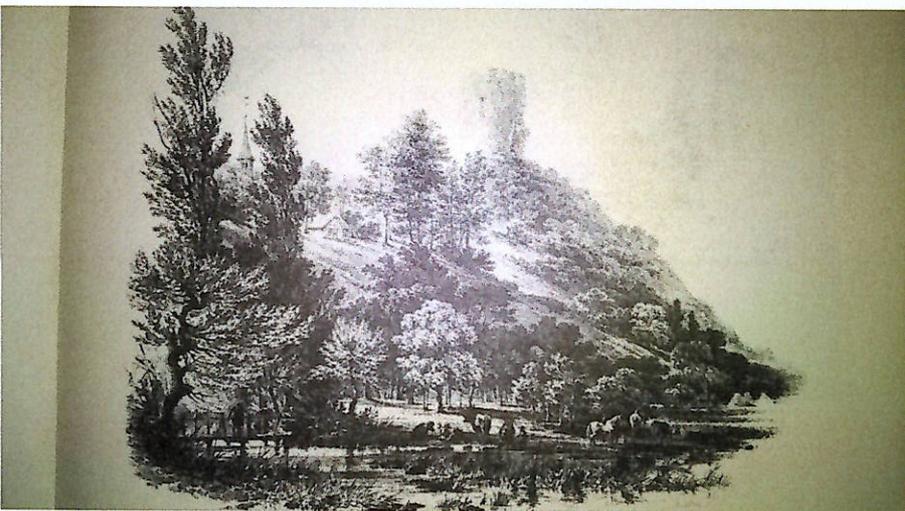


Vue sur la propriété « l'herbage »



Maison du début du XIX^e siècle

Figurant sur une gravure romantique vue de la vallée avec la Tour de Neaufles





Zone de stationnement et barrière en travers de la ruelle



Dernière habitation à la subdivision des ruelles



Ruelle de jonction avec la rue Alexandre Laurent



Au fond, à gauche la parcelle 460 classée isolément en zone Ub

A la suite, vues sur les dépôts et épaves de la ruelle Saint Pierre dans un secteur pourtant protégé et non constructible !



pppp



