

COMMUNE DE NEAUFLES-SAINT-MARTIN  
PLAN LOCAL D'URBANISME ET PERIMETRE DELIMITE DES  
ABORDS

Enquête publique du 03/10/2019 au 04/11/2019

RAPPORT & CONCLUSIONS  
Du  
Commissaire Enquêteur



Jacques BROSSAIS commissaire enquêteur  
Désigné par le tribunal administratif de Rouen  
Décision N° E 19000048/76 du 22/05/2019

## **Table des matières**

<b>RAPPORT.....</b>	<b>3</b>
<b>I. Objet de l'enquête publique .....</b>	<b>3</b>
A. Préambule .....	3
B. Cadre législatif et réglementaire .....	3
<b>II. Présentation du projet .....</b>	<b>4</b>
A. Constitution du dossier soumis à enquête .....	4
B. La demande .....	6
C. Historique.....	6
D. Localisation du projet et contexte territorial.....	7
E. Diagnostic et orientations du Plan Local d'Urbanisme.....	7
F. Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD).....	8
G. Les orientations d'aménagement et de programmation .....	8
H. Le Périmètre délimité des abords .....	10
I. Concertation publique .....	10
J. Compatibilité avec les plans et les schémas existants .....	11
K. L'avis de l'autorité environnementale.....	13
L. Avis des services de l'état et des personnes publiques associées .....	14
M. Commentaires du commissaire enquêteur sur le dossier .....	15
<b>III. Organisation et déroulement de l'enquête .....</b>	<b>15</b>
A. Organisation administrative de l'enquête .....	15
B. Préalables au démarrage de l'enquête.....	16
C. Publicité et information du public.....	17
D. Déroulement .....	17
E. Clôture.....	18
F. Climat de l'enquête .....	18
G. Communication des observations au pétitionnaire .....	18
<b>IV. Analyse des observations recueillies .....</b>	<b>19</b>
A. Questions du commissaire enquêteur.....	20
B. Observations du public .....	22
<b>V. Transmission du rapport d'enquête .....</b>	<b>60</b>
<b>VI. Annexes .....</b>	<b>61</b>
<b>AVIS ET CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>84</b>
A. OBJET de L'ENQUETE et son DEROULEMENT .....	84
B. LES IMPACTS DU PROJET.....	85
C. ATTENDUS, RECOMMANDATIONS et CONCLUSION .....	86

# RAPPORT

---

## I. Objet de l'enquête publique

### A. Préambule

La présente enquête est effectuée à la demande de la commune de Neaufles-Saint-Martin située dans le département de l'Eure.

La révision de son document d'urbanisme actuel POS (plan d'occupation des sols) suppose la transformation en un Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin, notamment, de prendre en compte des évolutions réglementaires.

### B. Cadre législatif et réglementaire

#### **Pour le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

« 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.

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).

#### **Pour le Périmètre Délimité des Abords (PDA)**

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a redéfini les dispositions applicables aux abords de monuments historiques pour en faire un véritable outil de la politique en faveur du patrimoine culturel.

« Art. L. 621-31.-Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

« A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

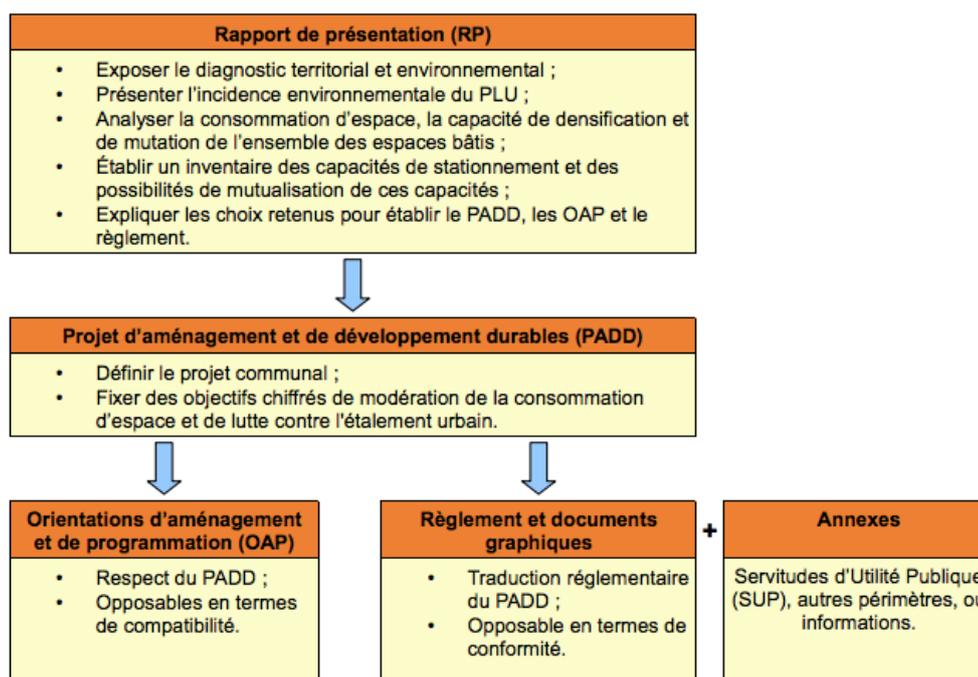
« Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions ».

## II. Présentation du projet

### A. Constitution du dossier soumis à enquête

Comme le précise l'Article L151-2 du code de l'urbanisme, le dossier relatif au plan local d'urbanisme doit comprendre :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un règlement ;
- Des annexes.



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

Le dossier relatif au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neaufles-Saint-Martin comporte les parties suivantes :

Titre	Sous-titre	Pièce N°	Date	Nombre de pages
Les délibérations du conseil municipal et arrêtés du maire		0	2/04/2019	21
Le rapport de présentation		1	10/04/2019	126
Projet d'aménagement et de développement durables	Notice	2.1	2/04/2019	7
	Plan	2.2	10/04/2019	1
Les orientations d'aménagement et de programmation		3	2/04/2019	11
Le règlement	Règlement	4.1	11/04/2019	32 et 4 annexes
	Plan zonage ensemble	4.2	11/04/2019	1
	Plan zonage bourg	4.3	11/04/2019	1
Servitudes d'utilité publique	Liste	5.1	2/04/2019	3 et annexes AC1 et AC2, AS1, PM1, PT2, PT3, T1, I7, T7
	Plan	5.2	2/04/2019	
Annexes sanitaires	notice technique	6.1	2/04/2019	
	Schéma directeur		6/11/2009	1
	Plan d'adduction d'eau-Véolia	F2010-E-103	21/10/2016	
	Plan d'adduction d'eau-Véolia	F2010-E-105	21/10/2016	

Annexes	Classement sonore	6.4	2/04/2019	Arrêté DDTM/2011/SPRAT/PR-30 et ses annexes
	Plan des contraintes	6.5	11/04/2019	1
Avis des PPA				

## B. La demande

Appelé à se prononcer sur le statut de son POS dont la dernière modification date de 2000, le conseil municipal de Neaufles décide, lors de sa séance du 27/10/2015, de prescrire la transformation de ce POS en PLU.

Les attendus de cette décision sont les suivants :

- La prise en compte des projets communaux et l'aménagement des espaces publics
- La mise en compatibilité avec la loi ALUR
- L'adoption de dispositions de la loi « engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II »
- La préservation du caractère rural de la commune
- Contenir l'étalement urbain et organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux et maîtrisé de la commune avec l'arrêt du mitage
- Développer harmonieusement en respectant l'histoire et la culture de Neaufles-Saint-Martin, garantie du paysage urbain et du cadre de vie
- Maintenir les équilibres entre zones urbanisées et espaces naturels
- Défendre un urbanisme et une architecture de qualité
- Changer le règlement et la légende du règlement afin de rectifier les erreurs matérielles relevées dans la rédaction des règles du POS
- D'apporter des précisions réglementaires nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme
- De faciliter la compréhension du PLU par les usagers (règlement écrit et plan de zonage).

## C. Historique

Le Plan d'Occupation des sols (POS) initial a été approuvé le 5/03/1979.

Plusieurs révisions ont amendé ce document :

- La première prescrite le 4/07/1986 et approuvée le 21/04/1989
- La seconde prescrite le 5/07/1996 et approuvée le 15/12/2000.

La commune a acté la transformation de son POS en PLU le 27/10/2015. Lors de sa réunion tenue le 8/12/2017, le conseil municipal valide l'utilisation de la nouvelle formule du règlement suite aux règles pour la modernisation du contenu du PLU.

Dès Septembre 2016, le processus de diagnostic du PLU est engagé afin d'identifier et de valider les enjeux essentiels du futur PLU.

Le préfet de l'Eure ayant été informé de la décision du conseil municipal de prescrire le PLU, adresse à la commune le « porter à connaissance ».

Par ailleurs, le conseil municipal lors de sa séance du 15/01/2019 a approuvé le périmètre délimité des abords (PDA) après une présentation de Mme Poulain de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Eure.

Conformément au code de l'environnement, ce projet de PDA sera soumis à enquête publique en même temps que le projet de PLU.

#### D. Localisation du projet et contexte territorial

La commune de Neaufles-Saint-Martin appartient au département de l'Eure et 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)

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

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 du 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 1er janvier 2017.

#### E. Diagnostic et orientations du Plan Local d'Urbanisme

Le diagnostic initial met en évidence :

- Une population en moyenne plus âgée que la communauté de communes, vieillissante et une diminution de la taille des ménages caractéristique du phénomène de desserrement.
- Une croissance du nombre de logements et de résidences principales ralentie ces dernières années avec un taux de vacance de 3% témoignant d'un marché tendu mais une attractivité pour de nouvelles populations.
- une consommation d'espace agricole de 7,3 hectares entre 2003 et 2013 et des potentialités résiduelles du tissu bâti représentant 3,7 ha.
- Une consommation des zones à urbaniser du Pos approuvé en 2000 à l'exception des zones d'urbanisation à long terme et les zones d'extension pour l'équipement.
- un nombre d'actifs qui pourrait croître et des exploitations agricoles qui se maintiennent et se diversifient mais qui nécessitent une protection pour soutenir leur avenir
- des bâtiments agricoles obsolètes au cœur du village qui devraient pouvoir changer de destination
- une commune bien desservie par les réseaux

- Un territoire qui comporte des milieux écologiques intéressants et nécessitant prudence et préservation des zones humides, boisements limitant l'urbanisation sur ces espaces afin d'en préserver l'intégrité.
- Un paysage typique de cette partie du Vexin présentant une identité forte
- Un patrimoine intéressant à préserver : bâti traditionnel, murs de clôture, espace paysager, arbres isolés ou d'alignement marquant le paysage
- Des risques d'inondation, de retrait gonflement de l'argile et de ruissellement des eaux ainsi que la présence de cavités souterraines.

A partir de cet état initial, trois scénarii sont examinés. Après examen des avantages et inconvénients de chacun, le scénario 3 est retenu (cf tableau ci-dessous).

	Descriptif	Enjeux	Avantages
Scénario N° 3 retenu	Une soixantaine d'habitants supplémentaires permettant à la commune d'atteindre 1 300 habitants	Un développement harmonieux et maîtrisé  Une augmentation de population comparable à la moyenne départementale	- 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

Les perspectives économiques qui en découleraient devraient permettre aux commerces de proximité de s'installer au plus près des flux : écoles, mairie, stationnement, RD 10

## F. Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), s'organise autour de 4 grandes thématiques :

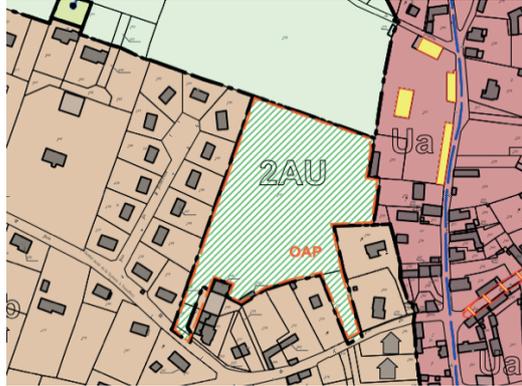
- Une politique de croissance démographique modérée, raisonnable et diversifiée ;
- L'affirmation de l'identité de Neaufles-Saint-Martin, en dotant le village d'un cœur vivant, en améliorant la qualité du paysage et la ressource en eau et en préservant le patrimoine et la biodiversité ;
- Des Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs permettant d'accueillir une activité économique au cœur du bourg, en développant le tourisme et en soutenant le développement de l'agriculture ;
- Des orientations concernant l'habitat visant à modérer la consommation d'espace.

## G. Les orientations d'aménagement et de programmation

Elles portent sur 3 thématiques avec les objectifs suivants :

- **L'éco-hameau du centre bourg**
  - o Urbaniser le village dans son épaisseur
  - o 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.



- **La place de la Mairie**

- Soutenir l'économie locale grâce à une localisation des commerces actuels plus attractive
- Assurer un aménagement qualitatif sur le plan paysager et architectural et cohérence avec l'environnement urbain
- Favoriser l'attractivité de la commune par la création d'un véritable cœur de village accueillant l'essentiel des commerces et équipements collectifs et permettant une meilleure chalandise.



- **Les chemins cyclables et voies douces**

- Valoriser un réseau de promenades plus abouti. Ces parcours inciteront promeneurs et cyclistes à découvrir dans leur commune :
  - Le patrimoine architectural, rural et vernaculaire,
  - Des paysages variés de qualité,
  - Des vues lointaines de toute beauté,
  - Une riche biodiversité le long de La Lévrière notamment.

## H. Le Périmètre délimité des abords

Lors de sa réunion du 15/01/2019, le conseil municipal a approuvé, à l'unanimité, le projet de périmètre délimité des abords sur la base d'une présentation par Mme France Poulain de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Eure.

Dans le périmètre du PDA, les réalisations seront conformes à l'avis de l'architecte de bâtiments de France.

Le maire de la commune a été entendu par la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) réunie le 4/07/2019 pour statuer sur le dossier.

## I. Concertation publique

En application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, une concertation est prévue tout au long de la procédure d'élaboration d'un PLU.

Les modalités de concertation avec le public sont définies lors de la séance du conseil municipal du 27/10/2015. Elles prévoient :

- la mise à disposition d'un recueil d'observations
- des réunions publiques

Lors de sa séance du 7/04/2017, le conseil municipal débat des orientations du projet d'aménagement et de programmation (PADD).

Concrètement, les dispositions prises par la mairie pour informer ses administrés sont les suivantes :

- Un fond de dossier disponible en mairie
- Un registre de recueil d'observations
- Une réunion le 25/11/2016 avec le milieu professionnel agricole
- Bulletin communal « Contact n°124 de mars 2018 » distribué dans toutes les boîtes aux lettres annonçant les réunions publiques dont la tenue est également rappelée par voie de presse
- Deux réunions publique annoncées dans la presse locale (L'Impartial du 29/03/2018) :
  - o Une première organisée le 4/04/2018
  - o Une seconde est prévue le 13/04/2018

Même si le registre ne comporte pas d'observations, des habitants ont fait part de leur remarques et/ou doléances par plusieurs courriers reçus en mairie.

Les réunions publiques ont permis de réunir de nombreux administrés (une vingtaine pour la première et une quarantaine pour la seconde).

Le bilan établi par le conseil municipal lors de sa réunion du 18/04/2019 met en évidence l'intérêt des habitants pour ce processus et de nombreuses questions appellent des prises en compte dans le plan local d'urbanisme.

En particulier, sur les thèmes de :

- L'assainissement
- La cohérence avec les PLU des communes voisines
- La prévention des risques ruissellement et inondation
- La prévention des risques liés à la présence de cavités souterraines
- La circulation piétonnière.

Dans ses conclusions, le conseil municipal précise :

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

Enfin, le bulletin municipal « Contact » N° 131 est distribué en septembre 2019 juste avant le début de l'enquête. Il rappelle notamment aux habitants les modalités de l'enquête ainsi que les divers moyens mis à disposition pour déposer les observations.

## J. Compatibilité avec les plans et les schémas existants

Le pétitionnaire a examiné les prescriptions et les compatibilités nécessaires avec les différents schémas et plan de prévention.

### **Le SCOT (schéma de cohérence territoriale)**

Approuvé en 2009, il est maintenant caduc suite à la nouvelle organisation du territoire et la scission de l'un des EPCI constitutif.

Bien qu'"inactif", ce document constitue néanmoins une base pour les orientations générales qui organise les grands équilibres entre les espaces urbains, agricoles ou forestiers et naturels.

Ce sont ces éléments avec lesquels le plan local d'urbanisme doit être compatible.

### **Le SDAGE (Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)**

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 ayant été cassé par décision judiciaire, c'est le SDAGE précédent 2011-2016 qui s'applique.

La commune de Neaufles fait partie de l'unité hydrographiques Seine Fleuve-Amont Poses.

Certaines parties du territoire sont sujettes à des phénomènes de remontée de nappes et à des phénomènes de ruissellement.

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).

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

La loi 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.

Dans la continuité des lois n° 2009-967 du 3 août 2009 et n°2010-788 du 12 juillet 2010, 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.

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.

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'environnement sera minimale. 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.

#### **Le SRCAE (schéma régional climat air énergie)**

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 de défis transversaux.

La commune ne se situe pas dans une zone propice à l'implantation de parcs éoliens. La ressource hydraulique reste potentiellement mobilisable.

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.) :

- préserver 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 de 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.

#### **Le PCAET (plan climat air énergie territorial)**

La commune de Neaufles-Saint-Martin est concerné par le PCET du département de l'Eure approuvé en 2013.

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

Approuvé en Avril 2013 par le préfet de région, le PRAD est applicable pour une durée de 7 ans.

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.

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

Le PPRDF de Haute Normandie, approuvé en mars 2012 par le préfet, dresse un état des lieux complet des caractéristiques de la forêt et définit les thématiques prioritaires pour la gestion de la forêt.

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 :

- préserver 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) ;
- préserver 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).

### **Le PPRI (Plan de Prévention des risques d'inondation)**

Le PPRI de « l'Epte aval » approuvé en mars 2015 concerne la commune. Les objectifs concernent 4 zones :

- Verte, vouée à l'expansion des crues
- Rouge concernant les zones urbanisées soumises à aléas forts
- Bleue, concernant les zones urbanisées soumises à aléas faibles
- Jaune, relative à la partie restante du lit majeur.

Dans son courrier du 2/09/2019, le préfet de l'Eure rappelle que le Plan de gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie aurait dû être cité et de préciser de quelle manière le PLU était bien compatible avec ce document stratégique.

## **K. L'avis de l'autorité environnementale**

Dans une première décision rendue le 21 juin 2018, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie considère que le projet de PLU doit être soumis à évaluation.

La mairie de Neaufles dépose un recours (courrier du 31 juillet 2018, reçu le 2 août 2018) en apportant des évolutions et des éléments complémentaires au dossier.

Sur la base de ces modifications, la MRAe donne une suite favorable à ce recours dans sa décision notifiée par courrier à la mairie le 20/09/2019 (annexe 4).

## L. Avis des services de l'état et des personnes publiques associées

Conformément aux articles L 153-16 et aux articles L 132-7 et 132-9 du code de de l'urbanisme, le projet de PLU doit être soumis aux personnes publiques associées (PPA).

Les envois du dossier en recommandé ont été faits le 28 mai 2019. Toutefois, la mairie a dû faire un envoi complémentaire le 18/06/2019.

Comme les différents services disposent d'un délai de 3 mois pour apporter leur observations, l'enquête publique ne pourra commencer qu'à partir du 19 septembre

Les différentes observations reçues sont reprises dans le tableau ci-dessous

PPA	Date d'envoi	Date réponse	Avis et Observations
Préfecture de l'Eure	18/06/2019	2/09/2019	Avis favorable avec plusieurs réserves sur la prise en compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- du risque d'inondation,</li> <li>- du risque lié aux cavités souterraines,</li> <li>- de la protection de la trame verte et bleue,</li> <li>- de la protection du patrimoine bâti et des espaces paysagers,</li> <li>- des informations figurant sur le règlement graphique,</li> <li>- des informations figurant sur documents des servitudes d'utilité publique et sur les annexes</li> </ul>
DREAL Normandie	29/05/2019		
DDTM	29/05/2019	9/07/2019	
Chambre d'agriculture	29/05/2019	12/07/2019	Avis favorable Observations sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le RP qui présente des chiffres différents</li> <li>- Des précisions à apporter au règlement de la zone A</li> <li>- Plan de zonage sur la ferme en activité à valider</li> </ul>
Conseil Régional de Ndie	29/05/2019		
CDPENAF	03/06/2019	9/07/2019	Avis favorable
Centre régional de propriété forestière de Ndie	29/05/2019		
Institut national de l'origine et de la qualité	29/05/2019		
CCI d'Evreux	29/05/2019		
Chambre des métiers et de l'artisanat	29/05/2019		
Parc naturel régional des boucles de la Seine	29/05/2019		
SIEGE 27	29/05/2019		

Communauté de communes du Vexin Normand	29/05/2019	5/06/2019	Avis Favorable Pas d'observation
Ville de Gisors	29/05/2019		
Commune de Bézu-Saint-Eloi	29/05/2019	3/07/2019	Avis Favorable Pas d'observation
Commune de Bernouville	29/05/2019		
Commune de Dangu	4/06/2019		

#### M. Commentaires du commissaire enquêteur sur le dossier

Le dossier présenté par la commune de Neaufles-Saint-Martin et réalisé par le bureau d'étude Gilson apparait complet.

Bien qu'il s'agisse d'un dossier complexe comportant plusieurs documents séparés nécessitant d'opérer des renvois pour en saisir toute la teneur, sa structure et les synthèses en fin de chaque paragraphe en permettent une lecture relativement aisée et une bonne compréhension.

La partie relative à l'environnement dans le rapport de présentation aurait pu faire l'objet de plus amples développements. En particulier, l'importance des continuités écologiques pour le maintien et le développement de la biodiversité.

L'enquête intéressant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune **et** le Périmètre Délimité des Abords (PDA), il aurait été judicieux de bien distinguer dans le dossier ces deux aspects de l'enquête.

Les éléments repérés graphiquement conformément à l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme auraient mérités d'être mieux décrits en précisant les critères retenus pour leur classement.

Il n'est pas aisé de retrouver les dispositions applicables au secteur PDA et les dispositions particulières applicables au patrimoine repéré. Ces éléments épars auraient pu être regroupés afin de permettre au public de mieux comprendre les différences applicables entre les zones du PDA et les autres et ce qui différencie ces règles de celles applicable au patrimoine repéré.

La compatibilité avec les documents supra-communaux tels que les plans et schémas est évoquée en différentes parties du dossier : Le statut juridique et la teneur de ces plans et programmes en pages 12 à 18 du rapport de présentation et les éléments justifiants la compatibilité en fin de dossier (pages 107 et 108). Leur regroupement dans une même partie du dossier aurait facilité la lecture.

Enfin, le résumé non technique synthétisant les éléments essentiels d'information pour le public aurait pu faire l'objet d'un document séparé plus aisément accessible qu'en fin du dossier de présentation. Ce résumé aurait dû, par ailleurs, être mis en cohérence avec les données démographiques évoquées dans le rapport de présentation.

### III. Organisation et déroulement de l'enquête

#### A. Organisation administrative de l'enquête

Par ordonnance n° E19000048 / 76 en date du 22/05/2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen, j'ai été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique concernant l'élaboration du plan local

d'urbanisme ainsi que l'élaboration du périmètre délimité des abords de la commune de Neaufles-Saint-Martin.

Conformément à l'arrêté municipal N°48 du 3/07/2019, quatre permanences ont permis de recevoir le public et ses observations.

Afin que le public puisse consulter sereinement le dossier et exprimer ses observations dans de bonnes conditions, les permanences se déroulaient dans la salle du conseil municipal. L'entrée se faisait directement sans avoir à passer par le secrétariat.

Outre le dépôt sur le registre disponible en mairie, l'arrêté de monsieur le maire prévoyait, comme il se doit, une possibilité d'adresser les observations à l'attention de Mr le commissaire enquêteur

- Par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepluneaufles@yahoo.com](mailto:enquetepluneaufles@yahoo.com)
- Par voie postale à la mairie Neaufles-Saint-Martin.

J'ai demandé à la mairie de Neaufles-Saint-Martin la mise en place d'une procédure pour la gestion des courriers et des courriels arrivant à l'attention du commissaire enquêteur. C'est ainsi que chaque courrier et mail se trouvait référencé, annexé au registre et disposé dans un classeur considéré comme partie intégrante du registre. De plus, comme il se doit maintenant, copie des courriels était mise sur le site de la mairie au fur et à mesure de leur arrivée.

Les courriels et courriers m'ont été transmis régulièrement par la secrétaire de mairie afin que je puisse en prendre connaissance et les intégrer dans mon rapport.

## B. Préalables au démarrage de l'enquête

### Rencontres avec le maire

Le 14/06/2019, j'ai rencontré Mr Fondrille maire de la commune et Mr Leroy l'un de ses adjoints, en compagnie de monsieur Gilson représentant la société chargée de l'étude du PLU.

A cette occasion, nous avons examiné les grandes orientations du PLU et défini les conditions pour le bon déroulement de l'enquête publique.

En particulier, l'organisation de l'enquête ainsi que les dates de début et de fin d'enquête, les dates et heures des permanences dans les locaux de la mairie ont pu être définies.

L'arrêté du maire N° 48 du 03/07/2019 est venu concrétiser les dispositions prises pour l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/10/2019 au 04/11/2019 avec 4 permanences.

Le 27 juin, j'ai à nouveau rencontré Mr Fondrille afin de mieux appréhender la géographie de la commune et de visualiser concrètement les impacts du projet de PLU. C'est ainsi que nous avons pu faire un tour du village et visualiser les zones susceptibles de générer des observations.

Afin de préciser et valider les procédures de gestion des observations, j'ai rencontré le maire et son secrétariat le 20 septembre. A cette occasion, monsieur le maire m'a informé des contacts qu'il avait déjà eu avec certains de ses concitoyens.

J'ai remis et commenté le procès-verbal de synthèse à Mr Fondrille le 12/11/2019 dans le délai imparti puis mon rapport finalisé avec mes conclusions le 5/12/2019 accompagné du registre et du classeur regroupant les différents courriers et courriels reçus pendant cette enquête.

## Rencontre avec les services de la DDTM

Sollicitée par mes soins (mail du 14/06/2019), le représentant de la DDTM de l'Eure m'a reçu le 27 juin en ses bureaux des Andelys.

Mr Rondel a pu, à cette occasion, me préciser la teneur de remarques faites sur le projet initial et reprises dans un mail adressé à la mairie le 10/04/2019 et m'apporter son éclairage et ses commentaires sur ces demandes.

## C. Publicité et information du public

### ***Dans le cadre d'une information en amont***

La concertation préalable est décrite dans le paragraphe I ci-dessus.

### ***Par voie de la presse quotidienne régionale***

Les services de la mairie m'ont informé des parutions dans la presse.

#### Premier avis :

- L'Impartial les Andelys du 12/09/2019
- Paris Normandie du 12/09/2019

Concernant l'Impartial, la coquille relative à l'adresse mail pour l'envoi de courriel a fait l'objet, à la demande expresse du maire, d'une nouvelle parution le 26/09/2019.

#### Second avis :

- L'Impartial les Andelys du 10/10/2019
- Paris Normandie du 10/10/2019

### ***Par voie d'affichage sur les différents sites de la commune***

Des affiches jaunes en format A2 sont apposées en différents points de la commune (annexe 5). Outre l'affichage sur les 2 panneaux en proximité immédiate de la mairie, l'information figure en cinq autres points (route de Tuilerie, rue Jules Villegas, chemin des coquets, rue Alexandre Laurent et rue de la côte blanche).

### ***Sur le site de la mairie***

Comme le prévoyait l'arrêté, le dossier est accessible sur le site de la mairie à l'adresse suivante <https://www.neaufles-saint-martin.fr/plan-local-d-urbanisme.php>

Il est par ailleurs consultable gratuitement sur support papier et sur poste informatique à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

## D. Déroulement

Quatre permanences en la mairie de Neaufles-Saint-Martin ainsi que les dispositions prises en matière d'organisation ont permis de recevoir le public dans de bonnes conditions.

Jeudi 3 octobre 2019	09h00 à 12h00 (ouverture)
Samedi 12 octobre 2019	09h00 à 12h00
Vendredi 18 octobre 2019	16h00 à 19h00
Lundi 4 novembre 2019	16h00 à 19h00 (clôture)

Le public, essentiellement des habitants ou des propriétaires de résidences dans le village, a manifesté un réel intérêt pour cette enquête.

De nombreuses personnes sont venues à chacune des permanences et ont déposé leurs observations sur le registre ou remis un courrier.

Parmi ces observations, une grande majorité concerne le souhait de modifier le zonage afin que leur parcelle classée en zones A, N ou Nj puisse (re)devenir constructible.

D'autres ont manifesté leur souci de maintenir la qualité rurale et naturelle du village et exprimé leur souhait de limiter drastiquement les nouvelles constructions.

## E. Clôture

Le vendredi 4 Novembre 2019 à 19h, le délai étant expiré, l'enquête a pris fin et conformément à l'arrêté du maire, j'ai clos et signé le registre d'enquête qui comportait :

Observations sur le registre	Courriers	Courriels *
26	10	15

*\*Pour la plupart, les courriels correspondent à une confirmation d'un courrier remis en permanence ou des observations déposées sur le registre.*

La mairie de Neaufles-Saint-Martin, siège de l'enquête, m'a confirmé qu'elle n'avait reçu aucun autre courrier et courriel à l'adresse prévue à cet effet et dans le délai de l'enquête.

## F. Climat de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans la salle de la mairie de Neaufles-Saint-Martin et le public a répondu présent. Chacune d'elles a permis de recevoir de nombreuses personnes désireuses de s'exprimer.

Qu'il s'agisse de citoyens souhaitant, pour les uns, voir transformer une « dent creuse » en terrain constructible ou de préserver des zones naturelle et/ou boisée afin de conserver le caractère rural et champêtre du village pour les autres, les échanges ont été d'une cordialité certaine.

Pour certains d'entre eux, c'est surtout une incompréhension sur la durée de la procédure qui fige tout projet et sur la complexité des contraintes pesant sur les constructions et /ou modifications du bâti.

## G. Communication des observations au pétitionnaire

Comme le prévoit la procédure, j'ai remis le procès-verbal de synthèse en mains propres à Mr Fondrille, maire de la commune de Neaufles-Saint-Martin, le 12 novembre 2019.

Ce procès-verbal reprenait les observations du public ainsi que mes propres questions (annexe 6).

La mairie était invitée à prendre connaissance des observations du public et des interrogations du commissaire enquêteur et y apporter les réponses adaptées.

Les éléments de réponse de la mairie de Neaufles-Saint-Martin me sont parvenus par courriel, comme convenu, le 26/11/2019. Suite à ma demande, un complément m'a été adressé par courriel le 27/11/2019 puis le 29/11/2019 par téléphone.

L'ensemble de ces différents points ainsi que les éléments de réponse de la mairie sont repris ci-après en totalité.

#### IV. Analyse des observations recueillies

Compte tenu du nombre limité d'observations et afin de rendre compte au pétitionnaire des demandes précises du public, les observations sont reprises dans leur intégralité dans un tableau précisant le nom de la personne, son lieu d'habitation et ses observations (voir §B).

Les questions du commissaire sont regroupées dans un tableau (voir §A)

Les réponses du pétitionnaire sont intégrées dans ces différentes parties dans une couleur différente.

## A. Questions du commissaire enquêteur

<b>Questions du commissaire enquêteur</b>	<b>Réponse du maître d'ouvrage / commentaires du commissaire enquêteur</b>
<p>Concernant les objectifs. Le scénario 3 est retenu (page 79 du RP) correspondant à une croissance démographique de 0,5% et il est envisagé de construire 32 logements pour le maintien du point mort et 32 pour une population nouvelle ce qui donne au total 59 logements car il est déduit 5 logements en renouvellement urbain (Page 80). Par contre, dans le résumé non technique (page 124) , les chiffres sont différents (36 logements ?) correspondant à une croissance démographique de 0,75 %. Ces chiffres sont-ils contradictoires ?? Quels sont les données validées ? <i>Cette remarque est également reprise en partie par la chambre d'agriculture dans sa réponse du 12/07/2019</i></p>	<p><i>Les différentes mentions des données chiffrées seront rendues cohérentes</i></p> <p><i>Cette réponse laconique n'apporte rien quant aux données démographiques réellement retenues pour développer le projet de PLU. L'envoi complémentaire par mail du 27 novembre reprenant les données du rapport de présentation pages 82 et 83 ne permet toujours pas de connaître les données validées. Suite à l'appel téléphonique de Mr Fondrille, il convient de prendre en compte les données de la page 83. Le résumé non technique sera mis à jour en conséquence.</i></p>
<p>Zone UBa emprise réduite : préciser les caractéristiques précises de cette zone par rapport à la zone Ub (Art Ub 4-4)</p>	<p><i>Le rapport de présentation et le règlement écrit indiquent et justifient les caractéristiques de ce secteur</i></p>
<p>Éléments repérés (patrimoine et paysage) sur quels critères objectifs ces éléments ont-ils été choisis ? Pourquoi n'y a-t-il pas de fiche descriptive pour chacun d'eux ?</p>	<p><i>Le code de l'urbanisme n'exige aucune fiche descriptive (il faut dans ce cas utiliser un outil du type site patrimonial remarquable) ; le choix a été opéré en fonction de la qualité des éléments par rapport aux aspects architecturaux, culturels et paysagers</i></p> <p><i>Si le code de l'urbanisme n'est pas explicite sur ce point, le dire de l'architecte des bâtiments de France au travers « Les essentiels » évoque l'élaboration d'une fiche descriptive pour chaque bâtiment repéré.</i></p>
<p>Par ailleurs, il est difficile de retrouver dans le dossier les règles particulières s'appliquant au patrimoine repéré Est-il seulement soumis aux règles relatives à la zone PDA avec l'avis conforme de l'ABF ? Ou existe-t-il des contraintes supplémentaires ? Si ce n'est pas le cas, quel intérêt de les avoir repérés ?</p>	<p><i>Les règles spécifiques sont exprimées au règlement écrit et justifiées au rapport de présentation page 4</i></p>
<p>D'une manière générale, préciser sur un plan les parcelles (avec leur références cadastrales) qui seraient autorisées à accueillir immédiatement une construction dans le cadre de ce PLU.</p>	<p><i>Travail totalement impossible et improductif Plan d'étude joint</i></p> <p><i>Cependant, on peut supposer que ce travail aurait du être réalisé pour mieux cerner les potentialités existantes et ainsi les comparer avec les objectifs du PLU. Ce qui est confirmé par l'envoi d'un plan repris en annexe 8</i></p>

<p>N'y a-t-il pas possible contradiction entre l'élargissement du chemin des Vignes et le placement en zone N de la dent creuse des « Vinderchis » qui est enclavée entre 2 zones urbanisées et la route Gisors-Vernon ?</p> <p>En particulier, si la parcelle 215 de la « dent creuse » en bordure du chemin de vignes n'est pas construite, pourquoi est-elle exclue de la zone N.</p>	<p><i>Remarque très pertinente, il eut été en effet tout à fait opportun de rendre constructible ces quelques terrains mais les services de de l'État ont opposé un refus catégorique.</i></p> <p><i>Se reporter aux conclusions du commissaire enquêteur</i></p> <p><i>Réponse à la question concernant la parcelle 215 constructible : il faut bien un moment ou un autre préciser une limite en tenant compte de nombreux paramètres : projet collectif, nature du terrain, différences de niveau, périmètre actuellement urbanisé...</i></p>
<p>Pourquoi la parcelle repérée Ap sur le plan de zonage (réf N°4.3) n'apparaît pas sur le plan de synthèse du PADD (réf N°2.2) ?</p>	<p><i>Le plan de synthèse du projet d'aménagement et de développement durables n'est pas un plan de zonage</i></p> <p><i>Cela n'exclut pas une nécessaire cohérence entre les différents plans</i></p>
<p>Que recouvre la notion d'emplacement réservé en zone naturelle ?</p>	<p><i>se référer au tableau des emplacements réservés qui précise leur destination</i></p>
<p>A qui appartient la parcelle objet de l'emplacement réservé N°3 pour les véhicules de répurcation ?</p>	<p><i>À un propriétaire privé</i> <i>Selon Mme DUGE DE BERNONVILLE</i></p>
<p>Dans son courrier du 2/09/2019, le préfet pointe de nombreuses observations sur le PLU.</p> <p>Me préciser comment la commune a prévu de prendre en compte chacune de ces observations.</p>	<p><i>Voir le tableau de réponses aux personnes publiques associées diffusé il y un certain temps</i></p> <p><i>Un tableau récapitulatif est joint au mail de réponse au procès-verbal. Il reprend les différentes observations des PPA et les éléments de réponse de la mairie (ensemble repris en annexe 7)</i></p>
<p>Dans quels objectifs et sur quels critères les nombreuses zones Nj ont-elles été retenues ?</p>	<p><i>Voir les justifications portées au rapport de présentation</i></p> <p><i>Le rapport de présentation précise « que les fonds de parcelles ont été classés en NJ pour des raisons de maintien de la biodiversité inféodée aux jardins et pour réaliser des transitions paysagères entre ville et campagne ».</i> <i>Cette formule peut éventuellement répondre aux objectifs mais en aucun cas aux critères retenus pour le projet de PLU.</i></p>

## B. Observations du public

Compte tenu que leur nombre est limité, l'ensemble des observations du public sont reprises intégralement.

De cette manière également, le pétitionnaire a pu apporter ses arguments aux différentes thématiques abordées mais également répondre plus précisément (voir colonne réservée au pétitionnaire texte en bleu) aux questions concrètes que se posent les habitants ayant pris le temps de déposer leurs observations.

Légende des tableaux joints :

R = Observation écrite portée sur le registre,

C = courrier adressé au commissaire enquêteur

M = courriel adressé au commissaire enquêteur

1, 2, 3, ...= n° d'ordre chronologique d'enregistrement des observations quel que soit le support

Réf	Intervenant	Observations	Réponse de la mairie de Neaufles
R1 et C1	Mme Quéré Nadine Etrépagny	Suite au courrier de la mairie du 20/06/2017 refusant une opération immobilière sur la parcelle cadastrée <b>AC 310 et AC308</b> (chemin des vignes) , <b>demande que ces parcelles deviennent constructibles.</b> Car ces terrains « dorment sans qu'on puisse y faire quoi que ce soit » et sont considérées comme des « dents creuses » dans la mesure où « il y a des habitations tout autour de ces parcelles ». PJ : certificat d'urbanisme N° CU 2742617 A0024	<i>Réponse positive car ne bouleversant pas l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme et parce que ces terrains sont inclus dans le périmètre actuellement urbanisé</i>
R2 et C1	Mme Quéré Marie Hélène Etrépagny	Suite au courrier de la mairie du 20/06/2017 refusant une opération immobilière sur la parcelle cadastrée <b>AC 307 et AC 310</b> (chemin des vignes) , <b>demande que ces parcelles deviennent constructibles.</b> Car ces terrains « dorment sans qu'on puisse y faire quoi que ce soit » et sont considérées comme des « dents creuses » dans la mesure où « il y a des habitations tout autour de ces parcelles ».  PJ : certificat d'urbanisme N° CU 2742617 A0023	<i>Réponse positive car ne bouleversant pas l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme et parce que ces terrains sont inclus dans le périmètre actuellement urbanisé</i>

<b>R3 et C2</b>	Mme Quéré Marie Hélène Etrépagny	<b>le terrain cadastré A 207, A 209 et ZD 23</b> que je possède depuis 1991 situé à la croix percée est actuellement en zone agricole. Demande de « passer ce terrain de la zone agricole en zone constructible. Est joint à cette observation un courrier de la mairie en date du 12/10/2013 ainsi qu'une série de photos montrant les cabanes et les restaurations et/ou aménagements réalisés sur certaines d'entre elles.	<i>Réponse négative car il s'agit d'une extension d'un hameau que ne prévoit ni le projet d'aménagement et de développement durables et qui reste en dehors du projet collectif</i>
<b>R4 et C7</b>	M. et Mme Rigaux	Demande de renseignements pour finaliser une demande de permis d'urbanisme plus orienté pour des constructions pour seniors. Une lettre sera remise ultérieurement	
<b>R5 et M1</b>	M. Comte	Enverra un courriel (se reporter à M1)	
<b>M1</b>	M. Comte	Suite à notre entrevue à la Mairie de Neaufles le 3 octobre, je vous prie de trouver le récapitulatif des points exposés.  <b>Neaufles est un village de campagne</b> dans un secteur remarquable — village de campagne ; historique et possibilité de loisirs, promenades, tourisme, activité touristique — La voie verte (+ Paris-Londres à vélo) — Les étangs entre Dangu et Neaufles, — Les monuments historique : la Tour, la Croix Persée — Le patrimoine du Moulin de Neaufles et de l'Usine Vitrex. Plus le haras, le manoir, la maison de maître et son parc... — La proximité de Gisors, sans en être la banlieue — La connexion avec la vallée de la Lévrière. Parcourir le projet sur son site : <a href="https://vallees-habitees.fr/">https://vallees-habitees.fr/</a>  Notamment pour le nouveau PLU : <b>Parcelle 224 et 225 au cadastre.</b> Ce terrain, vers la boucherie, était en non-constructible au POS deviendrait constructible au PLU. Nous vous prions de le conserver en non-constructible ou en espace jardin. Car au cœur du village, il constitue un espace de campagne, qui abrite une basse-cour, poules, dindes, oies et autres,... Parfois quelques moutons, une campagne dans notre village de campagne. Ce terrain au lieu d'être constructible, pourrait devenir (au grès d'une mutation), un « commun » avec des jardins. Et dans un abri de jardin possible, des activités locales autour du jardin et de la culture, pour enfants et adultes. L'ancienne annexe bordée d'arbre pourrait être l'occasion de faire un passage piéton entre la rue A. Laurent et la rue St Martin.	<i>Il paraît impossible de ne pas rendre des parcelles constructibles car elles sont incluses dans le tissu bâti et desservies par les réseaux ; les espaces de nature en effet indispensables dans un village comme Neaufles ont été préservés dans les terrains soit très pentus, soit à proximité de la Tour Blanche, soit en zone inondable soit dans les cœurs d'îlots non desservis par des voies et des réseaux, de plus rendre constructible un terrain ne se traduit pas forcément par une construction. La réponse est négative le zonage et la zone Ua maintenue.</i>

		<p><b>Fond de la parcelle 456</b> : garder ce bois en non aedificandi + protéger les arbres</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Cœur d'îlot, avec 10 voisinages</li> <li>— Trame verte, (conserver la continuité écologique pour la faune, les oiseaux...</li> <li>— réserve ornithologique : corneilles ; tourterelles, pie, pivert, chouette et merles, grives, moineaux, hirondelles etc...</li> <li>— parcelle de fraîcheur, en cas de canicule</li> <li>— réserve de bois, puis de carbone.</li> <li>— paysage, placé sur une hauteur ; vue de loin.</li> <li>— nous avons acheté (5 voisins) nos lots et biens, ce bois étant non-aedificandi en voisinage.</li> </ul> <p><b>Protéger le moulin de l'usine Vitrex</b> en zone d'activité, avec, en plus, protection patrimoniale de l'Usine Vitrex en briques, etc, et de son moulin. Site remarquable.</p> <p><b>les murs et murets visibles de l'espace public</b> ne soient pas laissés brut de parpaing ou agglos, mais enduit ou recouvert selon recommandations de la commune. Cela sous délai.</p> <p>Voir ci-dessous 2 photos (extrait des 6 jointes au mail) dont une vue aérienne du secteur boisé dans la zone NJ</p>	<p><i>La parcelle 456 est disposée en secteur Nj qui est suffisamment protecteur</i></p> <p><i>Le moulin est repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (loi paysage)</i></p>
<b>R6 et C3 et M3</b>	<i>M. et Mme Sorgniard</i>	<p>Dépôt d'un courrier d'observations de 8 pages et 1 photo concernant le zonage de nos parcelles (C3). Ces observations seront également envoyées par courriel.</p> <p><b>se reporter au M3 ci-après</b></p>	- <i>Voir réponse mail M3</i>
<b>R7 et C4 et M4</b>	<i>M. et Mme Moreau</i>	<p>Dépôt d'un courrier de 9 pages d'observations concernant le zonage en Nj de la parcelle 339, accolée à la parcelle 460 qui leur appartient toutes les deux. Ces observations seront également envoyées par courriel.</p> <p><b>se reporter au M4 ci-après.</b></p>	- <i>Voir réponse mail M4</i>
<b>R8 et M2</b>	<i>M. Rousselet-Blanc</i>	<p>Il y a assez de constructions et la croissance démographique ne se justifie pas surtout dans le non-respect des normes environnementales (murs, toitures,...)</p> <p><b>Se reporter au courriel M2 ci-après`</b></p>	- <i>Voir réponse mail M2</i>

R9	M. Barrau Fabien	Consultation des documents du futur PLU, questions/réponses Envoi par la suite d'un courrier ou un mail reprenant mes observations et avis	-
R10	M. Fraud Jean-François	Consultation des documents et échanges avec le commissaire enquêteur à titre purement informatif	-
R11 et M6	Mme Morel Michèle	Propriétaire des parcelles 258 et 259 au lieu-dit Le bourg, secteur de la tour, chemin de la fraîche Terrain acquis en 1950 par mon père A son décès en 1978, qualification NA destinée à être urbanisée. Au décès de ma mère en 2016, qualification II NAh secteur naturel, urbanisation possible. Pourquoi ce terrain est-il déclassé en zone N ? En fonction des informations transmises dans le projet de PLU, j'ai l'intention de transmettre mes réflexions et argumentations par mail suit à l'entrevue de ce jour avec le commissaire enquêteur. <b>Se reporter également au courriel M6</b>	<i>Urbaniser ce terrain n'est en rien compatible avec le projet collectif communal lequel doit traduire les objectifs législatifs de réduction drastique de l'artificialisation des terrains, de limitation forte de la consommation d'espace et en l'occurrence se doivent de prendre en compte la présence de la Tour Blanche</i>
R12	Mme Jacqueau	Je suis passée pour consulter le PLU et constater avec satisfaction que notre herbage est dans le secteur Nj	-
M2	M. Rousselet-blanc	<b>Évolution démographique</b> Il me semble nécessaire de préserver à tout prix le caractère de village rural qui s'est dénaturé depuis la création de lotissements dans lesquels les normes de construction n'ont pas forcément donné dans le bon goût et dans le respect de l'environnement et qui n'ont enrichi que les promoteurs L'ajout de 30 constructions dans les 10 ans qui viennent se justifie-t-il ? pour ma part j'en doute. Si cela se fait, il faudra veiller à ne pas construire n'importe quoi ; clôtures en naturel et non pas en béton crépi ; interdiction d'abattage des arbres (cf rue alexandre Laurent/chemin des vignes).  Il faut absolument garder en non constructible <b>les parcelles 224 225</b> qui constituent un poumon de ruralité en plein milieu du village avec des moutons, des poules qui réjouissent tout le monde ; l'idée absurde d'en faire un jour un parking ou un pavillon Leroy Merlin est proprement insensée (il s'agit du terrain au niveau de la boucherie).  Enfin garder voire restaurer <b>le moulin du Vitrex</b> est un point positif pour inciter les passants à la curiosité et un témoin patrimonial de notre passé  PJ : Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « Lettre au maire de mon village » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du	<i>Il paraît impossible de ne pas rendre des parcelles constructibles car elles sont incluses dans le tissu bâti et desservies par les réseaux ; les espaces de nature en effet indispensables dans un village comme Neaufles ont été préservés dans les terrains soit très pentus, soit à proximité de la Tour Blanche, soit en zone inondable soit dans les cœurs d'îlots non desservis par des voies et des réseaux, de plus rendre constructible un terrain ne se traduit pas forcément par une construction. La réponse est négative le zonage et la zone Ua maintenue.  <i>Pour l'aspect bucolique, le fait que le terrain ne soit pas constructible n'implique pas le maintien de la présence des animaux</i></i>

		<p>lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. Du chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ? »</p>	
M3	<p>M. et Mme Soignard</p>	<p>Je vous adresse la présente au nom et pour le compte de mes clients, Monsieur et Madame SORNIARD, lesquels sont propriétaires d'un terrain sis 3 place Saint-Pierre à Neaufles-Saint-Martin, composé des parcelles cadastrales section AD 450, 271 et 278.</p> <p>Ces parcelles ont été, dans leur grande majorité, et à la surprise de mes clients, classées en zone naturelle du plan local d'urbanisme (PLU) de Neaufles-Saint-Martin, dont l'élaboration est soumise à la présente enquête publique. En effet, les parcelles 278 et 271 (partielle, partie Ouest) ont été classées en zone naturelle, tandis que la parcelle 450 et 271 (partielle partie Est) relèvent de la zone urbaine Ua :</p>  <p>D'après le règlement, dans cette zone naturelle, ne sont admises que des constructions en lien avec une activité agricoles ou forestières. Ainsi, un tel classement obère totalement les possibilités d'évolution du bâti sur les parcelles de Monsieur et Madame SORNIARD pour les prochaines années.</p>	<p><i>La mairie s'inscrit en faux contre l'assertion que le zonage proposé « un tel classement obère totalement les possibilités d'évolution du bâti » ne fût-ce que parce que à l'arrière de l'ensemble bâti existant mesurant par lui même 30 m, il reste 20 m constructibles sur la parcelle 450 et 22 m au sud de ce même ensemble ; quant à la parcelle 271, sa moitié est rendue constructible soit sur une épaisseur de 20 m environ ce qui donne quelque 600 m<sup>2</sup> constructibles !</i></p> <p><i>La réponse est négative le zonage proposé est maintenu car il tient compte à la fois du projet collectif communal, de la présence de la Tour Blanche, de la préservation en tant que sentier de promenade du sentier de la Fraîche qui n'est en rien ni carrossable ni desservi par les réseaux, de la nécessité exprimée par de nombreuses remarques à l'enquête publique de maintenir des espaces de respiration et de verdure dans et autour de notre village. De plus la modification entraînerait de facto un classement identique pour les terrains de cette zone qui changerait l'économie du projet du PLU</i></p> <p><i>La pluie de références jurisprudentielles agglutinées au courrier des pétitionnaires ne changera rien : la loi est clairement opposée à toute artificialisation et toute extension urbaine. Le plan local d'urbanisme se doit de respecter la loi... Cette limitation plus que forte de l'artificialisation a été récemment rappelée par le gouvernement dans un rapport interministériel de juillet 2019 (Atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette » appelle des mesures ambitieuses. Au premier rang desquelles : modifier les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, et renaturer les espaces artificialisés laissés à l'abandon.)</i></p>

	<p>Dans ces conditions, je vous adresse les présentes observations, afin de souligner le caractère inadapté et l'inanité d'un tel classement.</p> <p>1. Sur le terrain de Monsieur et Madame SORGNIARD</p> <p>Dans les faits, Monsieur et Madame SORGNIARD sont propriétaires d'un grand terrain traversant, lequel est desservi à l'Est par la Place Saint-Pierre, et à l'Ouest par le chemin rural de La Fraiche, carrossable et régulièrement emprunté par les voitures.</p> <p>Leur maison, édifée sur la partie Est du terrain, sur la parcelle 450, en bordure de voie, est entourée d'un grand jardin dans lequel ils entretiennent avec soin de nombreux arbres fruitiers, pour leur bénéfice ainsi que celui de leurs trois enfants et de leurs petits-enfants. Ce jardin est situé à cheval sur les parcelles 450 et 271.</p> <p>A l'ouest du terrain, ils sont propriétaires de la vaste parcelle cadastrée 278, bordant sur toute sa longueur (soit plus de 100 mètres), le chemin de a Fraiche, sur lequel leur propriété a d'ailleurs déjà un accès pour les véhicules, fermé par un portail amovible.</p> <p>Sans qu'il soit aujourd'hui question d'une quelconque intention d'urbaniser ces terrains, Monsieur et Madame SORGNIARD entendent présenter des observations concernant le classement partiel de leur terrain en zone naturelle.</p> <p>2. Sur l'impossibilité de classer les parcelles de Monsieur et Madame SORGNIARD en zone naturelle</p> <p>En droit, un tel classement n'a pas de justifications juridiques, et ce d'autant que d'autres outils sont à la disposition de la commune pour protéger et pour préserver le caractère verdoyant de Neaufles-Saint-Martin, sans pour autant totalement compromettre les possibilités d'évolution de leur terrain.</p> <p>* En premier lieu, et avant toute analyse au fond du classement en zone naturelle, il est utile de souligner que le classement en zone naturelle doit non seulement correspondre aux critères exposés ci-après prévus à l'article R. 151-24, mais doit en outre être justifié dans le rapport de présentation du PLU, ainsi que l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme le prévoit :</p> <p style="padding-left: 40px;">« 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 ».</p>	<p><i>Enfin, la mairie rappelle cet aphorisme ayant cours dans les tribunaux « il n'y a pas de droits acquis en urbanisme ».</i></p>
--	--	--

		<p>L'objectif de ces justifications est d'expliquer les caractéristiques de chacune de ces zones du plan et les raisons qui ont conduit à les délimiter (1). C'est pourquoi la Cour administrative d'appel de Douai, dont la commune de Neaufles-Saint-Martin dépend en appel, considère qu'est suffisante la justification lorsque le rapport de présentation précise « le parti retenu pour leur détermination, leur définition et leur répartition de manière détaillée »(2).</p> <p>* En second lieu, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme définit précisément les zones naturelles à l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme :</p> <p style="padding-left: 40px;">« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <p style="padding-left: 40px;">1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</p> <p style="padding-left: 40px;">2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</p> <p style="padding-left: 40px;">3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</p> <p style="padding-left: 40px;">4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</p> <p style="padding-left: 40px;">5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».</p> <p>La doctrine s'accorde à considérer que pour être classé en zone naturelle, un terrain doit donc avoir un véritable intérêt du point de vue de la protection de la nature et des milieux naturels.(3)</p> <p>Ainsi, s'agissant des zones naturelles définies au point 1° de l'article R. 151-24, la doctrine rappelle qu'elles correspondent à des espaces naturels déjà répertoriés ou réglementés par des instruments de protection au titre de différentes polices environnementales, mais non de simples parcelles non bâties (4).</p>	
--	--	---	--

<sup>1</sup> JCI Adm. Fascicule 1167-10, n°29.

<sup>2</sup> CAA Douai 7 février 2013, req. n° 12DA00741.

<sup>3</sup> JCI Adm. Fascicule 510, n°44.

<sup>4</sup> *Le PLUi*, Steve Hercé, p. 140.

	<p>De même, la catégorie prévue du point 3° de l'article R. 151-24, si elle est plus large, est toutefois plus délicate à appréhender, et nécessite pour les auteurs du PLU, d'en justifier plus précisément dans le rapport de présentation, dans le respect des dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dès lors, la jurisprudence considère de longue date que faute de présenter un intérêt naturel, un terrain ne peut faire l'objet d'un classement en zone naturelle (5).</p> <p>De même, le juge administratif sanctionne le classement en zone naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque le terrain classé est entouré de secteurs urbanisés (6) ;</li> <li>- lorsque les parcelles supportent un habitat pavillonnaire, et ce même si elles sont implantées à proximité d'espaces naturels (7) ;</li> <li>- lorsque la parcelle dispose d'un accès sur la voie et qu'elle est localisée à proximité d'un hameau (8).</li> </ul> <p>En résumé, le seul caractère non bâti et l'existence de végétation ne saurait justifier en soit, le classement en zone naturelle dans un PLU.</p> <p>En l'espèce, rien ne justifie le classement en zone naturelle d'une partie du terrain de Monsieur et Madame SORGNIARD.</p> <p>* En premier lieu, il ne pourra qu'être constaté que les justifications des choix retenus pour le zonage en zone naturelle sont totalement absentes du PLU arrêté, en contrariété avec l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.</p> <p>En effet, si on retrouve de manière éparse dans le rapport de présentation, certains éléments, force est de constater que rien ne justifie, comme l'exige pourtant la Cour administrative d'appel de Douai, de manière précise et détaillée, les raisons pour lesquelles un tel zonage a été retenu.</p> <p>C'est ainsi que les pages 89 et suivantes du rapport de présentation se contentent de proposer un comparatif entre le zonage de l'ancien plan</p>	
--	---	--

<sup>5</sup> CE 23 mai 1997 *Commune de Bonne-sur-Ménoge*, req. n° 163263.

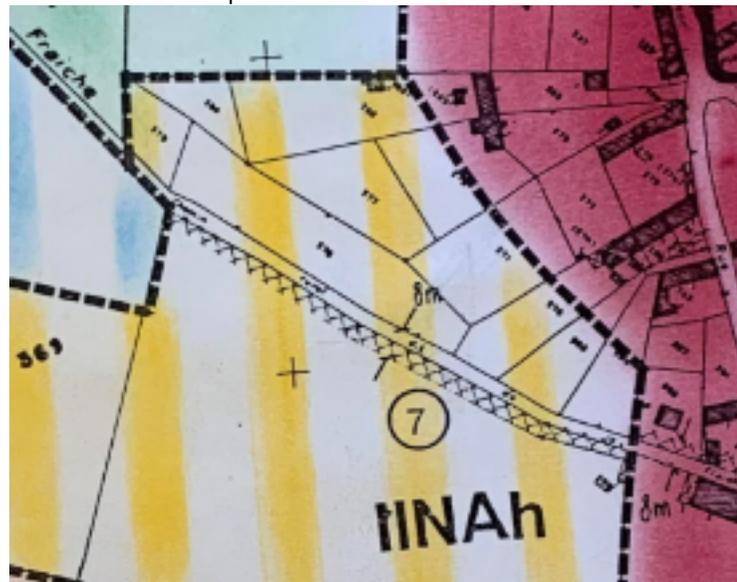
<sup>6</sup> CAA Bordeaux 19 mars 2015 *SCI 290 Cours du Maréchal Galliéni*, req. n° 13BX03319.

<sup>7</sup> CAA Bordeaux 6 février 2014 *Association les amis des causses des gorges de l'Aveyron*, req. n° 12BX01165.

<sup>8</sup> CE 2 décembre 1992 *Commune du Beny-Bocage*, req. n° 116013.

		<p>d'occupation des sols et le plan local d'urbanisme, sans présentation d'ensemble, sans justification d'aucun parti spécifique, et surtout, sans explication quant aux qualités qui justifient, au regard de l'article R. 151-24 du PLU, le classement en zone naturelle.</p> <p>Et pour cause, les parcelles 278 et 271 (partielle) ne revêtent aucune caractéristique naturelle au sens de l'article R. 151-24 justifiant de leur classement en zone naturelle.</p> <p>* Ainsi, en deuxième lieu, il est manifeste que les parcelles 278 et 271 (partielle) appartenant à Monsieur et Madame SORGNIARD n'ont été classées en zone naturelle que du fait d'une erreur manifeste d'appréciation des auteurs du PLU.</p> <p>En effet, il ne saurait être raisonnablement argué qu'un terrain, du seul fait qu'il n'est pas construit, présente un intérêt naturel !</p> <p>D'ailleurs, de nombreux éléments démontrent que ce classement est erroné. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les parcelles de Monsieur et Madame SORGNIARD sont, à l'heure actuelle, urbanisée : en effet, le terrain s'il est pas construit dans son intégralité n'en constitue pas moins une unité foncière unique, laquelle est urbanisée. Et, comme évoqué ci-avant, un terrain supportant de l'habitat pavillonnaire ne peut être classé en zone naturelle ;</li> <li>- en outre, ces parcelles ne présentent aucun intérêt naturel : tout au plus il y existe des arbres fruitiers, ainsi que des haies, qui ne sauraient, à eux-seuls, faire regarder le terrain comme présentant un véritable intérêt du point de vue de la protection de la nature et des milieux naturels, ce qui est pourtant l'objectif d'une zone naturelle ;</li> <li>- au surplus, il ne saurait être nié que le chemin de la Fraiche dessert la parcelle située la plus à l'Ouest, et est carrossable et usité par les propriétaires dont les parcelles donnent sur ce terrain, ainsi que la photographie aérienne suivante sur laquelle des traces de roues sont manifestes, le démontre :</li> </ul> <p>La desserte du terrain peut donc être assurée sans difficulté.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enfin, et c'est sûrement le plus étonnant, ces parcelles étaient dans le cadre du plan d'occupation des sols, classée en zone IINAh ,</li> </ul>	
--	--	--	--

destinée à l'urbanisation, ce qui démontre sans équivoque qu'aucun caractère naturel ne peut lui être reconnu :



Ainsi, eu égard à l'ensemble de ces éléments, il est manifeste que les parcelles 278 et 271 (partielle) appartenant à Monsieur et Madame SORGNIARD ne disposent d'aucune caractéristique justifiant de leur classement en zone naturelle.

Celles-ci auraient donc dû, au même titre que les parcelles 450 et 271 (partielle) être classées en zone urbaine.

A tout le moins, la parcelle 271 aurait dû, dans son intégralité, être classée en zone urbaine pour ne pas obérer les possibilités d'évolution du bâti dans le futur.

\* En dernier lieu et à toutes fins utiles, il peut être utilement souligné que la Mairie de Neaufles-Saint-Martin dispose d'outils juridiques de protection bien plus adaptés pour poursuivre son objectif d'amélioration de la qualité du paysage.

En effet, l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme permet aux auteurs des PLU de classer en tant qu'espaces boisés classés (EBC) les bois, forêts, parcs à conserver, mais également les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, ainsi que les plantations d'alignement, avec pour effet que :

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des EBC est interdit ;</li> <li>- toute demande d'autorisation de défrichage est automatiquement rejetée et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration préalable.</li> </ul> <p>Un tel classement permet donc, sans empêcher de manière absolue les constructions, de garantir que des végétaux seront préservés et entretenus, maintenant de fait le paysage et la végétation.</p> <p>Ainsi, en complément d'un classement en zone urbaine de l'intégralité des parcelles de Monsieur et Madame SORGNIARD, il aurait dû être envisagé par la Mairie de classer en EBC certains arbres de la parcelle, et notamment une partie des haies (identifiées ci-dessous) qui constituent le pourtour de la parcelle 278 (à l'exception de la partie constituant l'accès au terrain qui ne dispose pas d'une haie) :</p> <p>Ce faisant, la Mairie aurait pu garantir la conservation et l'entretien de haies, participant au caractère vert de la commune, sans toutefois empêcher toute évolution du terrain.</p> <p>Pourtant, une telle solution n'a même pas été envisagée.</p> <p>Au vu de ce qui vient d'être exposé dans les présentes observations, il est donc demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à titre principal que l'ensemble des parcelles appartenant à Monsieur et Madame SORGNIARD, soit les parcelles 450, 278 et 271 soient classées en zone urbaine dans leur intégralité, le cas échéant, avec la création d'un espace boisé classé pour les haies entourant la parcelle n°278 afin d'assurer la préservation des espaces verts ;</li> <li>- à titre subsidiaire, qu'à minima l'intégralité de la parcelle n°271 soit classée en zone urbaine, afin de ne pas obérer les possibilités d'évolution du tissu bâti pour l'avenir.</li> </ul>	
M4	M. et Mme Moreau	<p>Je vous adresse la présente au nom et pour le compte de mes clients, Monsieur et Madame MOREAU, lesquels sont propriétaires d'un terrain sis 17 rue Alexandre Laurent à Neaufles-Saint-Martin, composé des parcelles cadastrales section AD 339 et 460.</p> <p>Alors que la parcelle 460 a été classée en zone urbaine Ub, la parcelle 339 voisine, a pour sa part été classée en zone naturelle Nj dite « secteur de jardin » par le plan local d'urbanisme soumis à la présente enquête publique :</p>	<p><i>La ruelle à Cailloux est, comme son nom l'indique, une voie d'une largeur très réduite qui ne permet pas le passage des engins de secours et de répurgation (au plus étroit, la largeur au cadastre est de 2,5 m ce qui veut dire que sur le terrain avec les haies, les murs... le passage libre est plus contraint. De plus cette ruelle ne présente aucun réseau et n'est pas revêtue.</i></p>

	<p>D'après le règlement du PLU applicable à la zone Nj, seules y sont admises les annexes d'habitation, les piscines non couvertes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.</p> <p>Ce classement fait obstacle à toute possibilité d'évolution du bâti de la parcelle de Monsieur et Madame MOREAU, et ce a minima pour les 10 prochaines années, comme l'a indiqué Monsieur le Maire à ces derniers, lors d'un rendez-vous qui s'est tenu en Mairie le 27 septembre 2019.</p> <p>Eu égard aux conséquences importantes qui résulteront d'un tel classement sur le droit de propriété de Monsieur et Madame MOREAU, je vous adresse les présentes observations, afin de souligner le caractère inadapté et l'inanité d'un tel classement.</p> <p><b>1. Sur le terrain de Monsieur et Madame MOREAU</b></p> <p>Dans les faits, Monsieur et Madame MOREAU sont propriétaires d'un terrain composé de deux parcelles cadastrales et desservi à l'Ouest par la rue Alexandre Laurent, et au Nord par un chemin carrossable traversant jusqu'à la ruelle Saint-Pierre et emprunté par les voitures.</p> <p>Leur propriété comprend une maison qui fait l'objet d'une identification au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que d'une annexe à usage d'habitation, et des clapiers accolés à celle-ci. L'ensemble de ces constructions est édifié sur la parcelle 460.</p> <p>A l'Est de cette parcelle, ils sont également propriétaires de la parcelle 339, qui fait dans son intégralité l'objet d'un classement en zone Nj.</p> <p>Ils ont été particulièrement surpris de ce classement dans la mesure où le PLU fait la part belle aux dents creuses pour lesquelles les possibilités d'urbanisation sont ouvertes, leur terrain n'ayant pas été considéré comme pouvant faire l'objet d'une densification, alors même qu'il satisfait à l'ensemble des considérations retenues pour déterminer lesdites dents creuses urbanisables.</p> <p>Bien qu'ils n'aient pas de projet de construction sur ces parcelles à l'heure actuelle, ils entendent présenter des observations explicitant leur désaccord</p>	<p><i>Néanmoins, rendre constructible à terme, lorsque les réseaux pourront être amenés, pour un ou deux constructions ne semble pas « bouleverser l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme » et en conséquence la moitié ouest de la parcelle 339 passera en zone 2AU constructible après modification ou révision du plan local d'urbanisme. Une orientation d'aménagement et de programmation définira le principe de passage et de desserte de ces terrains.</i></p> <p><i>Il n'est pas proposé d'en rendre la totalité constructible car cela contreviendrait aux objectifs du projet communal concrétisés par le projet d'aménagement et de développement durables à savoir de maintenir des poumons verts dans les cœurs d'îlots les moins bien desservis et occupés par une nature diversifiée (plantations, jardins, vergers, petites parcelles en culture, pâturage d'animaux...).</i></p> <p><i>Insérer plan</i></p> <p><i>La pluie de références jurisprudentielles agglutinées au courrier des pétitionnaires ne changera rien : la loi est clairement opposée à toute artificialisation et toute extension urbaine. Le plan local d'urbanisme se doit de respecter la loi... Cette limitation plus que forte de l'artificialisation a été récemment rappelée par le gouvernement dans un rapport interministériel de juillet 2019 (Atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette » appelle des mesures ambitieuses. Au premier rang desquelles : modifier les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, et renaturer les espaces artificialisés laissés à l'abandon.)</i></p> <p><i>Enfin, la mairie rappelle cet aphorisme ayant cour dans les tribunaux « il n'y a pas de droits acquis en urbanisme ».</i></p>
--	---	---

		<p>quant au classement de cette parcelle en zone Nj, en raison de l'absence de fondement juridique à un tel classement.</p> <p><b>2. Sur l'impossibilité de classer la parcelle 339 de Monsieur et Madame MOREAU en zone naturelle jardin</b></p> <p>En droit, un tel classement ne se justifie pas au regard de l'absence d'intérêt naturel de la zone. Plus encore, il est de nature à mettre en cause la cohérence interne des documents du plan local d'urbanisme.</p> <p>* En premier lieu, il est utile de souligner que le classement en zone naturelle doit non seulement correspondre aux critères exposés ci-après prévus à l'article R. 151-24, mais doit en outre être justifié dans le rapport de présentation du PLU, ainsi que l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme le prévoit :</p> <p>« 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 ».</p> <p>L'objectif de ces justifications est d'expliquer les caractéristiques de chacune de ces zones du plan et les raisons qui ont conduit à les délimiter (9). C'est pourquoi la Cour administrative d'appel de Douai, dont la commune de Neaufles-Saint-Martin dépend en appel, considère qu'est suffisante la justification lorsque le rapport de présentation précise « le parti retenu pour leur détermination, leur définition et leur répartition de manière détaillée »(10).</p> <p>* En deuxième lieu, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme définit précisément les zones naturelles à l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme :</p> <p>« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p>	
--	--	--	--

<sup>9</sup> JCI Adm. Fascicule 1167-10, n°29.

<sup>10</sup> CAA Douai 7 février 2013, req. n° 12DA00741.

	<p>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;  2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;  3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;  4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;  5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».</p> <p>La doctrine s'accorde à considérer que pour être classé en zone naturelle, un terrain doit donc avoir un véritable intérêt du point de vue de la protection de la nature et des milieux naturels. (11)</p> <p>Ainsi, s'agissant des zones naturelles définies au point 1° de l'article R. 151-24, la doctrine rappelle qu'elles correspondent à des espaces naturels déjà répertoriés ou réglementés par des instruments de protection au titre de différentes polices environnementales, mais non de simples parcelles non bâties (12).</p> <p>De même, la catégorie prévue du point 3° de l'article R. 151-24, si elle est plus large, est toutefois plus délicate à appréhender, et nécessite pour les auteurs du PLU, d'en justifier plus précisément dans le rapport de présentation, dans le respect des dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dès lors, la jurisprudence considère de longue date que faute de présenter un intérêt naturel, un terrain ne peut faire l'objet d'un classement en zone naturelle (13).</p> <p>De même, le juge administratif sanctionne le classement en zone naturelle : lorsque le terrain classé est entouré de secteurs urbanisés (14) ;</p>	
--	---	--

<sup>11</sup> JCI Adm. Fascicule 510, n°44.

<sup>12</sup> *Le PLUi*, Steve Hercé, p. 140.

<sup>13</sup> CE 23 mai 1997 *Commune de Bonne-sur-Ménoge*, req. n° 163263.

<sup>14</sup> CAA Bordeaux 19 mars 2015 *SCI 290 Cours du Maréchal Galliéni*, req. n° 13BX03319.

		<p>lorsque les parcelles supportent un habitat pavillonnaire, et ce même si elles sont implantées à proximité d'espaces naturels (15) ;  lorsque la parcelle dispose d'un accès sur la voie et qu'elle est localisée à proximité d'un hameau (16).</p> <p>Enfin et surtout, il ressort de plusieurs récentes jurisprudences que lorsqu'une parcelle est desservie par différents réseaux et qu'elle est située dans une dent creuse au milieu d'une zone construite, celle-ci ne peut, sans erreur manifeste d'appréciation, être classée en zone naturelle (17).</p> <p>Au surplus, répond à l'objectif de stopper l'étalement urbain, le classement en zone urbaine d'une dent creuse dès lors que son urbanisation ne s'apparenterait pas à une extension de l'enveloppe urbanisée mais à une densification du tissu urbain existant (18).</p> <p>* En dernier lieu, il importe de rappeler que l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme prévoit que :</p> <p>« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».</p> <p>Il ressort de cet article que le règlement et le projet d'aménagement et de développement durable doivent être cohérents l'un avec l'autre. Plus encore, le Conseil d'Etat considère que, sans aller jusqu'à un rapport de conformité, il</p>	
--	--	---	--

<sup>15</sup> CAA Bordeaux 6 février 2014 *Association les amis des causses des gorges de l'Aveyron*, req. n° 12BX01165.

<sup>16</sup> CE 2 décembre 1992 *Commune du Beny-Bocage*, req. n° 116013.

<sup>17</sup> CAA Bordeaux 27 avril 2017 *Commune de François*, req. n° 15BX01015 – voir également CAA Bordeaux 8 juin 2018 *Mme C*, req. n° 16BX01822

<sup>18</sup> CAA Lyon 3 juillet 2019 *M. D.*, req. n° 18LY01907.

		<p>ne s'agit pas d'un simple rapport de compatibilité (19) (CE 21 octobre 2017, req. n° 398322).</p> <p>En l'espèce, le classement de la parcelle 339 appartenant à Monsieur et Madame MOREAU ne se justifie pas, ni en fait ni en droit.</p> <p>* En premier lieu, il ne pourra qu'être constaté que les justifications des choix retenus pour le zonage en zone naturelle jardin sont absentes du PLU arrêté, en contrariété avec l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.</p> <p>En effet, il ressort du rapport de présentation que la justification du classement en zone naturelle jardin n'est apportée qu'en quelques mots qui indiquent qu'il s'agit de « préserver les cœurs d'îlots et les fonds de jardin ». Une telle justification, si elle est logique au vu de certaines zones Nj identifiées comme de réels cœurs d'îlot et jardin en fond de parcelle ne fait pas de sens pour des parcelles telle que celle cadastrée AD 339 et appartenant à Monsieur et Madame MOREAU, laquelle est bien desservie par des voies carrossables, et ne constitue pas un cœur d'îlot mais un jardin attenant.</p> <p>Au surplus, il n'est aucunement justifié des qualités qui justifieraient, au regard de l'article R. 51-34 du code de l'urbanisme, le classement en zone naturelle.</p> <p>Enfin, on pourra noter que le rapport de présentation ne précise pas quels critères ont été retenus pour classer une dent creuse dans la zone urbaine (dimensions minimales ou maximales, localisation, etc.), ou pour écarter des terrains de cette qualification et décider d'un classement en zone naturelle.</p> <p>Cette imprécision dissimule mal le fait qu'il n'existe aucune raison objective de ne pas avoir classé en zone urbaine la parcelle AD 339 et de l'avoir inscrite en zone naturelle jardin.</p> <p>Et pour cause, la parcelle AD 339 n'entre dans aucune des catégories énumérées à l'article R. 51-24, qui sont pourtant les seules qui puissent justifier un classement en zone naturelle. A contrario, celle-ci revêt toutes les</p>	
--	--	--	--

<sup>19</sup> CE 21 octobre 2017 *M. B.*, req. n°398322

		<p>caractéristiques pour être classées en zone urbaine du PLU dès lors qu'elle correspond parfaitement à une dent creuse urbanisable au sens du PLU.</p> <p>* Ainsi, en deuxième lieu, il ne peut qu'être surprenant de constater que le zonage du PLU a exclu la parcelle AD 339 de la qualification de dent creuse urbanisable et donc d'un classement en zone urbaine du PLU alors même que celle-ci revêt, au sens de la jurisprudence, toutes les caractéristiques permettant de la regarder comme telle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le terrain est situé au milieu d'une zone construite : il est enserré entre des parcelles d'ores et déjà urbanisées et largement construites sur rue et en cœur d'îlot à l'Ouest, au Sud et à l'Est, lesquelles sont d'ailleurs classées en zone urbaine ;</li> <li>- Il existe une coupure géographique entre cette parcelle et celles situées au Nord, par le biais du chemin qui dessert la propriété de Monsieur et Madame MOREAU et qui justifie donc que la parcelle 339 soit classée en zone urbaine, contrairement aux terrains situés plus au Nord ;</li> <li>- La parcelle est desservie par les réseaux, comme cela ressort du plan de l'assainissement collectif ;</li> <li>- La parcelle est accessible par une voie carrossable (le chemin situé au Nord) et pourrait même l'être par le biais d'une servitude de passage sur la parcelle AD 460 sans porter atteinte à l'intégrité du terrain ou au caractère remarquable de la maison située sur cette parcelle ;</li> <li>- Eu égard à la localisation de la parcelle en plein cœur du bourg, son urbanisation n'aurait en aucun cas pour effet d'étendre l'enveloppe urbaine mais aura au contraire pour effet de procéder à une densification du tissu bâti existant, conformément à l'objectif même d'une dent creuse ;</li> <li>- Il était d'ailleurs prévu dans le plan d'occupation des sols anciennement applicable sur la commune de Neaufles-Saint-Martin,</li> </ul>	
--	--	--	--

que le terrain était classé en zone IINAh, laquelle devait être urbanisable à terme, démontrant ainsi l'absence de tout caractère ou intérêt naturel justifiant un classement en zone naturelle :

Ainsi, au regard de l'ensemble de ces éléments, il est manifeste que le PLU aurait dû classer la parcelle AD 339 appartenant à Monsieur et Madame MOREAU en zone urbaine du PLU dès lors que celle-ci, d'une part ne revêt aucune caractéristique d'une zone naturelle, et d'autre part constitue une dent creuse au sens du plan local d'urbanisme.

A minima, il aurait dû être envisagé de ne pas suivre les limites parcellaires et de proposer un découpage de la parcelle 339 en partie en zone urbaine (à l'Ouest) et en partie en zone naturelle (à l'Est), afin de ne pas obérer toute possibilité de construction dans le futur suivant le plan ci-dessous :



\* En dernier lieu et dans la droite ligne de ce qui vient d'être exposé, il est manifeste qu'en ne classant pas la parcelle en zone urbaine au titre des dents creuses potentiellement urbanisables, l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme imposant une cohérence entre le règlement du PLU et son projet d'aménagement et de développement durable, a été méconnu.

En effet, il ressort sans ambiguïté du rapport de présentation que l'un des objectifs du PLU en terme de constructibilité pour les prochaines années est

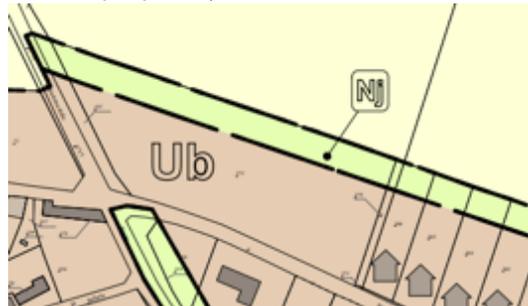
de permettre la construction de nouveaux logements en évitant le mitage et l'étalement urbain.

Cela se traduit dans le PADD par un objectif de modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain qui passe par :

- Une constructibilité en priorité dans les dents creuses ;
- Une densification du tissu urbain existant ;
- Un renforcement du cœur du village ;
- Une construction en contenant les limites existantes du bourg, soit en évitant l'étalement hors de son enveloppe existante, comme cela a pu être fait par le passé avec la création de nombreux lotissements.

Or, et ainsi que rappelé ci-avant, la parcelle AD 339 appartenant à Monsieur et Madame MOREAU revêt toutes les caractéristiques pour permettre une urbanisation dans le sens de cet objectif du PADD.

A l'inverse, le classement de certaines parcelles en zone urbaine constructible au titre des dents creuses ne va pas de soi, dès lors que leur urbanisation ne se ferait pas dans l'enveloppe du bourg, mais au-delà de celui-ci (dans les lotissements situés en périphérie), et sans connexion avec le cœur du village :



Ainsi, l'absence de classement de la parcelle AD 339 appartenant à Monsieur et Madame MOREAU en zone urbaine au titre des dents creuses a pour effet de rendre le règlement du PLU, à cet égard, incohérent avec le PADD, en contrariété avec l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme précité.

*Les terrains objet de la remarque ont fait l'objet d'une autorisation de lotir du 4 juin 2012 et CUB délivré le 6 novembre 2015 sur la base du plan d'occupation des sols lorsqu'il était encore en vigueur.*

		<p>Au vu de ce qui vient d'être exposé dans les présentes observations, il est donc demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A titre principal que l'ensemble de la parcelle AD 399 appartenant à Monsieur et Madame MOREAU soit classée en zone urbaine ;</li> <li>- A titre subsidiaire, qu'a minima la partie Ouest de la parcelle AD 339 soit classée en zone urbaine, et que la partie Est demeure en zone naturelle jardin suivant le plan annoté figurant en haut de la page 7 des présentes observations.</li> </ul>	
R13	<i>M. et Mme Lefrancois Bernard Les bocquets</i>	<p>Parcelle 29 Les Bocquets Nous enverrons un mail</p> <p><b>Se reporter au R26 et C10</b></p>	-
R14	M. et Mme Maillot (Chevreux) 27830	<p>Avons pris note des modifications du PLU RAS hormis un déplacement de borne (anonyme) chemin de la Fraiche en délimitation de notre terrain</p>	-
R15 et C5 et M5	M. Chenouard	<p>Remise d'un courrier de 4 pages avec remarques et réclamations. Des photos seront envoyées ultérieurement</p> <p><b>A-Remarques liées à ma propriété</b> Mon accès principal est au 1 rue Alexandre Laurent en haut de la rue mais je dispose aussi d'un second accès ruelle saint-Pierre. Tout d'abord, je souhaite attirer votre attention sur la ruelle Saint-Pierre et plus particulièrement sur la partie de ce chemin communal situé entre la place Saint-Pierre et la rue A Laurent où il débouche au niveau de la boucherie charcuterie Lasalle. Cette voie communale présente au départ un tronçon rectiligne de 250 m sur une largeur environ 5 m, se subdivise ensuite en deux sentes piétonnes dont l'une, à angle droit réduite en largeur à 2,50 m, s'élargit à nouveau avant de déboucher sur la rue A Laurent. Le bâtiment communal situé au fond de la place Saint-Pierre est une ancienne église paroisse du bourg castral, dépendant de l'ancien château royal de Neaufles. Devenu Hôtel-Dieu sous l'ancien régime, elle a été acquise plus tard par la commune qu'il a aménagé en école primaire. Elle est aujourd'hui désaffectée et occupée par des locaux associatifs : un local pour les anciens (le club de la tour ) avec, il y a peu de temps encore, une bibliothèque et de l'autre côté du bâtiment une ancienne salle de classe sert de salle de réunion pour une association sportive. Le bâtiment abrite aussi de petits logements loués à des particuliers.</p> <p>La ruelle Saint-Pierre part de l'esplanade arborée de cet édifice et dessert cinq habitations (dont l'une existait déjà au début du XIXe siècle car elle</p>	<p><i>La réponse est négative et s'explique aisément comme le constate le pétitionnaire par des finances communales bien différentes d'il y a trente ans, d'une part, et par le fait que la collectivité a d'autres projets. De plus, depuis trente ans le code de l'urbanisme a beaucoup changé et la loi s'oppose à toute extension et artificialisation inutiles. De plus, la ruelle Saint-Pierre débouche sur une cavité souterraine et il n'est pas opportun de renforcer de la circulation à proximité.</i></p>

		<p>figure sur lithographie romantique au pied de la tour) et une activité économique, un établissement d'entretien d'espaces verts employant trois personnes et utilisant différents tracteurs, camions et engins de chantier.</p> <p>Il faut savoir que le POS prévoyait déjà il y a une trentaine d'années l'élargissement du chemin à 8 m et avait prévu pour cela de deux emplacements réservés afin d'assurer le bouclage avec la rue A Laurent, axe principal de la commune, ex-Grande Rue, où se trouvait tous les commerces de la commune. Il s'y trouvait il y a une dizaine d'années encore le dernier café épicerie de la commune.</p> <p>Je déplore que pour des difficultés techniques de réalisation et donc de coût, les municipalités successives ont reculé et abandonner le projet. J'ai le regret de constater aujourd'hui que ce projet n'a pas été repris dans le projet de PLU sans que cela soit expliqué de manière détaillée et convaincante.</p> <p>En effet, l'un des arguments avancés et que le réseau viaire est insuffisant alors même que la commune disposait des moyens juridiques pour l'améliorer.</p> <p>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.</p> <p>Il assure pourtant une liaison de bouclage intéressant entre deux pôles d'activité de la commune : l'un associatif et l'autre commercial.</p> <p>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.</p> <p>Le POS les avait d'ailleurs classés en zone IINah (zone d'urbanisation future à vocation d'habitat à long terme).</p> <p>Pourquoi ce retour en arrière alors que la commune disposait là d'une opportunité permettant la construction de plusieurs logements à proximité de nos commerces (qui ont bien besoin d'augmenter leur clientèle) et sans consommation de terres agricoles.</p> <p>Ces terrains sont bien moins enclavés que ceux de la zone 2AU seule zone d'urbanisation future du PLU à dominante d'habitat.</p> <p>Le règlement pourrait prévoir pour ce terrain une constructibilité limitée sans que cela porte atteinte à l'aspect et à la qualité des lieux environnants d'autant plus qu'ils font partie intégrante du PDA des monuments historiques soumis concomitamment à enquête publique.</p>	
--	--	--	--

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

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

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

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

2.1 en ce qui concerne ma parcelle et celles de mes 2 voisins situés au 3 et 5 rue A Laurent, je réclame le déplacement d'une dizaine de mètres de la limite entre la zone UA et Nj.

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

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

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

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

## **B-Remarques sur le territoire communal**

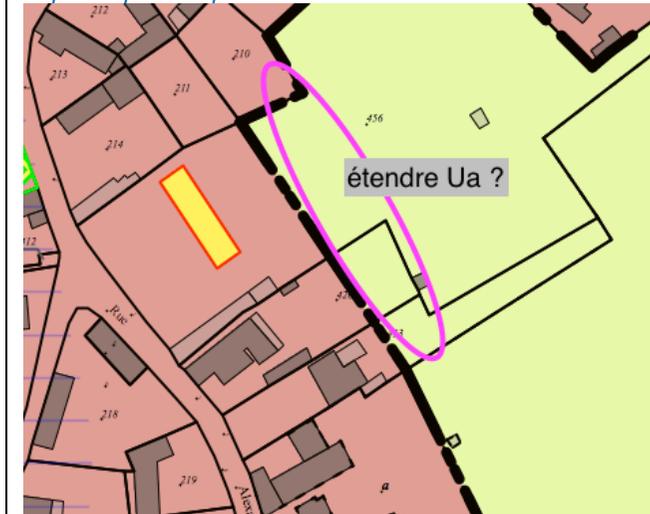
### **B1 : Ruines de l'ancien château fort en emplacement réservé**

J'approuve complètement cette mesure qui permettra lorsque le terrain sera communal de l'ouvrir au public curieux de découvrir ce patrimoine aujourd'hui inaccessible.

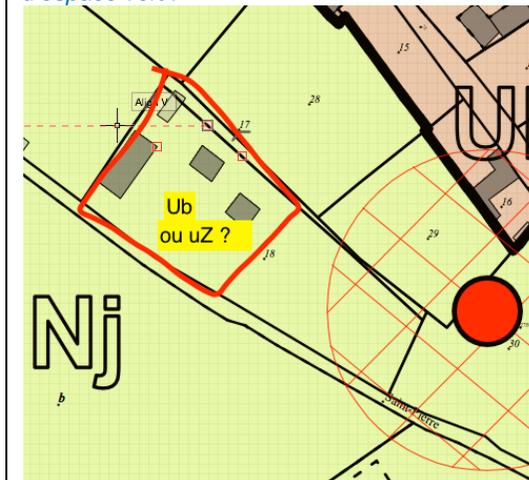
La maîtrise du foncier protégera mieux ce site emblématique de notre commune autour des ruines de la tour, monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

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

*Réponse positive pour l'extension mesurée d'Ua :*



*Réponse positive pour disposer du UZ sur l'entreprise d'espace vert :*



	<p><b>B2 : Aménagement d'une voie douce sur le tracé de l'ancienne voie ferrée Gisors/Pont de L'Arche entre Gisors et Etrépagny</b>  A l'image de ce qui a été fait sur l'autre voie de chemin de fer désaffectée devenue la voie verte de la vallée de l'Epte très appréciée et très fréquentée aujourd'hui, je pense que la commune pourrait marquer son intérêt pour un tel aménagement même si ce n'est pas forcément elle qui le réalisera directement.  L'emprise de la voie qu'il ne peut plus être déclassée du domaine ferroviaire par suite d'une décision de justice, pourrait néanmoins faire l'objet d'un aménagement de circulation douce par convention entre , d'une part la communauté de communes, le département, la région et les communes traversées , et, d'autre part la SNCF.  A l'image de ce qui a été fait sur le territoire de la commune voisine de Bézu-Saint-Eloi, des tronçons pourraient être sommairement aménagés en espaces verts de détente et de promenade.  Cela permettrait de supprimer ces friches inaccessibles, en continuité des zones AP et Nj prévues partiellement au PLU sur cette emprise, dans le quartier des Bocquets.  Pourquoi ne pas indiquer sur les documents graphiques le tracé de cette ancienne voie ferrée et l'opportunité qu'elle représente de créer une nouvelle circulation douce pour les habitants de la commune ?</p> <p><b>B3 :Classement de la presque totalité du village en Périmètre Délimité des Abords en zone AC 1 et AC2</b>  Le plan ce des servitudes d'utilité publique fait apparaître une trame sur la plus grande partie du territoire communal.  Une partie du quartier des Bocquets et le hameau de la Tuileries seuls échapperont à cette servitude.  La conséquence est que toutes les demandes de certificats d'urbanisme, de permis de construire et les déclarations de travaux seront automatiquement soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France avec une prolongation des délais d'instruction.  Cette modification importante n'est expliquée nulle part dans les documents soumis à enquête publique.  Quels éléments nouveaux justifient le passage des périmètres de 500 m autour des monuments historiques à l'extension d'un tel périmètre ?  Il s'avère que l'enquête publique du PLU sert en même temps d'enquête publique pour l'instauration du périmètre délimité des abords qui a été approuvé par le conseil municipal le 30-11-2018.  Cela a été évoquée succinctement dans le journal « contact » en mars 2019 sans en expliquer les conséquences.  <b>Je demande donc que cela soit bien explicité dans les documents du PLU.</b></p>	<p><i>Le rapport de l'architecte des bâtiments de France concernant le périmètre délimité des abords est suffisamment explicite ; cela dit cette nouvelle servitude sera intégrée in extenso au plan local d'urbanisme ce qui la rendra plus lisible</i></p>
--	---	--

		<p><b>B4 : Protection de la croix percée</b>  La Croix percée de Neaufles-Saint-Martin, un autre site emblématique de la commune est inscrit également à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, n'apparaît même pas sur le plan de zonage. Le fond de plan n'est d'ailleurs pas à jour puisqu'apparaît encore à proximité l'ancienne maison de garde-barrière aujourd'hui démolie. Située en bordure d'un champ cultivé, je crains qu'elle ne soit renversé un jour par un engin agricole. Je suggère donc que la commune achète une petite bande de terre le long de la route départementale de façon à lui assurer une zone de protection en possible relation avec l'emprise de l'ancienne voie ferrée. Un aménagement sommaire avec un escalier dans le talus permettrait de l'approcher et de la mettre en valeur. Je réclame donc qu'elle soit repérée sur les plans du PLU et qu'un emplacement réservé soit créé pour sa mise en valeur.  <b>Se reporter également au courriel M5 ci-après pour des observations complémentaires)</b></p>	<i>La commune prend note de cette intéressante suggestion.</i>
R16 et C6	M. Fondrille Jacques	<p>Remise d'un courrier d'une page  Parcelle AE 357 située angle rue des bouillons et rue J Villegas</p> <p>Le présent terrain était classé en zone IINAH du POS et a été en partie urbanisé. À ce jour il reste une bande enclavée entre les constructions et la voie ferrée qui forme une dent creuse de 85 m de large trop petite pour être exploitée. Ce terrain a été classé en zone AP dans le nouveau PLU de la commune. Or ce terrain ne fait plus l'objet d'une activité agricole depuis de nombreuses années (absence de cotisation MSA) et ce terrain n'a rien de remarquable justifiant son classement en zone protégée, ni un véritable intérêt au point de vue de la protection de la nature des milieux naturels. Le terrain s'il n'est pas construit en totalité n'en constitue pas moins une unité foncière unique  <b>Aussi, je demande que ce terrain soit classé en zone 2AU s'il ne peut être urbanisé immédiatement.</b></p>	<i>Le projet collectif communal ne permet pas la prise en compte d'un terrain constructible d'un peu plus d'un hectare : les services de l'État ont été très clairs dans leur avis, même si ce terrain comme celui chemin des Vignes par exemple reste inconstructible alors qu'inclus au périmètre actuellement urbanisé : la réponse est négative.</i>
R17	Melle Mage Thiphaine	Opposition à toute nouvelle urbanisation dans la commune	<i>Dont acte</i>
R18	Mme Prompt Neaufles	<p>Souhait que toutes les zones N puissent le rester dans un futur proche et lointain  La propriété de Mme Godard restera-t-elle en zone N ?  Souhait de protéger les piétons route de Vernon (surtout pour les enfants qui longent cette route)</p>	<i>Dont acte</i>

R19	M. Truvelot Pierre	<p>Consultation des documents du PLU  Envoi ultérieur d'un courriel  Question : Les constructions existantes et identifiées dans la future zone N pourront-elles être modifiées (toitures, fenêtres, murs,...) ?</p>	<p><i>Oui le règlement encadre l'évolution du bâti repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (loi paysage)</i></p>
M5	M. Chenouard	<p>Envoi du mail reprenant les observations du courrier C5 remis au commissaire le 18/10.  Par ailleurs, ce mail comporte des observations complémentaires ainsi qu'un ensemble de photos illustrant les différentes observations.</p> <p><b>1) Éléments complémentaires</b>  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 superflues ?  En espérant que mes remarques soient prises en considération,</p> <p><b>2) Photos illustrant les observations</b>  Ancien plan cadastral avant la réunion de mes parcelles</p> <p>Mon jardin avec la clôture sur l'ancienne limite cadastrale</p>	<p><i>Le code de l'urbanisme n'exige aucune fiche descriptive (il faut dans ce cas utiliser un outil du type site patrimonial remarquable) ; le choix a été opéré en fonction de la qualité des éléments par rapport aux aspects architecturaux, culturels et paysagers. Les justifications sont portées comme il se doit au rapport de présentation et non au règlement écrit. D'autres éléments sont repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) par exemple chemin de la Fraîche ou bosquet rue du Vicariat pour n'en citer que deux.</i></p>

		<p>Les emplacements réservés du POS</p> <p>Ancienne église Saint Pierre et ancienne école Locaux associatifs</p> <p>Début de la ruelle Saint Pierre A gauche parcelles 198, 199 et 200</p> <p>Parcelles 17 et 18, siège de l'entreprise d'espaces verts et habitation</p> <p>Etat du chemin</p> <p>Hangar agricole en face de mon second accès ne figurant pas sur le plan cadastral</p> <p>Mon second accès en retrait de la ruelle Vue sur la propriété « l'herbage »</p> <p>Maison du début du XIX<sup>e</sup> siècle Figurant sur une gravure romantique vue de la vallée avec la Tour de Neaufle</p> <p>Zone de stationnement et barrière en travers de la ruelle</p> <p>Dernière habitation à la subdivision des ruelles</p> <p>Ruelle de jonction avec la rue Alexandre Laurent</p> <p>Au fond, à gauche la parcelle 460 classée isolément en zone Ub</p> <p>A la suite, vues sur les dépôts et épaves de la ruelle Saint Pierre dans un secteur pourtant protégé et non constructible !</p>	
--	--	---	--

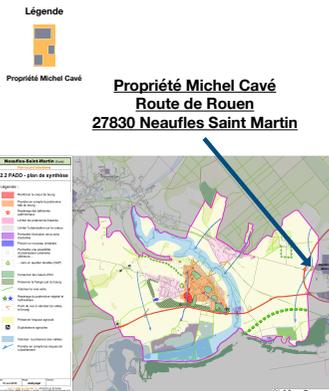
			
M6	Mme Morel 92120 Montrouge	<p>Mes observations concernant la reclassification (ou plutôt la déclassification) du terrain qui m'a été transmis par héritage, et qui est situé dans la commune.</p> <p>Situation du terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est référencé au lieu-dit « Le Bourg »,</li> <li>• Section AD du cadastre, numéro de parcelles 258-259</li> <li>• d'une superficie de 1ha 66a 04ca,</li> <li>• dont l'accès se fait par le « chemin de la Fraîche ».</li> </ul> <p>Historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• depuis son acquisition en novembre 1950 par mes parents, ce terrain a fait l'objet de deux successions (décès de mon père en 1978 et décès de ma mère en 2016).</li> </ul> <p>Sa classification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En 1950 : la qualification était « un herbage planté de pommiers et poirier »</li> <li>• En 1978 : qualification en zone NA : zone naturelle non équipée, destinée à être urbanisée dans zone l'avenir. (le paiement des droits de succession tenait bien évidemment compte de cette « particularité » !)</li> </ul>	<p><i>Urbaniser ce terrain n'est en rien compatible avec le projet collectif communal lequel doit traduire les objectifs législatifs de réduction drastique de l'artificialisation des terrains, de limitation forte de la consommation d'espace et en l'occurrence se doivent de prendre en compte la présence de la Tour Blanche</i></p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2016 : qualification IINA.h : secteur naturel dans lequel l'urbanisation pourra s'effectuer après création d'une zone d'aménagement concerté, ou après modification du POS (pas ouvert à l'urbanisation à échéance du POS actuel)</li> <li>En 2019, dans le PLU qui vient d'être élaboré et qui fait l'objet de votre enquête, la classification a changé puisqu'il est rétrogradé en Zone N : Zone Naturelle</li> </ul> <p>Mon argumentaire :</p> <p>Ce terrain a donc fait l'objet de deux évaluations successives tenant compte de sa vocation « constructible » De plus il est sans usage agricole, puisque considéré depuis plus de 20 ans en zone constructible Par ailleurs il est situé dans « LE CENTRE BOURG », et vient donc compléter la zone classée en 2AU Si l'on se réfère à l'article 123.8 du Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cette partie formant une « dent creuse » entre la « rue du bois » et le « chemin de la Frèche »</li> <li>Est à relier en STECAL (Secteur constructible de taille et de capacité limités)</li> </ul> <p>Conformément à la loi ALUR. Enfin, au cours d'une rencontre avec M. le maire, ce dernier nous avait laissé entendre qu'un projet de construction de résidences pour personnes âgées serait réalisable sur le terrain qui jouxte le nôtre. Si donc ce dernier, restait « en constructible », il permettrait d'étendre le nombre de résidences pour personnes âgées.</p> <p>Mon souhait : Eu égard aux arguments développés ci-dessus, nous souhaiterions (si cela est possible) qu'il reste en classification 2AU ?</p> <p>PJ : plans 1978 – 2016 – PLU 2019</p>	
M7	M. JM Comte	À nouveau, envoi du mail du 5/10/ 2019, pour le PLU	-
C7	M. et Mme Rigaux	Remis d'un courrier le 23/10/2019  Nous sommes propriétaires des parcelles AB 547-549-550-551 et nos cousins propriétaires de la parcelle AB153. Tout cet ensemble représente sur le plan la zone 2AU avec OAP d'une surface d'environ 1 ha 30. Concrètement pour pouvoir présenter un projet en suivant les nouvelles directives d'éco-quartier avec logement social, classification répondant à la loi ALUR, l'étude sera probablement très longue.	<i>La volonté des élus est de rendre constructible ce terrain ; les services de l'État ont imposé au cours de l'association que ces terrains passent en zone 2AU ; on pourrait passer en zone Ub et en renforçant les exigences de l'orientation d'aménagement et de programmation. Modification du PLU sera envisagée si le projet présenté par le pétitionnaire correspond aux exigences de L'OAP.</i>

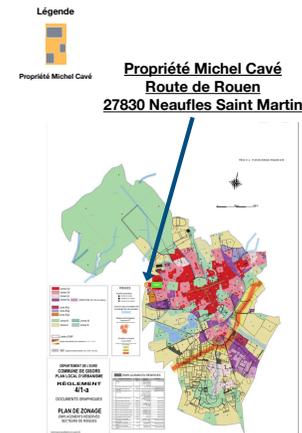
		<p>Or, nous souhaiterions valoriser au plus vite ce terrain pour obtenir l'autorisation de construire des logements écologiques, de plain-pied, bien exposés, fonctionnels recherchés par les seniors et répondant au critère demandé.</p> <p>Ce terrain n'a plus d'usage agricole depuis plus de 40 ans et devient difficile à entretenir, la parcelle AB153 devient une friche. En dent creuse, il est urbanisé de chaque côté et situé près du centre bourg. Nous avons même obtenu en son temps un permis de construire notre habitation principale car ce terrain était classé en zone UB antérieurement.</p> <p>Les parcelles AB551 et AB153 ont été mises en emplacement réservé par le POS adopté par la commune en l'an 2000 pour « urbanisation future ». Cela fait bientôt 20 ans que nous sommes pénalisés par ce POS et avons dû demander une modification de ce POS pour vendre l'habitation de nos parents.</p> <p>Les réseaux d'eau et d'électricité avec transformateur à proximité desservent le terrain, la voirie publique à l'intérieur sera prise en charge par le promoteur.</p> <p>Nous avons 76 et 70 ans. D'après les statistiques à Neaufles, le tiers de la population à plus de 60 ans et le nombre de retraités augmente de 2,3 %, la population est très vieillissante, 57% des maisons sont grandes avec plus de 5 pièces. Lors de la perte d'autonomie ou de solitude, peu de solutions s'offrent à nous les seniors sinon les EPADS, solution triste et coûteuse à Gisors.</p> <p>Pour toutes ces raisons, nous demandons de classer ces parcelles citées en objet en zone UB comme auparavant afin de déposer un projet correspondant aux souhaits des autorités.</p>	
M8	Monsieur et Madame DUQUESNE, 21 rue du Vicariat 27830 Neaufles Saint Martin.	<p>Parcelle au cadastre 304b.</p> <p>Suite au projet de la mise en place du nouveau PLU, pouvez me préciser si notre parcelle 304b est divisible en parcelles de terrains à bâtir ? Quelles sont les surfaces minimums ?</p> <p>Quelles sont les projets, connu à ce jour, sur les éventuelles implantations d'édifices publics sur notre secteur d'habitation.</p>	<i>Il n'y a plus de superficie minimale c'est illégal ; tout terrain peut être divisé mais il faudra que les parcelles issues de la division respectent les règles du plan local d'urbanisme ce qui peut rendre certaines divisions hasardeuses.</i>
R20	M. Reynier Pozzo Di Borgo	<p>Gérant de la SC de l'Étang de la Grue à Dangu</p> <p>Propriétaire des parcelles ZI 19,20 et 21 (<i>note du CE : à vérifier</i>)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Dans le PLU de Dangu, la SC de L'étang de la grue est classée en zone de loisirs. Nous souhaiterions que ZI 19, 20 et 21 , prolongements complémentaires de l'unité de cette zone soient classées en zone de loisirs et dans la même couleur « mauve » qu'autour de l'Étang du Marais Saint-Martin pour permettre l'évolution de la zone d'activité</li> <li>2) L'étang de la Grue et son extension sur la commune de Neaufles provient d'une ancienne carrière, à ce titre il est éligible au</li> </ol>	<i>Les parcelles concernées sont situées en zone humide fonctionnelle, en zone inondable et directement visibles de la route de Dangu : il ne paraît pas opportun d'y prévoir des occupations et utilisations du sol autres que des utilisations agricoles sans constructions. Enfin disposer une zone urbaine (Uz en l'espèce) dans un site éloigné de tout réseau n'est pas acceptable pour les finances communales.</i>

		développement de panneaux photovoltaïques. Dans le projet de PLU de Dangu, le plan d'eau et les prairies appartenant à l'indivision Pozzo Di Borgo sont susceptibles de recevoir des panneaux solaires. A ce titre, le PLU de Neaufles sur le bout de l'étang de la Grue pourrait prévoir cette possibilité d'équipement photovoltaïque.	
M9	M. et Mme Cavé Rte de Rouen Neaufles	<p>Changement de destination de la parcelle section ZD numéro 32 sise route de Rouen</p> <p>Dans le cadre du projet de mise en place du PLU de Neaufles Saint-Martin, nous souhaitons attirer votre attention sur la parcelle section ZD numéro 32 sise route de Rouen sur la commune de Neaufles Saint-Martin, attenante à la commune de Gisors, limitrophe de la parcelle section AB numéro 820 (zone Ua) et proche de la parcelle section AB numéro 242 (zone Ub), situées sur la commune de Gisors.</p> <p>Cette parcelle ZD N°32, sur laquelle se trouve une habitation habitée à titre privé et ses annexes, est classée en zone agricole alors qu'elle n'a aucun lien avec une activité agricole, quelle qu'elle soit. Elle est de plus située en continuité d'une zone urbaine.</p> <p>Dès lors qu'un changement de destination de cette parcelle, ne serait pas de nature à compromettre en rien, une quelconque activité agricole, par ailleurs inexistante, ou la qualité paysagère du site, nous vous demandons donc la possibilité d'un changement de destination, afin que les éléments de cette propriété, constitués de la parcelle ZD N°32, de son habitation et de ses deux annexes, ne soient plus classés en zone agricole, mais en zone urbaine (zone Ub), dans le prolongement de celle de Gisors.</p> <p>Nous vous prions de trouver trois annexes jointes à ce courrier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Annexe 1 : plan synthèse de Neaufles Saint-Martin</li> <li>- Annexe 2 : plan zonage commune de Gisors</li> <li>- Annexe 3 : grossissement plan zonage de la commune de Gisors</li> </ul>	Il paraît plus raisonnable vu le fait que la parcelle est entièrement desservie par les réseaux et qu'au plan local d'urbanisme de Gisors les terrains voisins sont disposés en zone constructible, de passer un tiers environ de la parcelle 32 (laquelle totalise 3 000 m2 environ) en zone Ub et de maintenir l'arrière en zone A puisque que suite à une demande de la chambre d'agriculture seront autorisés les changements de destination (hangar à l'arrière). Ainsi il n'y a pas de consommation d'espace supplémentaire et un renouvellement urbain de volume bâti existant ce qui est en accord avec les principes de limitation de la consommation de l'espace et de l'artificialisation.

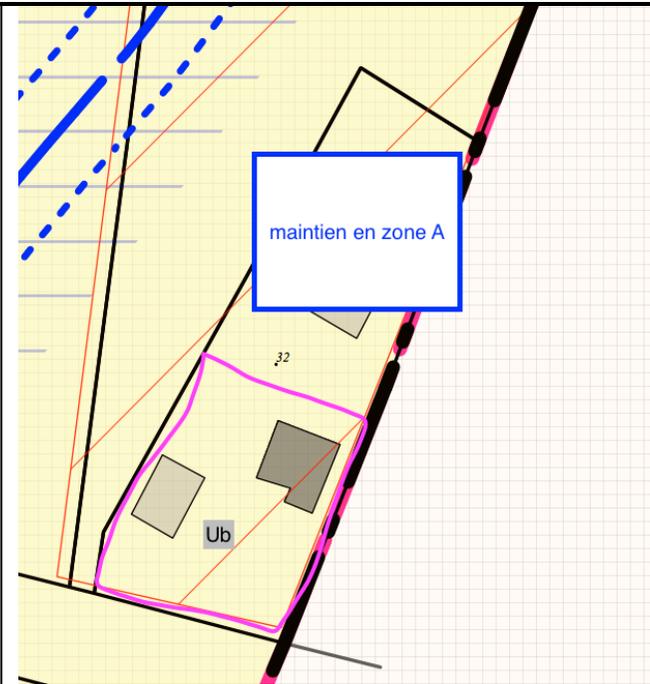
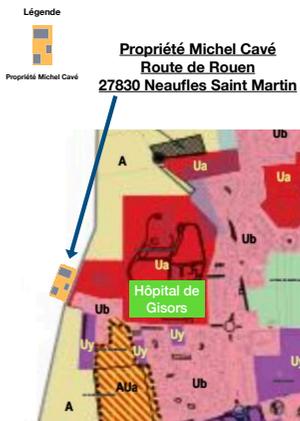
**Annexe 1 : Plan de synthèse Neaufles Saint-Martin**

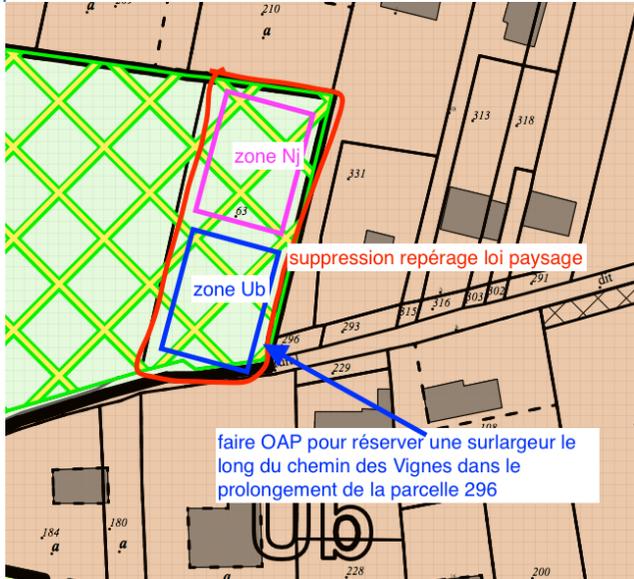


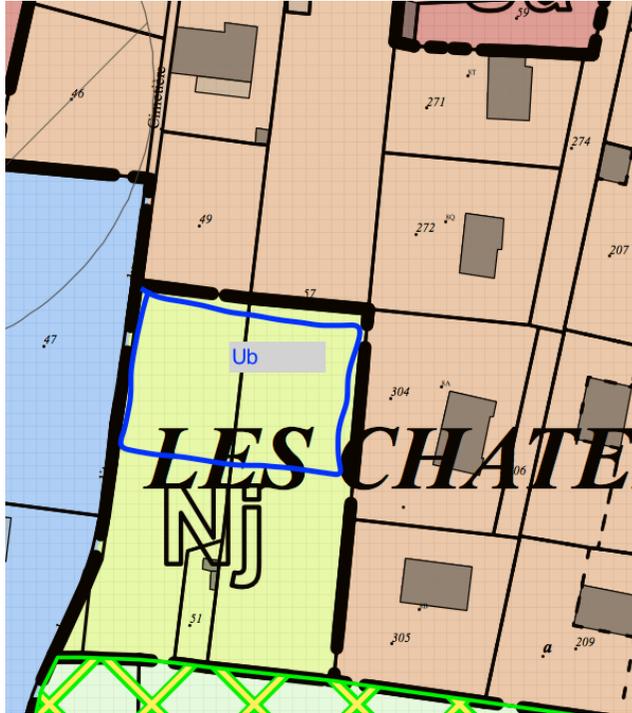
**Annexe 2 : Plan de zonage commune de Gisors**



**Annexe 3 : Grossissement plan de zonage Gisors  
Quartier propriété Michel Cavé**

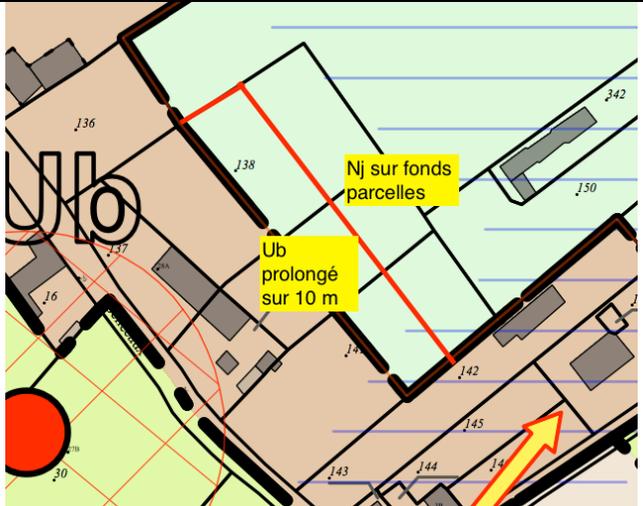
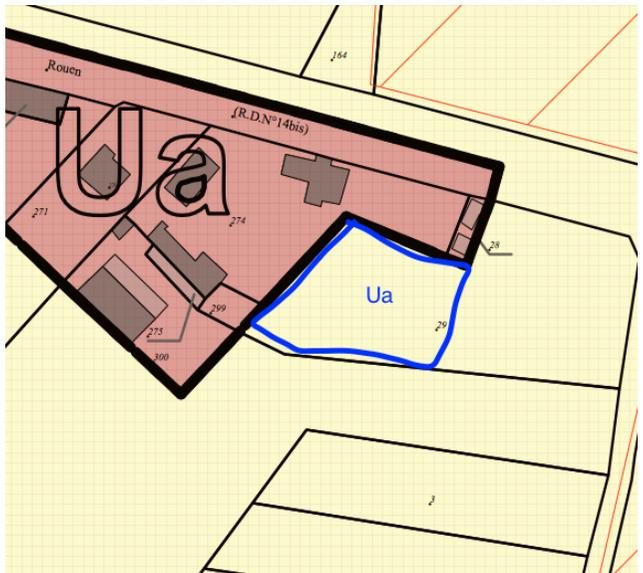


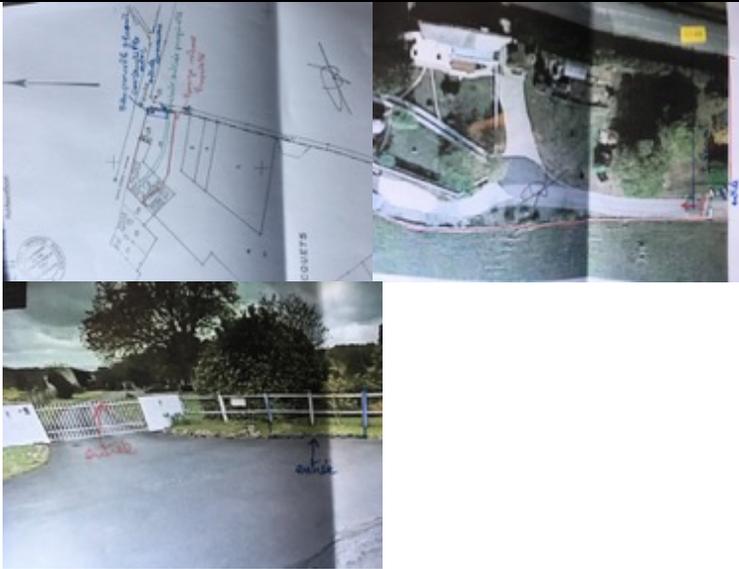
M10	<p>Isabelle LEFAVRAIS-GODART 436 chemin du Mouchel 76190 Blacqueville Laurent GODART 39 rue des Alliés 93800 Épinay-sur-Seine</p>	<p>Objet : Erreur concernant la classification de la parcelle cadastrale 63 en ensemble paysager remarquable Nous vous contactons au sujet de la réglementation de la propriété familiale située 1 bis chemin des Vignes à Neaufles Saint Martin dont mon frère et moi venons d'hériter, dans le cadre du pré projet de Plan local d'urbanisme. Il nous semble en effet étonnant que cette propriété soit située dans une « zone verte » en plein cœur de village (à l'exception d'une zone autour de la maison classée Ua). Les zones Uj semblent plus appropriées dans des espaces très urbanisés, de type communautés d'agglomérations et métropoles, plutôt que dans un village très rural entouré d'espaces agricoles, d'étangs ouverts au public et de la vallée de l'Epte. De plus, cet espace de jardin en coeur de village n'est pas ouvert au public. Il est clos. Il n'y a donc aucune continuité écologique (avec un effet barrière sauf pour les oiseaux). Néanmoins, nous ne souhaitons pas remettre en cause ce classement en zone naturelle ; nous sommes en effet favorables au maintien de l'intégralité du parc paysagé qui a été préservé dans ce sens par nos parents.</p> <p>Ce qui nous semble le plus incompréhensible c'est le classement en ensemble paysager remarquable de la parcelle 63 à l'est de notre propriété. Il s'agit en effet d'une sapinière datant du milieu du XXème siècle, destinée à l'exploitation forestière ; elle est à ce titre constituée de sapins douglas, une variété d'arbre exogène à la région. Aussi nous souhaitons que ce classement soit retiré car il n'est ni justifié par la nature de la parcelle, ni par le contenu des documents du PLU (non mentionné dans le rapport de présentation et dans le PADD). Cette parcelle serait plutôt susceptible d'être classée en zone naturelle, voire en zone urbanisable (Ua) tout comme les parcelles bâties qui la jouxtent et qui sont apparues depuis une quinzaine d'années.</p> <p>Nous pensons d'ailleurs que si la propriété devait receler une zone paysagère remarquable, ce serait davantage le petit bois situé à l'ouest de la maison et qui jouxte le cimetière (parcelle 53) ; ses essences très diversifiées correspondent bien plus aux paysages forestiers du Vexin normand (à cheval entre le plateau du Vexin et le Vexin Bossu).</p> <p>Enfin, il nous semble important de rappeler la nécessité de préserver les espaces agricoles en périphérie du village qui subissent depuis plusieurs années un grignotage certain. Cette priorité nous apparaît plus en accord avec les objectifs de « zéro artificialisation nette » de l'Etat et du futur SRADDET normand</p>	<p><i>Les arguments sont particulièrement objectifs et les corrections proposées sont les suivantes : suppression de la trame de repérage au titre l'article L151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) sur la parcelle 63 (les Douglas en effet ne constitue en rien un élément paysager remarquable et ont une fâcheuse tendance à acidifier les sols) ; passage d'une moitié de la parcelle en Ub pour quelque 900 m<sup>2</sup> et le fond passant en secteur Nj de façon à tenir compte du caractère humide de ce terrain. Ainsi pas de bouleversement de l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme ; une orientation d'aménagement et de programmation permettra de préserver la possibilité d'élargir le chemin des Vignes comme cela a été fait par le passé.</i></p> 
-----	---	---	--

<p>R21 et C8 et M11</p>	<p>Madame Aline BEDEL 8 Square de Bretteville 78150 Le Chesnay</p>	<p><b>Remise d'un courrier de 2 pages. Un courriel suivra</b></p> <p><b>Projet PLU : Observations sur le classement en zone Nj des parcelles AC 50, AC51 et partiellement AC 57 situées 6 rue Franquette</b></p> <p>Je souhaite vous faire part de mes observations et de mon désaccord sur le projet de classement en zone Nj des parcelles AC50, AC51 et une partie de AC57, soit une superficie d'environ 3.000m<sup>2</sup>. Ce déclassement est en effet non fondé en droit, abusif et en contradiction avec les objectifs affichés du PADD.</p> <p>Ces parcelles, dont je suis devenue propriétaire par succession il y a plus de 20 ans, font partie d'une unité foncière constituée des parcelles AC48, AC49, AC50, AC51 et AC 57. Cet ensemble se situe en plein cœur de village, à proximité immédiate de la Mairie et des équipements publics (école, accueil périscolaire, salle des fêtes...), mais aussi des commerces du village. Constructible de longue date, une demande de permis d'aménager a d'ailleurs été déposée en Mairie en mars 2018 et fait actuellement l'objet d'un sursis à statuer.</p> <p>Le projet de PLU prévoit de classer une partie de cette unité foncière en zone naturelle – secteur jardins, interdisant dès lors tout projet de construction pour les 10 ans à venir.</p> <p>Rendre ce terrain inconstructible est injustifié et en contradiction totale avec les objectifs du PADD. Si ce projet était retenu, il aurait pour conséquence de rendre le terrain inutilisable et de créer une dent creuse en plein cœur de village, accélérant de surcroît la nécessité d'urbaniser des zones éloignées du centre du bourg, notamment à l'ouest et au nord du village, voire de consommer des terres agricoles allant alors totalement à l'encontre de la volonté de soutenir le développement de l'agriculture et de préserver les terres agricoles.</p> <p>A l'inverse, le maintien en terrain constructible répondra aux objectifs affichés du PADD, à savoir : « modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>une construction en priorité dans les dents creuses</li> <li>une densification du tissu bâti existant</li> <li>un renforcement du cœur de village,</li> <li>un maintien des limites du bourg ».</li> </ul> <p>En contradiction avec les objectifs fixés par le PADD, une décision de déclassement de terrain constructible en terrain non constructible serait en outre contraire aux règles définies par le code de l'urbanisme et notamment à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>De plus, rien ne justifie le classement d'une partie de cette unité foncière en zone Nj. Le terrain visé ne répond nullement aux caractéristiques d'un</p>	<p><i>Rendre constructible la totalité de l'unité foncière n'est pas acceptable car « bouleversant l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme » en supprimant un cœur d'îlot vert ; néanmoins il est accepté de prolonger vers le sud d'une distance de 25 m (sur une largeur de 45 m) la limite de la zone Ub ajoutant ainsi quelque 1 000 m<sup>2</sup> constructibles.</i></p> 
-------------------------------------	--	---	---

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

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

		<p>Nous avons de fait au croisement rue l'abreuvoir rue ancienne de la côte blanche un immense bac de rétention très dangereux et qui rend cet endroit impraticable par temps de pluie.</p> <p>L'étude du PLU est très bien réalisée et très bien commentée dans les 2 réunions publiques et répondait à l'intérêt général.</p> <p>Sauf que ce nouveau découpage à titre privé est complètement hors norme De mémoire de Neauflois, on n'a jamais vu la rivière déborder. Pour ce qui concerne les nappes phréatiques dues au réchauffement climatique, ce n'est pas acté.</p> <p>Pour ce qui concerne le PDA, c'est très heureux qu'une prise de conscience soit prise au niveau de ce village car beaucoup de tristes décisions prises dans le passé (3 lavoirs, l'ancienne gare,...) Des charmantes constructions qui auraient pu être mises à disposition de la voie verte et servir de parking à cette croix percée qui n'a pas plus de considération qu'un « caillou ».</p>	
R26 et C10	M. et Mme Lefrancois Neaufles	<p>Remise d'un courrier en date du 29/10/2019 concernant la parcelle Z29</p> <p>Souhait de rendre constructible une partie de la parcelle Z29 d'environ 800 m2 située le long du chemin des Bocquets avec l'entrée commune aux Bocquets de Neaufles constructible puisqu'elle est englobée dans notre propriété et notre entrée principale se situe chemin des Bocquets 1 plan et 2 photos jointes</p>	<p><i>Réponse positive pour accorder la partie arrière environ 1000 m2 en zone Ua sous réserve de ne pas créer d'accès supplémentaire sur la RD 14</i></p> 

			
M11	Mme Aline BEDEL	Envoi du courrier référencé C8 en version courriel Se reporter au R21 et C8	
M12	Mme Leroux Maliszewski	<p>Propriétaire de la parcelle AD 62 et AD 63 qui a été placée en zone uba dans le nouveau PLU. Mon mari est passé vous voir car nous souhaitons savoir quelles sont les démarches à effectuer pour pouvoir faire un auvent attenant à la maison de 48m2 et un autre attenant au hangar de 18 m2 dans la continuité des toitures actuelles</p> <p>Faut-il faire une demande ou une autorisation de travaux ?? Ces travaux sont-ils compatibles avec la nouvelle classification Ub a de nos parcelles ?? D'ailleurs pourquoi sommes-nous classés en Uba bâti récent alors que la maison que nous avons achetée en octobre 2000 a été construite depuis bien avant 1969 ??</p>	<i>Les justifications du secteur Uba figurent au rapport de présentation ; les occupations et utilisations du sol permises en Uba sont clairement détaillées au règlement écrit. Les démarches à effectuer ressortent de l'instruction et ne sont pas réglées par le plan local d'urbanisme</i>
M13	Mme Leroux Maliszewski Neaufles	Même courriel que le M12	-

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

			
M15	Mme Colette Cavé	Même courriel que M9	-

## V. Transmission du rapport d'enquête

Conformément à l'arrêté communal du 03/07/2019, le commissaire enquêteur transmet :

- un exemplaire de ce rapport, de ses annexes et de son avis avec le registre d'enquête à Mr Fondrille, maire de Neaufles-Saint-Martin,
- un second exemplaire de ce rapport, de ses annexes et de son avis à Mme le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

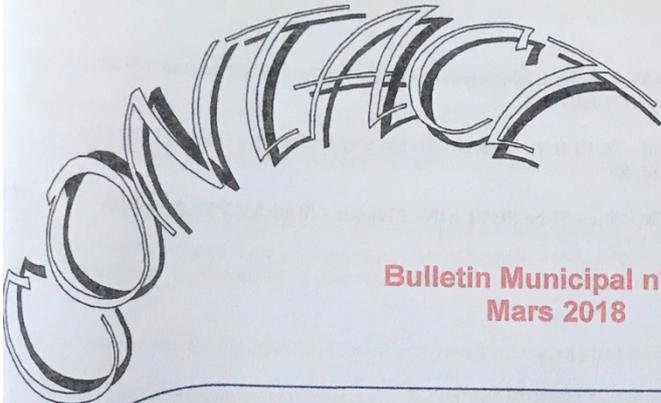
Fait à Bonsecours le 12/12/2019

J Brossais



## VI. Annexes

### Annexe 1 : bulletin municipal N° 124 de mars 2018



**Bulletin Municipal n° 124  
Mars 2018**

#### **LE MOT DU MAIRE**

Le printemps s'installe, les premiers bourgeons de la végétation sont déjà là. Cette saison, synonyme de renouveau et de changement est toujours attendue impatiemment par tous.

Pour le Conseil Municipal, il s'agit de la période de la préparation et du vote du budget.

Comme nous l'avons fait depuis de nombreuses années, ce budget sera élaboré avec le souci de ne pas augmenter les impôts.

Parallèlement, après plusieurs mois d'études et de concertations avec les différents services de l'Etat., le Plan Local d'Urbanisme sera finalisé après deux réunions publiques le **4 avril 2018** à 20h30 présentation du plan d'aménagement et développement Durable ( PADD) et le **13 avril 2018** à 20h30 présentation du plan de zonage sachant que des corrections pourront être apportées (voir article complet dans page intérieur).

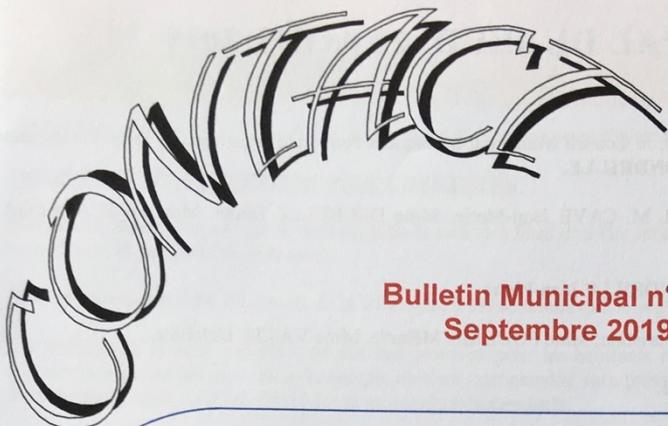
Ramassage des ordures ménagères, nous rencontrons de plus en plus de difficultés pour le passage du camion aussi je vous invite à vérifier que vos véhicules sont stationnés sans empêcher le passage du camion ; il convient de tenir compte de la présence des poteaux électriques ou téléphoniques, ou tout autre élément rétrécissant la largeur de la voirie

L'animation de notre village continue et vous trouverez la liste des principales manifestations à la fin de ce bulletin.

Bonne lecture

Jean-Pierre FONDRILLE, Maire





**Bulletin Municipal n° 131  
Septembre 2019**



**LE MOT DU MAIRE**

Les deux mois d'été marquent toujours une pause pour chacune et chacun d'entre nous ; c'est la période de l'année où nous prenons le temps de faire le point avant une rentrée toujours très occupée à tous les niveaux.

Comme dans toutes les communes, pour la municipalité c'est le moment d'effectuer les travaux d'entretien et de réparation des écoles, dans ce cadre deux classes ont été refaites, plafonds, éclairages et peinture des murs. Travaux appréciés par Madame HATTON et son équipe enseignante que je remercie pour avoir offert un café lors de l'accueil des enfants pour cette rentrée scolaire.

Notre équipe administrative a mis en place, le nouveau système concernant la gestion de la cantine et de la garderie qui permettra aux parents de disposer de plus de facilités pour réserver les repas et effectuer les règlements correspondants.

La Commune vient de recevoir l'accord du préfet sur le projet de PLU présentée par la Commune après consultations des différents services de l'Etat. Ce projet consultable en mairie et sur le site internet de la commune fait l'objet d'une enquête publique du 3 au 4 novembre 2019 et vous pourrez directement rencontrer le commissaire enquêteur ou lui adresser un courrier (voir l'avis en page intérieur) pour un vote du projet définitif en novembre 2019.

Ce projet a été établi avec de nombreuses contraintes des services de l'Etat, dans l'intérêt général et pour un développement maîtrisé de notre territoire.

Ce bulletin est également l'occasion de vous annoncer :

L'exposition de miniatures, organisée par le Comité des fêtes, avec pour la première fois, démonstrations d'engins volants et de bateaux sur un bassin derrière la salle des fêtes.  
Une représentation théâtrale gratuite destinée aux personnes âgées de plus de 60 ans pour leur rappeler de façon ludique « les choses à ne pas oublier »

Je vous rappelle que toute l'actualité de notre commune se trouve sur le site internet de la commune : [www.neaufles-saint-martin.fr](http://www.neaufles-saint-martin.fr) ou les panneaux d'affichage devant la mairie.

Bonne lecture  
Votre Maire, Jean Pierre FONDRILLE

## Annexe 4 : Courrier MRAe du 20/09/2018



Mission régionale d'autorité environnementale  
Normandie

Conseil général de l'environnement  
et du développement durable

Rouen, le 20 septembre 2018

Mission régionale d'autorité environnementale  
de Normandie

**Affaire suivie par :** Corinne ETAIX  
**Tel :** 01 40 61 79 29  
**Courriel :** [corinne.etaix@developpement-durable.gouv.fr](mailto:corinne.etaix@developpement-durable.gouv.fr)

Objet : Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Neaufles-Saint-Martin (Eure)  
Décision de la mission régionale d'autorité environnementale dans le cadre d'un recours gracieux suite à une décision de soumission à environnementale

Monsieur le Maire,

Par courrier du 31 juillet 2018, reçu le 2 août 2018, vous avez déposé un recours gracieux aux fins de révision de la décision du 21 juin 2018 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie soumettant à évaluation environnementale le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Neaufles-Saint-Martin.

Compte-tenu des évolutions et éléments complémentaires que vous avez portés à la connaissance de la MRAe dans votre saisine du 31 juillet 2018, je vous informe qu'une suite favorable est donnée à votre recours.

Cette nouvelle décision est mise en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

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

La présidente de la mission régionale  
d'autorité environnementale

Corinne ETAIX

Mairie de Neaufles-Saint-Martin  
19 rue Saint-Martin  
27 830 NEAUFLES-SAINT-MARTIN  
A l'attention de monsieur le Maire

Copie à : - Préfecture de l'Eure  
- DREAL de Normandie  
- DDTM de l'Eure

# Annexe 5 : Points d'affichage dans la commune



**Enquête publique**  
**PLAN LOCAL d'URBANISME et PERIMETRE DELIMITE des**  
**ABORDS**  
Commune de Neaufles-Saint-Martin

\*\*\*\*\*

**Objet** : Procès-verbal de synthèse, remis le 12 novembre 2019 par Jacques BROSSAIS Commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique à Mr FONDRILLE maire de la commune de Neaufles-Saint-Martin.

Monsieur Le Maire,

Par ordonnance n° E19000048/76 en date du 22/05/2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen, j'ai été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique à laquelle doit être soumis le dossier présenté par la commune de Neaufles-Saint-Martin pour l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) ainsi que l'élaboration du périmètre délimité des abords (PDA).

L'arrêté du maire de la commune de Neaufles-Saint-Martin du 3/07/2019 est venu préciser les conditions dans lesquelles devait se dérouler cette enquête publique et en particulier sa durée du 03/10/2019 au 4/11/2019 avec 4 permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier comportait toutes les pièces règlementaires et le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Les modalités de concertation préalables avec le public à la mise en enquête sont définies lors de la séance du conseil municipal du 27/10/2015. Elles prévoient :

- Un fond de dossier disponible en mairie
- Un registre de recueil d'observations
- Une réunion le 25/11/2016 avec le milieu professionnel agricole
- Bulletin communal « Contact n°124 de mars 2018 » distribué dans toutes les boîtes aux lettres annonçant les réunions publiques dont la tenue est également rappelée par voie de presse
- Deux réunions publique annoncées dans la presse locale (L'Impartial du 29/03/2018) :
  - o Une première organisée le 4/04/2018
  - o Une seconde est prévue le 13/04/2018

La mairie de Neaufles-Saint-Martin (siège de l'enquête) disposaient d'un dossier papier et d'un poste informatique pour consulter le dossier en ligne.

Les formalités d'information du public par voie de presse sont respectées.

Le dossier du PLU et du PDA a été communiqué en son temps aux différentes personnes publiques associées (se reporter au tableau ci-dessous).

<i>PPA</i>	<i>Date d'envoi</i>	<i>Date réponse</i>	<i>Avis et Observations</i>
------------	---------------------	---------------------	-----------------------------

Préfecture de l'Eure	18/06/2019	2/09/2019	Avis favorable avec plusieurs réserves sur la prise en compte : - du risque d'inondation, - du risque lié aux cavités souterraines, - de la protection de la trame verte et bleue, - de la protection du patrimoine bâti et des espaces paysagers, - des informations figurant sur le règlement graphique, - des informations figurant sur documents des servitudes d'utilité publique et sur les annexes
DREAL Normandie	29/05/2019		
DDTM	29/05/2019	9/07/2019	
Chambre d'agriculture	29/05/2019	12/07/2019	Avis favorable Observations sur : - Le RP qui présente des chiffres différents - Des précisions à apporter au règlement de la zone A - Plan de zonage sur la ferme en activité à valider
Conseil Régional de Ndie	29/05/2019		
CDPENAF	03/06/2019	9/07/2019	Avis favorable
Centre régional de propriété forestière de Ndie	29/05/2019		
Institut national de l'origine et de la qualité	29/05/2019		
CCI d'Evreux	29/05/2019		
Chambre des métiers et de l'artisanat	29/05/2019		
Parc naturel régional des boucles de la Seine	29/05/2019		
SIEGE 27	29/05/2019		
Communauté de communes du Vexin Normand	29/05/2019	5/06/2019	Avis Favorable Pas d'observation
Ville de Gisors	29/05/2019		
Commune de Bézu-Saint-Eloi	29/05/2019	3/07/2019	Avis Favorable Pas d'observation
Commune de Bernouville	29/05/2019		
Commune de Dangu	4/06/2019		

Afin de permettre de se prononcer sur ce projet et comme prévu dans l'arrêté du maire du 3/07/2019, les riverains et le public pouvaient déposer leurs observations :

- Sur le registre disponible à la mairie de Neaufles-Saint-Martin,
- Par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de Neaufles-Saint-Martin,
- Par mail à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : [enquetepluneaufles@yahoo.com](mailto:enquetepluneaufles@yahoo.com)

Quatre permanences dans la salle de la mairie ont permis au public d'exprimer ses observations.

Judi 3 octobre 2019	09h00 à 12h00 (ouverture)
Samedi 12 octobre 2019	09h00 à 12h00
Vendredi 18 octobre 2019	16h00 à 19h00
Lundi 4 novembre 2019	16h00 à 19h00 (clôture)

Le public a répondu présent dans les permanences pour s'informer, recueillir des précisions sur le dossier auprès du commissaire enquêteur et déposer ses observations.

Le lundi 4/11/2019, le délai étant expiré, l'enquête a pris fin à 19h et conformément à l'arrêté communal, j'ai clos et signé le registre d'enquête qui comportait :

Observations sur le registre	Courriers	Courriels *
26	10	15

*\*Pour la plupart, les courriels correspondent à une confirmation d'un courrier remis en permanence ou des observations déposées sur le registre.*

La mairie de Neaufles-Saint-Martin, siège de l'enquête, m'a confirmé qu'elle n'avait reçu aucun autre courrier et mail à l'adresse prévue à cet effet autre que ceux déjà annexés au registre.

Comme prévu dans l'arrêté du maire du 3/07/2019, concernant cette enquête, je vous remets **le procès-verbal de synthèse.**

Vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos réponses et/ou vos commentaires à chacune des observations du public.

Vous trouverez également mes questions. Sont reprises celles posées dans le courant de l'enquête et quelques interrogations complémentaires.

Vous voudrez bien, dans le délai qui vous est imparti, apporter des éléments de réponse aussi précis que possible par courriel sous **la forme du tableau Word ci-joint complété.**

Je vous remercie par avance.

Bien cordialement

Le 12 novembre 2019

Jacques BROSSAIS

Commissaire enquêteur

Mr FONDRILLE

Maire de Neaufles-Saint-Martin



**Pièces jointes-**

- Questions du commissaire enquêteur (pages 5 et 6)
- Tableau récapitulatif des observations (pages 7 à 58)

**Annexe 7 : réponses apportées par la commune aux observations des PPA**

Commune de

**Neaufles-Saint-Martin (Eure)****Élaboration du plan local d'urbanisme**

8 octobre 2019

**Réponse aux avis des services**

<b>Services de l'État</b>	
Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations	réponse de la mairie
<p><b>Risque inondation</b> Il faudrait mentionner au sein des différents documents qu'il s'agit du plan de prévention risque inondation (PPRI) de « l'Epte Aval », et non du PPRI de « l'Epte ».</p>	La correction sera faite
Si l'emprise du PPRI est bien reportée sur le plan de zonage, la légende pourrait être modifiée en indiquant en remplacement de « zones d'aléas du PPRI de l'Epte Aval », « zone soumise à un risque d'inondation ».	La correction sera faite
Concernant le risque inondation par remontée de nappes, ce thème est abordé au sein du rapport de présentation (page 67). Toutefois, afin de compléter cette thématique, le rapport de présentation devra mentionner l'adresse du site présentant le risque remontées de nappes : <a href="http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe">http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe</a>	L'adresse du lien sera rajoutée
Modifier également la carte p.67 avec le même lien	La correction sera faite
Le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Le plan local d'urbanisme devant être compatible avec les orientations de ce document stratégique, il devrait être cité dans le rapport de présentation en rappelant ses objectifs et en quoi le projet de plan local d'urbanisme est bien compatible.	Ces compléments seront effectués
<p><b>Risque cavités souterraines</b> la page 66, le rapport de présentation sera complété avec la carte et le lien permettant d'accéder à l'atlas des cavités souterraines : <a href="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">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</a>.</p>	L'adresse du lien sera rajoutée

<p><a href="http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protectionde-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavités-souterraines">http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protectionde-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavités-souterraines</a></p>	
<p>Sur le plan de zonage devra être reporté le risque cavités souterraines: la délimitation des secteurs de risques à reprendre est celle figurant à l'atlas des cavités souterraines cité ci-dessus. Il est précisé que ces périmètres de risque sont tous ceux figurant sur la carte du site Internet de l'État dans l'Eure qui comprend notamment aussi les indices surfaciques de cavités souterraines non localisés précisément, les règles d'inconstructibilité étant les mêmes que pour les indices avérés localisés précisément.</p>	<p>Les cavités souterraines seront rajoutées au zonage</p>
<p>La légende du plan de zonage ne devra mentionner qu'une seule représentation, celle d'une « zone à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines ».</p>	<p>La correction sera faite</p>
<p>En légende du plan de zonage, renvoyer vers la base de données des cavités souterraines présente sur le site Internet de l'État soit effectué: <a href="http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protectionde-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavités-souterraines">http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protectionde-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavités-souterraines</a></p>	<p>L'adresse du lien sera rajoutée au zonage</p>
<p>Cette information remplacera le report fait sur le « plan des contraintes 6.5 », plan qui pourra être supprimé.</p>	<p>La correction sera faite</p>
<p>Les règles d'urbanisme liées à la présence de ces périmètres de risque devront enfin être complétées à la page 5 du règlement en ajoutant que: - seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, - les changements de destinations sont interdits.</p>	<p>La correction sera faite au règlement écrit</p>
<p><b>Protection de la trame verte et bleue</b></p>	
<p>La partie environnementale au sein du rapport de présentation s'avère être très succincte. Le document dirige vers d'autres sources via des liens Internet. Bien que ces liens soient très intéressants, il aurait été utile de développer un peu plus sur l'environnement local</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété</p>
<p>La carte du SRCE ne fait pas apparaître sa dynamique ainsi que son fonctionnement. Une carte au 1/10 000, permettant une meilleure prise en compte des différents corridors et réservoirs présents sur la commune ainsi que les discontinuités aux continuités écologiques, devrait être ajoutée au rapport de présentation</p>	<p>La correction sera faite</p>

<p>Le règlement graphique fait apparaître une protection des mares repérées et protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Mais le recensement ne paraît pas exhaustif. En effet, les mares présentes sur le territoire de la commune, notamment la mare située sur la parcelle AE 179 devrait être identifiée comme élément du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, ces mares doivent être protégées au titre de l'article L 151-23 et non au titre de l'article L 151-19 désignant la protection du patrimoine bâti.</p>	<p>La correction sera faite</p>
<p>De même, l'ensemble des éléments naturels du paysage est classé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (soit au titre du patrimoine culturel et historique). Tout linéaire et élément boisé devrait également bénéficier d'une protection au titre de l'article L 151-23. Ainsi, la ripisylve située le long de la Lévrière doit prétendre à la protection au titre de l'article L 151-23, tout comme les haies qui n'ont pas été retenues comme élément du paysage à protéger au titre de ce même article au sein du règlement (page 4). Que cette orientation soit liée à l'absence de haies sur le territoire ou à la volonté de ne pas les prendre en compte, il conviendra de justifier ce choix dans le rapport de présentation.</p>	<p>Les justifications seront apportées et, le cas échéant, des compléments de repérage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage)</p>
<p>Par ailleurs, il serait souhaitable que tous les bois soient classés en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, comme l'indique le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment les terrains situés en section ZA (parcelle 17 « Sous la Tour ») et en section AB (parcelle 484 « La Chevru »).</p>	<p>La correction sera faite (mairie à vérifier si cette parcelle 17 est réellement boisée il nous semble que c'est un accès communal)</p>
<p>Le projet de PLU prévoit aussi le défrichage d'un bosquet au niveau du bois de la tour pour aménager un nouveau cimetière. Le rapport de présentation devrait justifier qu'un déboisement sur ce terrain n'aura pas d'incidence sur la préservation du paysage, des espèces et de la biodiversité. En effet, du point de vue de la continuité écologique, il est regrettable que ce bosquet soit ainsi amputé de la moitié de sa surface. De plus, la partie Ouest est la plus susceptible d'être utilisée par la faune pour servir de refuge entre les différents boisements situés dans un axe nord-sud. L'intérêt des essences présentes est néanmoins peut-être plus intéressant sur la partie Est.</p>	<p>La justification sera apportée et renforcée au rapport de présentation</p>
<p>L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intitulée « Eco hameau rue</p>	<p>Quelques essences végétales locales recommandées seront citées dans</p>

<p>du bois»prévoit la mise en place d'arbres et arbustes. Néanmoins, aucune précision n'est faite sur la nature desessences qui seront implantées, ni dans la description de l'OAP, ni dans le règlement écrit. En effet,pour une bonne prise en compte de la biodiversité, il est souhaitable que les haies soient composées de 6 espèces végétales différentes, et en prévoyant un principe de traitement des lisières. Cette associationd'espèces permet d'assurer une meilleure résistance aux maladies (voir également « fiches lesessentiels du dire de l'ABF sur les haies champêtres »).</p>	<p>l'OAP</p>
<p>Le moulin de Neaufles est identifié dans le document d'urbanisme comme élément àprotéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, protection qui pourrait empêcher les travaux de conformité. Pour que le règlement relatif aux éléments protégés au titre de l'article L 151-19 soit compatible avec l'ensemble des réglementations et des enjeux de préservation des continuitésécologiques, il devra être adapté de la manière suivante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la démolition partielle ou la suppression totale des bâtiments est strictement interdite;</li> <li>- l'aspect extérieur du moulin (volume, matériaux, modénatures, etc.) doit être au maximumpréservé;</li> <li>- la modification des ouvrages hydrauliques est permise si le rétablissement des continuités écologiques, le libre écoulement des eaux ou l'amélioration hydromorphologique de la rivièrele nécessite.</li> </ul>	<p>les compléments au règlement écrit seront effectués</p>
<p><b>La protection du patrimoine bâti et des espaces paysagers</b></p>	
<p>Tout d'abord à la page 40 du rapport de présentation, les « monuments historiques » présents sur la commune devront être intégrés dans un chapitre dédié au « Patrimoine» et non pas dans un chapitre lié au « Tourisme », avec les éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L 151-19. De plus, à la page 63, les différentes dates d'inscription des monuments historiques devraient être ajoutées. Ceux-ci étant d'ailleurs déjà protégés au titre des Monuments Historiques, il n'y a pas nécessité qu'ils bénéficient d'une protection au titre de l'article L 151-19.</p>	<p>La correction sera faite et le repérage des monuments historiques supprimé</p>
<p>À la page 64, le paragraphe relatif aux débords des périmètres dont les monuments historiques se situent sur les communes voisines devra être reformulé de la manière suivante: « la commune de</p>	<p>La correction sera faite</p>

<p>Neaufles-Saint-Martin est impactée par les débords de périmètres de protection de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'église de Bernouville,</li> <li>- le manoir de Vaux à Gisors. »</li> </ul>	
<p>La cartographie présente à la page 64 du rapport de présentation, représentant la protection de ces monuments historiques devra être mise à jour. Les sites et monuments historiques sont téléchargeables à l'adresse suivante: <a href="http://carto.geo-ide.application.developpementdurable.gouv.fr/125/Urba_patrimoine.map">http://carto.geo-ide.application.developpementdurable.gouv.fr/125/Urba_patrimoine.map</a>.</p>	<p>La correction sera faite</p>
<p>La commune est aussi concernée par le site inscrit de la « Vallée de la Lévrière » qui devrait être indiqué au rapport de présentation.</p>	<p>La correction sera faite</p>
<p>Concernant la protection des éléments remarquables, le chapitre 5.1 relatif à la « protection au titre de la loi paysage» (articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme) doit se limiter à la présentation des éléments de patrimoine repérés et à la justification de leur intérêt. Les recommandations particulières devront quant à elles être traduites sous forme de prescriptions et figurer au sein du règlement.</p>	<p>La correction sera faite</p>
<p>La volonté de la commune de préserver ces éléments pourrait ainsi être mieux réalisée en ajoutant en annexe du règlement un descriptif de ces éléments, incluant les critères justifiant la protection et les dispositions réglementaires spécifiques, et non pas de simples préconisations.</p>	<p>Une annexe présentant globalement certains des éléments remarquables sera réalisée dans la mesure du possible</p>
<p>L'article 4 au sein des dispositions générales mentionnant les « règles relatives au patrimoine repéré », devra par ailleurs regrouper l'ensemble des dispositions réglementaires pour assurer cette protection. Le paragraphe au sein de cet article 4 devra donc être reformulé de la manière suivante : « Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (voir annexe du présent règlement), ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L J 5J - J 9 du code de l'urbanisme) sont soumis aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables doit suivre les prescriptions de l'annexe du présent règlement détaillant les prescriptions par éléments remarquables,</li> <li>- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales. ».</li> </ul> <p>Ces dispositions doivent s'appliquer également aux éléments naturels tels que les haies, alignements</p>	<p>La correction sera faite</p>

d'arbres (... ) protégés au titre de l'article L 151-23.	
L'écriture au chapitre 2 de l'article 5-2 des zones Ua, et Ub précisant les règles spécifiques pourra ainsi être traduite de manière différente, et apparaître soit dans le règlement de chaque zone, soit au sein des dispositions générales.	Il sera préféré de faire référence aux dispositions générales une fois pour toutes dans les articles 5.2 cela pour éviter tout doublon.
Les fiches conseil «Les Essentiels », rédigées par l'architecte des Bâtiments de France et figurant en annexe 4, sont des aides à la décision et n'ont pas de valeur réglementaire en tant que tel. Il convient donc de retirer la phrase: «les constructions, les installations, et aménagements de leurs abords seront guidés par les fiches jointes au présent règlement, « Les Essentiels» dans les articles concernés ». Ces fiches peuvent toutefois être conservées en annexe	La phrase sera remplacé de la manière suivante : «les constructions, les installations, et aménagements de leurs abords <u>pourront être</u> guidés par les fiches jointes au présent règlement, « Les Essentiels» dans les articles concernés »
Pour une bonne protection du patrimoine bâti remarquable présent sur la commune, les prescriptions suivantes sont considérées comme primordiales: Pour tous types d'édifices : - pas de démolition, - pas d'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus: fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques...), - pas de panneaux solaires ou photovoltaïques, - pas de sous toiture goudronnée ou non respirante, - respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux,...), - pour les charpentes, respect du matériau initial, - respect du rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation, - pour les constructions en brique: ne pas peindre la brique.  Pour toutes les églises (affectées ou désaffectées) : - pas de percement de nouvelles ouvertures, - restauration des voûtes lambrissées quand elles existent; - pas de châssis de toit	Le règlement sera mis à jour sauf en ce qui concerne les éléments non visibles de l'extérieur comme les sous-toitures.
Afin de préserver l'intégralité du site (motte, anciens fossés) et les abords du donjon, il serait souhaitable de créer une zone Np (voir l'extrait de zonage joint). Les abords de la Croix percée devraient aussi bénéficier d'un classement en zone Ap, et ce afin de mieux protéger le monument et éviter des constructions agricoles (voir l'extrait de zonage)	L'ajout d'un secteur Ap en abords de la Croix percée sera fait
Les prescriptions du règlement devront enfin être modifiées comme suit:	Le stationnement des cavarane ne peut légalement pas être totalement

<p>- ne pas autoriser en zone Ua le stationnement des caravanes (hormis l'hivernage comme en zone Ub2) ;</p>	<p>interdit sur un territoire, le secteur Ub apportant déjà des restrictions, la correction ne sera pas apportée au secteur Ua.</p>
<p>- dans les zones Ua et Ub, les prescriptions énoncées dans les articles 5-1 et 6 devront être reformulées comme suit: Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques: Afin d'éviter les modèles où il y a une structure interne en métal brillant visible (en forme de damier), il convient de rajouter la phrase suivante: « Les panneaux seront de teinte foncée, mat (non brillant) avec les structures de la même teinte que les panneaux (pas en zinc visible). Les panneaux seront de la même teinte que la toiture (orange si tuile, noir si ardoise) »</p>	<p>La correction sera faite</p>
<p>Pente des toitures: - celles-ci doivent être de 45° pour les couvertures en tuile plate de teinte brun vieilli à jaune vieilli à 20u/m2 et de 35° pour les couvertures en ardoises, - il conviendra de supprimer le paragraphe sur les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m" : les toitures en terrasse ne doivent pas être autorisées. Aspect des couvertures y compris en zone A : - pour les tuiles plates (zone Ua), ne pas imposer 40 unités au m2 (20 u/m? suffisent), - les couleurs devront être de teintes comprises entre le brun vieilli et le jaune vieilli (ni rouge, ni noir), - ne pas imposer de l'ardoise naturelle, l'ardoise suffit, -il conviendra de supprimer le paragraphe: « Si la construction principale n'est pas couverte en matériaux autorisés ci-avant, en cas de réfection, d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ». Les clôtures: - ne pas autoriser la construction de nouveaux murs pleins. En effet, il convient de préserver le caractère naturel de la commune et de ne pas monter de hauts murs autour de chaque nouveau pavillon. Un mur bahut de 0,80 à 1,20 m de haut en enduit beige, avec une lisse en bois ou en métal, de couleur blanche ou beige (mais pas grise) et de poteaux réguliers en briques et/ou en enduit plus foncé est beaucoup plus adapté. Une haie arbustive variée venant compléter l'ensemble.</p>	<p>La correction sera faite</p>
<p>- dans la zone A, ne pas autoriser la construction de nouveaux murs en gabions.</p>	<p>La correction sera faite</p>
<p><b>Règlement graphique</b></p>	
<p>Il est inséré dans la légende du plan de zonage un cadre intitulé « légende des contraintes» prenant en compte la présence de risques liés à la</p>	<p>La correction sera faite</p>

présence de cavités souterraines et aux inondations. Il ne s'agit pas de contraintes, mais de prise en compte des risques et la traduction au sein de la légende doit être indiquée comme suit: « La prise en compte des risques ». Quant à la zone humide, elle doit rejoindre les éléments protégés.	
Toutes ces informations relatives à ces risques devront ensuite être supprimées du plan des contraintes, leur indication sur le plan de zonage étant suffisante	La suppression au plan des contraintes sera faite
Au plan de zonage, il est indiqué en légende que des bâtiments peuvent prétendre à un changement de destination. Or, ni au rapport de présentation, ni au sein du règlement, il n'est précisé qu'il a été recensé des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il conviendra de mettre en cohérence les documents entre eux, et si des bâtiments devaient réellement être concernés, une justification de ce recensement et l'ajout de prescriptions réglementaires devront être effectuées au titre de l'article L 151-11.	La correction sera faite ; par contre il sera ajouté au règlement de la zone A le changement de destination possible et cette disposition justifiée au rapport de présentation, suite remarque de la chambre d'agriculture
<b>Servitudes d'utilité publique</b>	
Concernant les servitudes liées aux protections des monuments historiques inscrits, le débord du périmètre de protection du Manoir de Vaux à Gisors devra être ajouté sur la liste et le plan. De plus, le débord du périmètre de protection de l'Église de Bernouville, pourtant indiqué dans la liste des servitudes, n'a pas non plus été reporté sur le plan. Enfin, il conviendra de bien différencier le report des servitudes AC 1 des servitudes AC2, en utilisant un tramage différent.	Nouveau périmètre établie par l'ABF dans le cadre d'un périmètre délimité des abords. Ce dernier sera en vigueur à l'approbation du PLU. Il convient de prendre d'ores et déjà en compte ce nouveau périmètre au sein du PLU.
Concernant le report des servitudes AS 1, il aurait pu être utilisé une délimitation plus précise correspondant aux différents périmètres de protection des différents captages. La délimitation est disponible sur le site de l'ARS à l'adresse: <a href="http://www.arshn-perimetre-de-protection.fr">http://www.arshn-perimetre-de-protection.fr</a>	La correction sera faite
Par ailleurs, des servitudes sont manquantes au sein de ce plan et devront donc être ajoutées. Le report du périmètre à l'intérieur duquel le PPRi est applicable devra ainsi être fait sur ce plan, ainsi que les servitudes 14, PT2, PT3 et TI.	La correction sera faite
<b>Contenu des annexes</b>	
Le contenu des annexes est fixé par les articles R 151-52 et R 151-53 du code de l'urbanisme et il convient qu'elles ne comprennent aucun élément de plus que ce qui est exigé par ces articles.	Nous vérifierons les annexes et mettrons à jour et supprimerons les éléments excédentaires en fonction
Dans ce contenu, n'en font ainsi pas partie les délibérations, les plans des réseaux, le règlement	Idem

du SPANC, le règlement du service public de l'eau, les recommandations techniques applicables à la collecte des déchets ménagers ou toute autre annexe de ce type	
Dans la liste des servitudes d'utilité publique, l'ensemble des dispositions du PPRi n'a pas non plus à figurer en annexe, Seul le report de son périmètre au plan des SUP est obligatoire, en ajoutant l'indication du lien où ce document est consultable. Aucune copie d'arrêtés préfectoraux, fiches conseil, ou fiche de présentation du site inscrit de «la Vallée de la Lévière » comme pour les servitudes AC11AC2, et AS1 ne doivent s'y trouver	Idem
Pour les nuisances sonores, ne doit être fait que le report sur le plan du périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L 571-10 du code de l'environnement. Ces prescriptions d'isolement acoustique doivent faire partie de cette annexe dans laquelle sera indiquée la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés. Ce qui exclut une copie intégrale de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.	Idem
<b>Services autres que l'État</b>	
<b>CCI -</b>	
<b>Chambre d'agriculture – AVIS FAVORABLE</b>	
Mettre en cohérence le rapport de présentation  <i>Dans le rapport de présentation, l'effectif de population varie souvent (exemple: p.74, 1263 habitants en 2015 et p.79, population 2015 = 1228 habitants ...). L'objectif de croissance retenu est de 0,5% (p.82) par an en moyenne sur 10 ans. Ce taux de croissance est proche de la moyenne de croissance départementale (0,6%). Cependant la p.124 du rapport de présentation mentionne un taux de 0,75% d'évolution démographique pour la commune.</i>	La correction sera faite
Sur la carte localisant les sites agricoles (p.42), le périmètre réglementaire de réciprocité par nature de l'activité agricole pourrait apparaître.	La correction sera faite au rapport de présentation mais pas au zonage
«Pour les bâtiments agricoles sans élevage (stockage des récoltes, paille, matériel...), il n'existe aucune législation visant à éloigner les tiers des bâtiments en activité. Des protections de 50 mètres ou plus peuvent	La correction sera faite

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

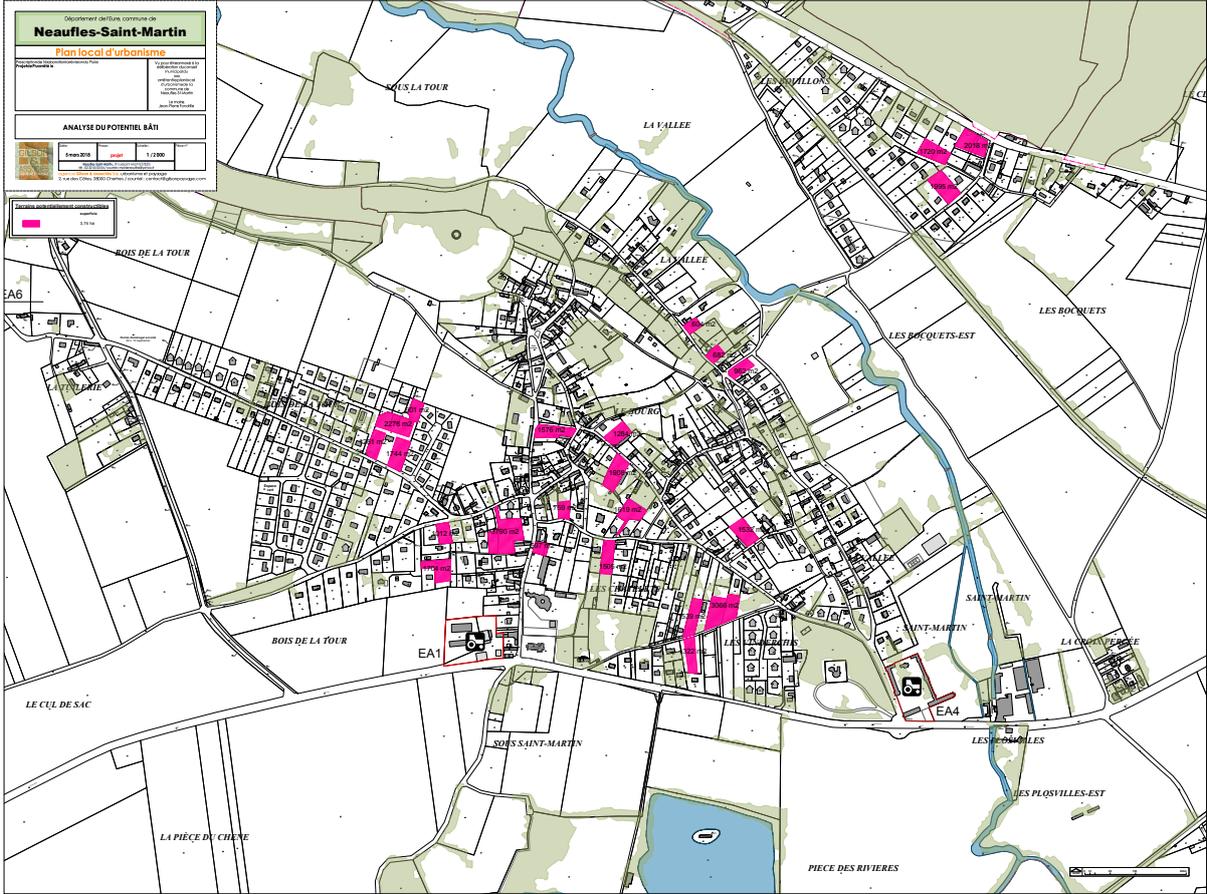
l'activité agricole» et « à condition d'être situées à moins de 100 m des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée», par exemple.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Permettre la diversification et autoriser «les constructions, installations ou aménagement ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (exemple: transformation, conditionnement, vente de produits issus de l'exploitation agricole).</li> </ul>	le complément sera fait
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Puisque au moins un changement de destination est prévu dans un corps de ferme, il convient d'autoriser « l'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liées à des activités d'accueil et de services touristiques ~gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberge,...).</li> </ul>	le complément sera fait
<ul style="list-style-type: none"> <li>o De même, autoriser « le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles pour des activités d'accueil touristique, de diversification ou pour des activités non liées à l'agriculture, des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ».</li> </ul>	le complément sera fait
<b>Plan de zonage</b>	
Les corps de ferme en activité ainsi que le parcellaire agricole exploité ont bien été placés en zone agricole (A). Toutefois, il conviendrait de placer l'intégralité du corps de ferme situé au nord-est de la commune, près du château de Grainville, en zone agricole (A) et pas uniquement le bâtiment récent.	La correction sera faite
<b>Chambre de métiers</b>	
<b>Conseil Régional</b>	
<b>INAO (avis non officiel)</b>	
Veillez noter qu'après analyse et vérification du dossier, il n'y a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernées.	La commune en prend bonne note
<b>UDAP – avis favorable</b>	

<b>Commune de Bézu Saint Eloi – AVIS FAVORABLE</b>	
Aucune observation	

## **Avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles**

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

Annexe 8 : plan des parcelles du bâti existant potentiellement urbanisable





PLU de la commune de Neaufles-Saint-Martin  
Enquête publique du 03/10/2019 au 04/11/2019

AVIS et CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR



Jacques BROSSAIS commissaire enquêteur  
Désigné par le tribunal administratif de Rouen  
Décision N° E 19000048/76 du 22/05/2019

## AVIS ET CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

---

### A. OBJET de L'ENQUETE et son DEROULEMENT

La présente enquête est effectuée à la demande de la commune de Neaufles-Saint-Martin située dans le département de l'Eure.

Appelé à se prononcer sur le statut de son Plan d'Occupation des Sols (POS) dont la dernière modification date de 2000, le conseil municipal de Neaufles a décidé, lors de sa séance du 27/10/2015, de prescrire la transformation de ce POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune a organisé une concertation préalable en prenant les dispositions suivantes pour informer ses administrés :

- Un fond de dossier disponible en mairie
- Un registre de recueil d'observations
- Une réunion le 25/11/2016 avec le milieu professionnel agricole
- Bulletin communal « Contact n°124 de mars 2018 » distribué dans toutes les boîtes aux lettres annonçant les réunions publiques dont la tenue est également rappelée par voie de presse
- Deux réunions publique annoncées dans la presse locale (L'Impartial du 29/03/2018) :
  - o Une première organisée le 4/04/2018
  - o Une seconde est prévue le 13/04/2018

Par ordonnance n° E 19000048/76 du 22/05/2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen, j'ai été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Conformément à l'arrêté municipal N°48 du 3/07/2019, le siège de l'enquête était à la mairie Neaufles-Saint-Martin et quatre permanences ont permis de recevoir le public et recueillir ses observations en la salle de la mairie.

Jeudi 3 octobre 2019	09h00 à 12h00 (ouverture)
Samedi 12 octobre 2019	09h00 à 12h00
Vendredi 18 octobre 2019	16h00 à 19h00
Lundi 4 novembre 2019	16h00 à 19h00 (clôture)

Les observations pouvaient être déposées :

- Soit sur le registre papier mis à disposition en la mairie de Neaufles-Saint-Martin aux heures d'ouverture,
- Soit par courriel à l'adresse prévue à cet effet,
- Soit par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur.

Le dossier comporte toutes les pièces nécessaires à la compréhension des enjeux et même si certains points auraient pu être davantage documentés (éléments de patrimoine repérés, critères de maintien en zone constructible,,...).

La mairie de Neaufles-Saint-Martin disposait d'une dossier papier et d'une version numérique mise à disposition du public.

Les formalités d'information du public par voie de presse sont respectées. Les affiches sont présentes dans la commune en plusieurs points. Le N° 131 du bulletin communal de septembre 2019 a rappelé les dates de l'enquête et les possibilités de déposer les observations.

Le lundi 4 novembre 2019 à 19h, le délai étant expiré, l'enquête a pris fin et conformément à l'arrêté préfectoral, j'ai clos et signé le registre d'enquête qui comportaient :

Observations sur le registre	Courriers	Courriels *
26	10	15

*\*Pour la plupart, les courriels correspondent à une confirmation d'un courrier remis en permanence ou des observations déposées sur le registre.*

La mairie de Neaufles-Saint-Martin, siège de l'enquête, m'a confirmé qu'elle avait reçu aucun autre courrier et mail à l'adresse prévue à cet effet dans le délai imparti.

## B. LES IMPACTS DU PROJET

Après avoir examiné l'ensemble des informations du dossier mis en enquête publique, recueilli les avis et les éléments de réponses aux questions posées, le commissaire enquêteur estime que le projet de PLU a pris en compte les données ci-dessous.

*Plusieurs hypothèses d'évolution démographique sont étudiées et un scénario raisonné est retenu en fonction :*

- *D'une population plus âgée que celle de la communauté de communes, vieillissante, d'une diminution de la taille des ménages caractéristique du phénomène de desserrement et d'une baisse de croissance due à une diminution du solde migratoire*
- *Du nombre de logements et de résidences principales existants, d'un taux de vacance de 3% témoignant d'un marché tendu, d'un nombre important de résidences secondaires ;*

*La consommation d'espace agricole et naturel est limitée et en net recul par rapport à la consommation entre 2003 et 2013 et le souci d'une urbanisation dans l'épaisseur (dents creuses) ;*

*La consommation des zones à urbaniser dans le POS est quasi complète à l'exception des zones à urbaniser à long terme ;*

*Des Orientations AOP qui répondent au souci d'une urbanisation future pour l'éco hameau du Bois, d'une recentralisation des commerces en centre-ville place de la mairie et d'une valorisation des chemins cyclables et voies douces ;*

*Une politique d'équipements centrée sur l'élargissement du chemin des Vignes, sur l'aménagement des abords de la Tour Blanche et la sécurisation des stationnements ;*

*Une attention particulière est accordée :*

- *Aux risques affectant le territoire de Neaufles-Saint-Martin notamment l'inondation, le retrait gonflement de l'argile et le ruissellement des eaux ainsi que la présence de cavités souterraines ;*
- *Aux milieux écologiques intéressants et nécessitant prudence et préservation notamment les zones humides, boisements et autres réservoirs de biodiversité ;*

*La volonté de préserver le paysage et le patrimoine de la commune a permis de souscrire à la demande de l'architecte des Bâtiments de France d'élargir les anciennes zones autour de la tour et de la croix percée à un périmètre délimité des abords (PDA) plus conséquent.*

*Le porteur a examiné la compatibilité du projet de PLU et du PDA avec les documents supra communaux tels que les différents plans et schémas.*

Différentes consultations ont été menées.

- Avis de l'autorité environnementale

*L'autorité environnementale régulièrement consultée a accédé au recours argumenté de la mairie et a finalement considéré que le projet de PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.*

- Avis des personnes publiques associées

*Le projet répond dans son ensemble aux exigences règlementaires et la mairie à consulter régulièrement les personnes publiques associées parmi lesquelles certaines comme la préfecture et la chambre d'agriculture ont émis des observations.*

- Avis des services de l'état

*Les observations du préfet de l'Eure dans son courrier du 9 septembre 2019 questionnent des aspects insuffisamment pris en compte et notamment :*

- *Le risque inondation pour lequel il serait nécessaire d'actualiser les cartes de zonage et la référence des sites officiels ;*
- *Le risque lié à la présence de cavités souterraines pour lequel il convient d'actualiser les cartes, la référence des sites officiels ainsi que le règlement ;*
- *La protection de la trame verte et bleue dont le développement aurait pu être plus conséquent et une insuffisance des caractéristiques des éléments repérés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme ;*
- *La protection du patrimoine bâti et des espaces paysagés qui devrait permettre de mieux justifier les éléments repérés et les dispositions règlementaires s'y rapportant ;*

*La commune a répondu à ses différentes observations (voir annexe 7).*

L'enquête a permis de recueillir de nombreuses observations.

*La mairie de Neaufles a examiné avec attention les observations du public et les questions du commissaire enquêteur et a apporté des réponses documentées permettant d'ouvrir quelques perspectives non prévues initialement au projet de PLU.*

## C. ATTENDUS, RECOMMANDATIONS et CONCLUSION

Le projet communal s'inscrit dans un contexte de mise à jour de son document d'urbanisme dans le respect des réglementations existantes et afin de préserver le caractère rural de la commune.

Les enjeux sont clairement exposés dans le projet de PLU et de PDA, et en particulier, l'objectif affiché « d'éviter le mitage et étalement urbain afin de préserver l'intégrité des espaces naturels et agricoles ». C'est ainsi que des secteurs classés urbains du POS n'ont pas été repris dans le PLU car « ils sont situés à proximité de la Lévrrière ou parce qu'ils constituent des éléments patrimoniaux bâtis ou paysagers remarquables à protéger ».

On peut cependant noter un écart important entre les perspectives initialement prévues par le POS dans le cadre d'une urbanisation future et celles retenues proposées par

le projet de PLU. En effet, une seule zone est concernée par ce zonage. Ce point cristallise la majorité des observations de propriétaires qui souhaitent conserver cette possibilité pour l'avenir.

Même si l'on peut considérer qu'initialement le POS avait trop largement amplifié l'évolution de la démographie, il est vrai que le projet de PLU n'explique pas clairement qu'il s'agit en la circonstance d'un équilibre entre la volonté des pouvoirs publics de limiter la consommation des espaces agricole et naturels et les perspectives souhaitées par la mairie et les habitants. On peut comprendre que des parcelles urbanisables dans le futur du POS mais situées en périphérie du village relèvent désormais d'une zone naturelle ou agricole, mais ce classement paraît moins compréhensible concernant des parcelles dans le cœur du village.

Le diagnostic socio-économique a permis d'examiner plusieurs scénarii et de retenir une option assurant une préservation du foncier agricole en conformité avec la charte pour une gestion économe de l'espace signée en 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.

Les données chiffrées étant différentes selon les parties du dossier, les réponses de la commune aux observations du commissaire enquêteur ont permis de s'accorder sur l'hypothèse relative à un taux d'augmentation annuel moyen de 0,60%. Le résumé non technique sera mis en cohérence avec ses éléments. Ces données ayant été confirmées par la mairie, le potentiel de constructions concernerait 18 logements pour une zone à urbaniser de 1,31 ha.

Les réponses de la commune aux différentes observations des habitants sont empreintes de pragmatisme et de réalisme sans toutefois déroger aux principes retenus pour l'élaboration du PLU. Après avoir vérifié qu'ils ne remettaient pas en cause l'économie générale du PLU, la commune envisage quelques aménagements pour répondre aux observations du public.

Toutefois, le recours à de nombreux secteurs Nj manque d'explications et de justificatifs même si, à l'évidence, le recours à ce classement permet d'éviter une trop grande densification par cession de partie de terrain « en drapeau ».

Il semble toutefois qu'il subsiste une incohérence entre la politique d'équipement qui prévoit un emplacement réservé pour l'élargissement du chemin des Vignes et la mise en zone N de la dent creuse « les Vinderches ». D'autant que cette zone était prévue en INAh (urbanisable à court terme dans le POS)

Enfin, il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur les observations formulées par voie d'avocat qui, en fonction de réponses apportées par la mairie, suivront leur cours.

### Recommandations du commissaire enquêteur

Après un examen attentif des éléments du dossier et des réponses apportées aux observations du public, les recommandations sont les suivantes :

- *Dans chacun des documents du PLU et du PDA, mettre en cohérence les données chiffrées qui sous-tendent les objectifs et les choix retenus par la commune.*
- *Le PLU et le PDA doivent mieux expliciter les motivations et les critères retenus pour :*
  - o *Le repérage du patrimoine au titre des art L151-19 et L151-23*
  - o *Le choix des zones Nj.*
- *Les contraintes architecturales et administratives pesant sur le bâti situé dans la zone du PDA doivent être clairement exposées et plus particulièrement celles concernant le patrimoine repéré qu'il appartienne ou non au PDA ;*
- *Il conviendrait qu'une attention toute particulière soit accordée à la situation quelque peu anachronique de Mr et Mme Cavé dont la parcelle ZD 32 est en limite des communes de Neaufles et de Gisors. Cette parcelle située sur le territoire de la commune de Neaufles est actuellement classée en zone agricole alors qu'elle est urbanisée et contiguë à une zone urbanisée de la commune de Gisors. La proposition de la mairie constitue, à n'en pas douter, une possible voie de solution ;*
- *Les possibilités d'aménagement évoquées par la commune suite aux observations du public doivent être examinées dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU et du PDA.*

### Conclusions et avis

Après que la commune ait mené une large concertation préalable avec 2 réunions publiques,

Après avoir examiné le contenu du dossier d'enquête publique, effectué plusieurs visites dans le village et entendu toutes les personnes qui désiraient s'exprimer,

Après que la commune de Neaufles ait apporté des éléments de réponse concrets aux questions posées par le public et par le commissaire enquêteur,

Après que la commune ait apporté les réponses aux observations des PPA régulièrement consultées,

Sachant que le projet de PLU et de PDA :

- Répond aux objectifs de la loi et des règlements applicables,
- Est compatible avec les documents supra communaux,
- Est conçu dans l'esprit d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux et que son impact sur l'environnement est maîtrisé,
- Entend préserver le patrimoine existant,
- Peut faire l'objet de quelques aménagements ne remettant pas en cause les principes retenus pour la conception du projet,

En conséquence, **Jacques BROSSAIS, Commissaire Enquêteur désigné par la Présidente du Tribunal Administratif de ROUEN émet un AVIS FAVORABLE assorti de la réserve suivante :**

- **Réexaminer le statut des deux dents creuses situées dans le village, l'une dénommée « Le Bourg » pour sa partie au sud du chemin des cailloux et l'autre dénommée « les Vinderches » afin de déterminer si, en fonction des évolutions démographiques validées et des contraintes liées à l'urbanisation, elles doivent conserver leur zonage naturel ou naturel jardin prévu au projet de PLU ou ouvrir des perspectives vers une possible urbanisation future qui pourraient faire l'objet d'une modification du PLU.**

Conformément à l'arrêté communal du 03/07/2019, le commissaire enquêteur transmet :

- un exemplaire de ce rapport, de ses annexes et de son avis avec l'ensemble des registres d'enquête au maire de Neaufles-Saint-Martin,
- un second exemplaire de ce rapport, de ses annexes et de son avis à Mme le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

Fait à Bonsecours le 05/12/2019  
Jacques BROSSAIS  
Commissaire enquêteur

