



Département de l'Eure, commune de  
**Neaufles-Saint-Martin**



## Plan local d'urbanisme

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

Plu prescrit le 27 octobre 2015, arrêté le 18 avril 2019  
**Plu approuvé le 5 février 2020**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 5 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Neaufles-Saint-Martin

Le maire,  
Jean-René Fondrille



## Projet d'aménagement et de développement durables



Date : <b>8 janvier 2020</b>	Phase : <b>Approbation</b>	Pièce n° : <b>2.1</b>
Mairie de <b>Neaufles-Saint-Martin</b> , 19 rue Saint-Martin (27830), tél : 02 32 55 00 04 / courriel : mairie.neaufles@yahoo.fr		

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

PREFECTURE DE L'EURE

14 FEV. 2020

ARRIVEE

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

### **Tout augmente**

**Voitures particulières** : 5 millions en 1960, 19 millions en 1980, 31 millions en 2010. Le trajet moyen de chaque français pour se rendre à son travail est en augmentation croissante : 15 kilomètres en 1975, 19 en 1999, 26 aujourd'hui. Cette moyenne masque une fracture sociale : un cadre parcourt en moyenne 18 kilomètres, un ouvrier 40.

**Autoroutes** : 174 kilomètres en 1960, 5 251 en 1980, près de 12 000 en 2010. Le réseau est presque totalement privatisé. Le produit des péages s'élève à plus de 7 milliards d'euros.

**Ronds-points** : la France importe le carrefour giratoire, dit « rond-point anglais », en 1984. On en compte plus de 30 000 : la moitié du total mondial... et trois fois plus qu'au Royaume-Uni.

**Pavillons** : sur les 437 000 logements mis en chantier en 2007 (record historique, le chiffre est retombé à 330 000 en 2009), plus de la moitié sont des maisons individuelles (construites sans architecte à 95 %). Moins de 10 000 maisons sont écologiques.

**Hypermarchés** : 2 en 1960, 115 en 1970, 407 en 1980, plus de 1 400 en 2010. La création de surface commerciale a atteint un nouveau record en 2009 (4 millions de mètres carrés, dont 80 % en périphérie) en totale contradiction avec le Grenelle de l'Environnement.

**Sols urbanisés** : les surfaces agricoles ont diminué de 50 000 hectares par an dans les années 80, du double dans les années 90. La moitié des sols urbanisés, proches des villes, constituaient les meilleures terres agricoles.

in *Télérama* 10 février 2010

Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « *Lettre au maire de mon village* » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « *Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. Du chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* »

#### **Article L151-5 du code de l'urbanisme**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

# 1 . Politique de croissance démographique

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

À l'échelle communale, les élus ont retenu un taux de croissance moyen annuel d'environ 0,5 % les 10 prochaines années, soit une augmentation de population d'environ 65 habitants pour passer de 1 230 à environ 1 290 habitants. Depuis quarante ans, la population est en augmentation alimentée autant par les soldes apparent et naturel.

La population actuelle (2015) est de 1 283 habitants, répartis dans 493 résidences principales. Le seul maintien du point mort démographique<sup>1</sup> nécessite la construction d'environ 30 logements d'ici une dizaine d'années.

Malgré la présence de logements vacants, et compte tenu du potentiel du tissu bâti existant, une extension d'urbanisation est nécessaire.

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

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

- permettant en priorité la construction dans la plupart des dents creuses,
- autorisant la densification du tissu bâti existant sans pour autant empiéter sur certains cœurs d'îlot, une orientation d'aménagement et de programmation précisant la forme urbaine envisagée de type quartier durable,
- autorisant le renforcement du cœur de village,
- contenant les limites du bourg.

## 1.3 – Favoriser la diversification de la typologie des logements

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

- en permettant une relative diversité architecturale tout en privilégiant des volumes bâtis proches de la longère ;
- en rendant possible la construction de logements sur de petits terrains tout en préservant de réelles capacités pour l'assainissement non collectif,
- en permettant le renouvellement urbain de bâtiments existants non encore destinés à l'habitation.

# 2 . Affirmer l'identité de Neaufles-Saint-Martin

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

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

---

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

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

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

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

## 2.3 – Améliorer la ressource en eau

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

- imposer la retenue des eaux de ruissellement à la source ce qui préservera l'alimentation des nappes phréatiques et limitera les inondations,
- limiter l'imperméabilisation des sols en exigeant une forte proportion du terrain engazonnée ou plantée,
- ne pas rendre constructibles les terrains situés en zones humides.

## 2.4 – La préservation du patrimoine

La préservation du patrimoine s'appuie sur la préservation de l'existant et sa mise en valeur.

Les actions prévues sont :

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

## 2.5 - La biodiversité

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

Seront donc mises en place les actions suivantes :

- préserver voire restaurer des corridors biologiques entre les réservoirs de biodiversité existant sur le territoire : réservoirs aquatiques et humides liés à la Lévrière, à l'Epte ;
- compléter les corridors écologiques<sup>2</sup> si nécessaire ;
- préserver la trame bleue : mares, sources, rus et rivières;

---

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

- préserver la trame verte : tenir compte de la nature en ville<sup>3</sup> 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 et parcs dans le village).

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

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

Afin de favoriser l'emploi et de renforcer son attractivité et de donner les moyens aux commerçants de valoriser leur dynamisme, la commune veut se donner les moyens d'accueillir des activités économiques de proximité près de la mairie et de l'ensemble scolaire, à deux pas de la route Vernon - Gisors (Rd 10, 5 000 véhicules jour). Une orientation d'aménagement et de programmation en précisera les principes.

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

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

- en accueillant dans le tissu bâti des activités économiques si elles sont compatibles avec l'habitat et l'environnement, et en refusant les activités qui ne le seraient pas ;
- en créant des poches de stationnement réparties dans le village.

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

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

- préserver les liaisons douces existantes 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.

#### 3.4 – Soutenir le développement de l'agriculture

- Favoriser les exploitations agricoles en prenant en compte leur localisation.
- Préserver le potentiel agricole des terrains pour maintenir les emplois induits et permettre la diversification agricole.
- Exclure toute construction non liée à l'agriculture venant en mitage<sup>4</sup> dans l'espace agricole.
- Maintenir les accès et les circulations des engins agricoles, faciliter l'accès des exploitants aux parcelles.

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

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

### **3.5 – Permettre le renforcement de l’offre d’équipements**

Pour accompagner le développement démographique prévu, les élus veulent :

- envisager le renforcement des équipements collectifs dans le cœur de village et à proximité du village,
- offrir le cas échéant des logements adaptés au vieillissement structurel de la population, en ciblant particulièrement le cœur de village pour y favoriser la mixité sociale,
- permettre la création devenue urgente d’un nouveau cimetière,
- prévoir la possibilité de raccordement aux réseaux numériques.

## **4 . Orientations concernant l’habitat**

### **4.1 - Les objectifs quantitatifs :**

#### **Bilan par rapport au plan d’occupation des sols actuel :**

7,2 hectares de terre agricole ont été consommés pour l’habitat au total de 2004 à 2016. Il n’y a pas eu de consommation pour l’activité économique. Il apparaît que consommer environ de 1,5 hectare de terre destiné à l’urbanisation pour les dix années à venir est un objectif raisonnable et qui montre non seulement une modération mais encore une forte diminution de consommation d’espace par rapport au document d’urbanisme antérieur.

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

#### **Objectifs chiffrés de modération de consommation de l’espace :**

Le plan local d’urbanisme optimisera la consommation de terrain en rendant constructible en priorité certaines parties du périmètre actuellement urbanisé. Le potentiel foncier est d’environ 3,7 hectares et il en sera retenu environ 65% comme réalisables dans les dix années à venir.

Le plan local d’urbanisme prévoit la suppression de zones à urbaniser pour l’habitat, l’activité économique et les équipements pour au moins 20 hectares (dont la II NAe de 16 hectares et NAI pour 3 hectares).

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

Pour le maintien du point mort démographique, les besoins sont de **3,2** logements par an.

### **4.2 - Les objectifs qualitatifs :**

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

- prévoir un nombre de logements suffisant permettant à la fois de maintenir la population à son niveau actuel et d’atteindre les objectifs de croissance démographique,
- permettre par la variété des logements d’assurer le parcours résidentiel<sup>5</sup> : logements adaptés aux jeunes ménages et aux seniors notamment, dont les principes d’aménagement seront précisés par une orientation d’aménagement et de programmation,

---

<sup>5</sup> Le **parcours résidentiel** est la possibilité pour les habitants, tout au long de leur vie, de profiter de logements adaptés à leurs revenus, aux évolutions familiales (naissance, départ d’un jeune, accidents de la vie etc.) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements et surtout en diversifiant ce parc de logements pour qu’il corresponde au plus grand nombre de situations.

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

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

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

\*\*\*\*\*

---

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

