



**Mairie de Neaufles Saint Martin**  
**Monsieur Jean-Pierre FONDRILLE**  
**Maire**  
**19 rue Saint Martin**  
**27830 NEAUFLES SAINT MARTIN**

Evreux, le 12 Juillet 2019

**Le Président**

Nos réf. : GL/DOL/FL

**Objet : Avis sur le PLU arrêté de la commune de Neaufles Saint Martin**

**Siège social**

5 rue de la petite cité  
CS 80882 - 27008 EVREUX  
Tél. 02 32 78 80 00  
accueil27@normandie.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis, le projet de PLU arrêté le 18 avril 2019, de la commune de Neaufles-Saint-Martin. Nous vous en remercions.

Après étude de l'ensemble des pièces, le document appelle de notre part, les remarques suivantes :

### **Rapport de présentation**

Il est fixé, dans ce rapport, un objectif de 63 habitants supplémentaires sur une période de 10 ans, pour parvenir à une population communale de 1291 habitants, ce qui représenterait un besoin total de 64 logements (dont 32 pour le « point mort »), pour la même période et en tenant compte du desserrement des ménages (ici prévision de 2,35 personnes/ménage).

Ce besoin en logements serait de 54 logements après prise en compte du renouvellement du parc de logements sur lui-même (déduction faite de 5 logements vacants dans les objectifs de construction qui pourront être réaffectés et pris en compte de la transformation de 5 résidences secondaires en résidences principales). Cela représente la réalisation de 5 à 6 logements par an.

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.

La commune souhaite réaliser cet objectif de logements :

- en prenant en compte les potentialités de renouvellement urbain (32 logements générés en dents creuses) ;
- en ouvrant une OAP classée en zone 2AU pour 1,38 ha, située près du bourg et non exploitée par l'activité agricole ;
- en achevant l'urbanisation de la zone Ub (0,7 ha de terres agricoles) à l'ouest du bourg (permis d'aménager déjà accordé antérieurement pour 10 lots) dont 2 lots restent à réaliser.



**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Etablissement public

Siret 182 700 039 00015 / APE 9411Z

[eure.chambres-agriculture.fr](http://eure.chambres-agriculture.fr)



## Règlement écrit de la zone agricole (A)

Quelques précisions sont à ajouter dans le règlement de la zone agricole :

Art.A2 :

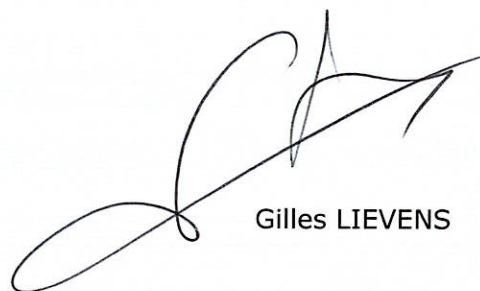
- 3 : Pour l'implantation de l'habitation (logement de fonction), préciser après « indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole » et « à condition d'être situées à moins de 100 m des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée », par exemple.
- Permettre la diversification 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).
- 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,...).
- 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 ».

## Plan de zonage

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.

En conséquence, la Chambre d'agriculture de l'Eure émet un avis favorable à l'égard de votre projet.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.



Gilles LIEVENS