

**COMMUNE DU NEUBOURG**

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE 7 JUIN 2023 AU 7 JUILLET 2023 INCLUS**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

COMMISSAIRE ENQUETRICE : Martine LACONDE -architecte urbaniste retraitée

Ordonnance du tribunal administratif de Rouen n°E23000027/76 du 04/04/2023

Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête conjointe de Madame la Maire du Neubourg n°2023-ADM-004 du 12 mai 2023

[Tapez ici]

[Tapez ici]



## Rappel de l'objet de l'enquête

---

Cette enquête publique a pour objet le projet de modification du Plan Local d'urbanisme de la commune du NEUBOURG dans le département de l'Eure.

Cette modification a été portée à l'enquête publique conjointement à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du document afin de permettre une extension des bâtiments nécessaires à l'activité économique La Linière du Ressault.

La modification vise l'adaptation du règlement écrit, après quelques années d'application du PLU, afin de pallier des difficultés identifiées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elle porte également sur des modifications d'OAP afin d'actualiser les orientations en fonction de certaines évolutions de projet.

Ces adaptations ne remettent pas en cause l'économie générale du plan. Elles concernent les points suivants :

- Majoration de l'emprise au sol
- Faciliter l'implantation des constructions en limite séparative
- Forme et aspect des toitures
- Ouvertures en façade
- Stationnement des 2 roues
- Protéger les murs remarquables
- Réalisation de clôtures
- Limiter l'imperméabilisation des sols constructibles
- Extension des équipements et services autorisés dans l'îlot sud-ouest de l'avenue de la Libération
- Modification des conditions de desserte dans des zones à urbaniser
- Emplacements réservés
- Mise à jour de l'annexe n°4 (définitions)
- Réduire le gabarit maximal autorisé dans le secteur du Doyen Jussiaume
- Faciliter l'implantation des petites ouvrages techniques nécessaires aux services publics

## Déroulement de l'enquête

---

L'enquête s'est déroulée **du mercredi 7 juin 2023 au vendredi 7 juillet 2023 inclus** à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le public a bénéficié d'une bonne information bien que les formalités de publicité n'aient pas été correctement réalisées du fait d'un retard pour la première parution dans le courrier de l'Eure.

Cependant, la mairie a communiqué sur l'enquête publique et le projet de modification par les différents moyens mis à sa disposition (affichage sur les panneaux, site internet) mais également par voie de presse par un article en date du 31 mai 2023 dans le courrier de l'Eure apportant des informations complémentaires à la parution officielle dans les annonces légales.

Les permanences se sont déroulées en mairie de du Neubourg aux dates et horaires suivants:

- Le mercredi 7 juin 2023 de 14h00 à 17h00 ;
- Le samedi 24 juin 2023 de 09h00 à 12h00 ;
- Le vendredi 7 juillet 2023 de 14h00 à 17h00.

Au cours des trois permanences, j'ai reçu 8 visiteurs dont une personne pour le dossier de déclaration de projet et 7 personnes souhaitant avoir des informations au sujet de la modification du PLU.

## **Observations formulées**

---

### **1. Synthèse des observations des personnes publiques associées (PPA)**

A la suite du courrier recommandé en date du 22 décembre 2022 adressé aux PPA, la commune a réceptionné 5 avis : l'ABF, la CCI, la Communauté de Communes du Pays du Neubourg (CCPN), la DDTM et le Département de l'Eure.

Les remarques formulées portent essentiellement sur des demandes d'explication ou de modification de certains points de règlement. L'ABF et la communauté de communes du Pays du Neubourg chargée de l'instruction des dossiers d'urbanisme, soulèvent certaines imprécisions.

Ces observations restent succinctes et globalement la commune valide les remarques et apportera ces modifications du règlement après enquête.

A contrario, malgré l'alerte de la DDTM concernant le point 13 de la modification (« Réduire le gabarit maximal autorisé dans le secteur du Doyen Jussiaume »), la commune entend maintenir le nouveau gabarit de 35% d'emprise au sol afin de ne pas entraîner une trop forte densification de ces secteurs pavillonnaires.

Il semble en effet que ce pourcentage soit compatible avec l'OAP, en particulier si le futur aménageur propose des formes d'habitats plus innovants comme par exemple des maisons jumelées. Par ailleurs, les contributions de deux personnes au cours de l'enquête démontrent les inquiétudes des propriétaires voisins et confortent la commune dans son choix initial.

L'Avis du département de l'Eure concerne les accès des OAP et rappelle les dispositions du règlement de voirie. Le CD demande que ces contraintes de sécurité soient bien respectées, en particulier au sujet des OAP n°2 et n°8.

La commune valide la modification concernant l'OAP n°8 en supprimant l'un des accès.

Au sujet de l'OAP n°2, la commune poursuit des négociations pour permettre un accès du site par l'allée Edouard Mérite. Cependant, dans l'attente d'un accord avec la copropriété propriétaire de cet accès, la ville souhaite maintenir les différentes hypothèses afin d'éviter tout risque de blocage d'urbanisation de cette emprise.

### **2. Synthèse des observations du public**

7 personnes se sont manifestées pendant la durée de l'enquête.

5 observations ont été portées sur le registre, dont deux transmises via l'adresse électronique : [urbanisme@leneubourg.fr](mailto:urbanisme@leneubourg.fr).

Certaines observations font suite aux échanges intervenus avec la commissaire enquêtrice lors des permanences

La mobilisation du public a donc été relativement modeste mais cohérente avec les enjeux portés par cette modification.

Les observations portent soit sur des demandes d'explications de points du règlement, soit sur le futur projet d'urbanisation porté par l'OAP n°3, secteur de la Voie Verte.

Concernant les points de règlement, la commune propose d'intégrer après enquête publique, une modification du règlement de la zone Uh concernant les couleurs de menuiseries autorisées pour les constructions neuves. Cependant, cette nouvelle rédaction ne m'apparaît pas suffisamment explicite pour traduire la volonté des élus d'accepter certaines couleurs d'ouvrants sur les constructions neuves.

Elle n'entend pas permettre des revêtements de façades de type « fausse pierre » qui rentrerait en contradiction avec le avis de l'ABF et la qualité de paysage urbain.

Le repérage des murs remarquables sera complété par un mur signalé au cours de l'enquête, en bordure de la voie publique route du Champ de Bataille (parcelle AV59).

Concernant la hauteur des toitures-terrasses et toitures assimilées, acceptées sur les extensions et annexes sur cour arrière, non visible depuis les voies publiques et sur les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, lorsqu'elles sont destinées à devenir un signal urbain et sous réserve d'une hauteur minimale de 10 m.

Cette réglementation, source de questionnement, serait issue d'un échange avec l'ABF qui souhaite que les éventuelles nouvelles toitures terrasses soient suffisamment hautes pour que leur revêtement ne soit pas visible depuis les constructions traditionnelles.

Concernant l'OAP n°3 : les questions précises posées par les contributeurs relèvent du futur aménagement. Le permis d'aménager viendra confirmer l'intégration de l'urbanisation de cette emprise dans de bonnes conditions de cohabitation avec les parcelles voisines.

### **3. Réponse au procès-verbal de synthèse**

A la suite de la transmission du procès-verbal de synthèse le mercredi 12 juillet 2023, à Madame VAUQUELIN, Maire du Neubourg, le mémoire transmis par Madame la Maire par mail à la commissaire enquêtrice en date du 28 juillet 2023, répond aux différentes observations, soit en justifiant les choix de la commune, soit en intégrant les remarques apportées par les pétitionnaires.

Ce document est précis et éclairant pour la commissaire enquêtrice, il apporte les réponses attendues et permet de comprendre certains choix traduits dans le dossier de modification.

## **Conclusions motivées de la Commissaire Enquêtrice**

---

### **1. Sur le contenu du dossier soumis à l'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête est clair et bien explicité. Il comprend de nombreuses illustrations facilitant la compréhension du public.

### **2. Sur l'information du public**

L'information du public a été réalisée correctement, à l'exception d'un retard de parution de la première publication du fait d'une incompréhension avec l'organisme chargé de contacter le journal (première publication ne respectant pas le délai de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête).

Je considère que le public a bénéficié d'une information correcte, en particulier par le biais des affichages multiples et d'un article de presse détaillé en date du 31 mai 2023.

### **3. Sur les avis des personnes publiques associées**

Les observations des PPA sont concises et peu contraignantes, aisées à prendre en compte dans le dossier après enquête publique. Elles ne remettent pas en question la cohérence du PLU.

La commune a prévu de modifier le dossier suite à l'avis ABF et à certaines observations émises par la CCPN. La commissaire enquêtrice prend note des modifications et les approuve.

Concernant les remarques du Conseil Départemental au sujet de l'OAP n°2 : compte tenu de l'enjeu que représente ce site (environ 12 logements), la « prudence » de la commune souhaitant maintenir tous les accès possibles, peut être entendu. Cependant, le règlement de voirie s'impose à la collectivité.

Afin de réduire le nombre d'entrées et sorties sur la RD 39, tout en préservant le verger, un aménagement en sens unique pourrait être proposé. Cette solution à étudier au moment du permis d'aménager réduirait les risques et dessinerait un schéma plus cohérent avec une voie traversante et une valorisation du verger.

**4. Sur le déroulement de l'enquête :** l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, en plein accord avec les textes réglementaires applicables. Les relations avec le pétitionnaire ont été positives, la disponibilité des élues de la mairie du Neubourg a garanti le bon déroulement de l'enquête publique.

### **5. Sur les observations du public :**

Les observations déposées relèvent de questionnements « ordinaires » de pétitionnaires intéressés par le devenir de leur terrain ou des terrains voisins ouverts à l'urbanisation.

Ces observations sont partiellement prises en compte par la commune et ne remettent pas en question la cohérence du PLU et de son règlement.

Concernant les inquiétudes soulevées par l'OAP n°3, la création d'une OAP pour cette extension avec un minimum de 10 logements (soit une densité de 18 logements à l'hectare) s'inscrit pleinement dans l'objectif de densification et de maîtrise de l'urbanisation, en continuité des quartiers pavillonnaires environnants.

La réponse au PV de synthèse démontre dès à présent la volonté de la commune de sécuriser les accès et de favoriser une bonne intégration de ce projet dans le quartier.

La commune poursuit ainsi son développement sans extension d'urbanisation sur des terres naturelles et agricoles, ce qui est conforme aux orientations supra communales.

### **Avis personnel de la commissaire-enquêtrice :**

---

Après étude du dossier d'enquête publique concernant cette modification du Plan Local d'Urbanisme ; entretiens avec les représentantes de la ville du Neubourg, la responsable de l'urbanisme de la communauté de communes du Neubourg :

#### **Considérant :**

- L'ensemble des éléments du dossier d'enquête publique et sa complétude,
- La compatibilité des évolutions proposées avec les objectifs du PADD (Plan d'aménagement et de développement durable) du PLU de la commune du Neubourg et avec les objectifs du SCoT,
- L'impact mineur des points soulevés par les personnes publiques associées, ne remettant pas en cause les objectifs du dossier,
- La note d'analyse des avis des PPA et les réponses apportées par la commune,
- Les différentes contributions du public au cours de l'enquête et dans le registre ouvert en mairie,
- Le mémoire en réponse de la commune répondant aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse.

J'ai l'honneur de rendre

**UN AVIS FAVORABLE, sans réserve, concernant ce dossier de modification du Neubourg.**

**Je souhaite cependant assortir mon avis des recommandations suivantes :**

#### **Concernant les modifications de règlement :**

- Concernant la hauteur des toitures-terrasses et toitures assimilées, acceptées sur les extensions et annexes sur cour arrière, non visible depuis les voies publiques et sur les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,

lorsqu'elles sont destinées à devenir un signal urbain et sous réserve d'une hauteur minimale de 10 m.

Cette réglementation semble d'une application délicate.

La Communauté de communes a signalé le caractère peu réglementaire d'un élément dit de « signal urbain ». Par ailleurs, cette règle conduira à autoriser des constructions hautes, en cœur de bourg classé, même si la limite de hauteur totale imposée dans la zone est limitée à la hauteur totale à R+2+C et 14 mètres en Up.

Pour une meilleure compréhension réglementaire, je recommande de revoir la rédaction de ce point de règlement.

- Concernant les couleurs des ouvrants de constructions neuves : la rédaction proposée ne me paraît pas suffisamment lisible et pourrait compliquer l'instruction des dossiers d'urbanisme. Sans citer précisément les couleurs autorisées, je recommande de revoir la rédaction de cet article.

#### **Concernant les OAP :**

- OAP n°2 : compte tenu de l'avis du Conseil Départemental, et au vu de la qualité de l'espace du verger à préserver, il serait souhaitable de rechercher une solution permettant de respecter le règlement de voirie du CD et de maintenir le maximum d'arbres en place. Si la solution d'un accès coté allée Edouard Mérite se présente comme la plus favorable (sous réserve de vérifier la superficie de l'emplacement réservé n°13), elle imposera cependant la création d'une raquette de retournement, dont les normes entraînent une consommation de foncier non négligeable et rarement aménagé en espace public qualitatif comme demandé dans la fiche écrite de l'OAP.

De ce fait, une solution créant un bouclage en sens unique pourrait répondre à la fois aux contraintes de sécurité imposées par le CD et à la préservation du verger lequel pourrait devenir ainsi un véritable espace public.

- OAP n°3-OAP n° 1 et 5 : d'une manière générale, il est recommandé de rechercher systématiquement une possibilité de créer des voies traversantes et structurantes afin de supprimer les raquettes de retournement.

#### **Concernant l'annexe 4 : définitions**

- Compléter l'annexe avec la définition des Espaces Boisés Classés (EBC)

**Fait à BIHOREL  
Mercredi 9 août 2023**

**Martine LACONDE – commissaire enquêteur**