Envoyé en préfecture le 29/10/2026
Reçu en préfecture le 29/10/2026
Publié le
ID : 027-212704282-20261028-2026_ADM_321-AR

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DU NEUBOURG

ARRÊTÉ n° 2026-ADM-321

ARRETE LANÇANT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU NEUBOURG

Le Maire de LE NEUBOURG,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme ;
Vu les articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme relatifs aux mesures de publicité ;
Vu la délibération du conseil municipal du Neubourg en date du 25 janvier 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
Vu les délibérations du conseil municipal du Neubourg en date du 18 septembre 2023 approuvant la 1ère modification et la 1ère mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet ;
Vu l'arrêté du Maire n°2026-ADM-245 en date du 15/07/2026 lançant de la procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme du Neubourg ;

Considérant que la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 (dite loi Huwart) supprime la procédure spécifique de « modification simplifiée » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 26 mai 2026 ;
Considérant l'ajout d'objectifs depuis l'arrêté du 15/07/2026 ;
Un nouvel arrêté est nécessaire ;

Considérant l'importance de la zone d'activités du Moulin du Bocage pour le développement économique du territoire, ainsi que l'opportunité d'y diversifier les activités pour améliorer la résilience de cette zone qui couvrira à terme 29,7 hectares (surface de la zone urbanisée et des 3 zones à urbaniser) ;

Considérant la volonté de majorer la densité dans la partie sud-ouest de la rue de Verdun, dans la continuité du centre-ville ;

Considérant que des dispositions du règlement en vigueur posent, dans certains cas, des difficultés d'application :

- Problème de surdimensionnement des locaux pour le stationnement vélo ;
- Gestion des souches de cheminées très abîmées ;
- Surdimensionnement des combles pour les bâtiments économiques de grand volume ;

Considérant la volonté d'apporter quelques assouplissements aux règles en vigueur de manière à mieux répondre aux attentes de la population, et notamment pour faciliter :

- Les projets d'extensions, d'annexes, abris de jardin et garages ;
- La mise en œuvre des éléments de décoration des façades enduites ;
- L'installation des panneaux solaires en toiture ;
- La construction de studios de jardin ;

Considérant l'intérêt de préciser les règles de clôtures, afin d'éviter l'installation de dispositifs de qualité médiocre et d'optimiser les continuités écologiques urbaines ;

Considérant que les modifications qui seront apportées au Plan Local d'Urbanisme du Neubourg ne seront pas de nature à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

Considérant que le projet de modification sera soumis à l'examen au cas par cas afin de déterminer s'il doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, et que l'issue de cet examen conditionnera, en application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, les modalités de participation du public applicables ;

Envoyé en préfecture le 29/10/2026
Reçu en préfecture le 29/10/2026
Publié le
ID : 027-212704282-20261028-2026_ADM_321-AR

ARRÊTE

Article 1 : En application des dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Neubourg est engagée.

Article 2 : La procédure a pour objectifs de :

1. Autoriser les projets industriels en plus des activités commerciales dans les zones d'extension n°1 et 2 de la ZA du Moulin du Bocage
2. Adapter les obligations de stationnement des vélos
3. Assouplir les pentes de toit monopente des extensions et des annexes
4. Modifier les conditions d'implantation des abris de jardin et des garages
5. Adapter les exigences relatives au traitement des façades des constructions existantes
6. Adapter les règles relatives aux clôtures
7. Simplifier les conditions d'installation des panneaux solaires
8. Revoir les règles spécifiques aux souches de cheminées
9. Modifier la pente des toits pour les bâtiments à vocation économiques en zone Uh et Up
10. Augmenter la densité dans la rue de Verdun
11. Supprimer la protection d'une haie inexistante

Article 3 : Le projet de modification sera soumis à l'examen au cas par cas prévu par les articles L104-1 à L104-3 et R104-12 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme :

- Si le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale à l'issue de cet examen, il sera mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;
- Si le projet est soumis à évaluation environnementale, il sera fait application d'une participation du public par voie électronique ou d'une enquête publique.

Les modalités concrètes de la participation du public ainsi déterminée seront précisées par décision du maire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant son ouverture.

Article 4 : Conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie, durant un délai d'un mois, et sera publié sur le site internet de la commune.
Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 5 : Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le dossier sera notifié, avant l'ouverture de la mise à disposition du public prévue à l'article L153-41 du même code :

- À Monsieur le Préfet de l'Eure ;
- Aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

Article 6 : Copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

Fait à LE NEUBOURG,
Le 28 octobre 2026

Le Maire,

MAIRIE LE NEUBOURG (EURE) 27110

Isabelle VAUQUELIN