



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme délibéré
après examen au cas par cas « ad hoc »
Modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune
du Neubourg (27)**

N° MRAe 2023-4852

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

**La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,
qui en a délibéré collégalement le 11 mai 2023, en présence de
Edith Châtelais, Corinne Etaix, Noël Jouteur, Olivier Maquaire, Christophe Minier et
Arnaud Zimmermann,**

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis conforme,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4 et 16 ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 19 novembre 2020, du 11 mars 2021, du 5 mai 2022 et du 28 novembre 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune du Neubourg (27) dont la dernière révision a été approuvée le 25 janvier 2021 ;

Vu la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2023-4852, relative à la modification du plan local d'urbanisme de la commune du Neubourg (27), reçue de sa maire le 14 mars 2023 ;

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme de la commune du Neubourg vise à :

- majorer à 100 % l'emprise au sol maximale pour la destination « Commerce et activités de service » dans l'hypercentre en zone Up ;
- faciliter l'implantation des constructions en limite séparative en zones Up (centre-bourg patrimonial) et Uh (zone urbaine générale) ;
- autoriser les toits terrasses en zone Up, limiter l'emploi du bitume en toiture terrasse en zones Up et Uh, autoriser le zinc en couverture en zone Uh, autoriser le panachage des matériaux en couverture en zones Up et Uh, encadrer les réfections à l'identique des couvertures en zones Up et Uh ;
- préciser la règle en cas de modification de menuiseries anciennes, de pose de volets roulants ou d'installation de menuiseries des constructions neuves en zones Up et Uh ;
- instituer un seuil d'application de la règle de stationnement des deux-roues en zone Up, fixé à trois logements minimum ;
- protéger les murs en bauge et les murs de clôture maçonnés sur l'ensemble du territoire communal ;
- préciser la composition et les matériaux des clôtures autorisés en zones Up et Uh ;
- ajouter des recommandations pour limiter l'imperméabilisation des sols en zones Uh, Ue (zone destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics), Ues (zone destinée

- à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que d'activités de service), Uai et Uac (zones destinées à l'accueil d'activités économiques) ;
- reclasser l'îlot sud-ouest de l'avenue de la libération de la zone Ue vers la zone Ues où sont actuellement admis les seuls équipements publics au sens strict, pour autoriser les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - modifier les conditions de desserte de trois zones à urbaniser :
 - zone 1AUh (à vocation principale d'habitat) de l'avenue de la libération (concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 2) : ajout sur l'OAP de deux accès principaux possibles et autorisation par le règlement écrit de créer une voie de desserte sur cette zone sur l'emprise d'un verger identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, à condition de replanter autant d'arbres fruitiers que d'arbres abattus, en privilégiant un aménagement de la voie nouvelle sous la forme d'une allée plantée ;
 - zone 1AUh du secteur de la voie verte (concernée par l'OAP n° 3) : reclassement en zone Uh de la partie est de la zone 1AUh, partie occupée par la maison du propriétaire du terrain et ses dépendances ;
 - zone 1AUac (à vocation principale d'activités commerciales) de la zone d'activités commerciales du moulin du bocage 3 (concernée par l'OAP n° 8) : reclassement en zone Uac de la partie déjà occupée par l'entreprise Josse et modification des conditions de desserte pour s'adapter aux travaux de sécurité routière prévus sur la route départementale RD133 ;
 - créer un emplacement réservé dans le secteur de la vallée sèche pour la création d'une promenade (565 m²), créer un emplacement réservé pour améliorer la visibilité du carrefour rue des bruyères/rue Saint-Nicolas (80 m²) et supprimer l'ancien emplacement réservé n° 9 pour l'élargissement de la rue des monts rôtis qui a été réalisé ;
 - préciser la définition des « voies ou emprises publiques » utilisée par le PLU sur l'ensemble du territoire communal ;
 - réduire le gabarit maximal autorisé dans le secteur du doyen Jussiaume (emprise au sol maximale, surface devant être conservée en pleine-terre, hauteur maximale) ;
 - définir des règles simplifiées pour le recul par rapport aux voies publiques ou par rapport aux limites parcellaires des petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics (par exemple, un transformateur électrique ou une pompe de relevage) ;

Considérant que les enjeux environnementaux ont été identifiés par la collectivité ;

Rend l'avis qui suit :

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des éléments portés à la connaissance de la MRAe à la date du présent avis, la modification du plan local d'urbanisme de la commune du Neubourg (27) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune du Neubourg rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier de consultation du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas « ad hoc » du projet de modification du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie).

Fait à Rouen, le 11 mai 2023

Pour la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie,
sa présidente,

Signé

Corinne Etaix