

Département du Nord
Arrondissement de Cambrai
Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis
Commune de Neuville

Enquête publique
portant sur le projet de modification n° 1 de droit commun
du plan local d'urbanisme de la commune de Neuville
du vendredi 22 septembre à 9H00 au samedi 7 octobre 2023 à 12H00
(Code de l'environnement)

Dossier comprenant 4 parties

1. Rapport d'enquête
2. Conclusions et avis
3. Pièces jointes
4. Mémoire en réponse aux avis des PPA et au procès-verbal de la commissaire enquêteur

2^{ème} partie – Conclusions et avis

Transmis à

- M. le Président du Tribunal administratif de Lille
(version numérique)
- M. le Sous-Préfet de Cambrai
(version papier)
- Commune de Neuville
(version numérique et version papier)

Références :

- Décision du Tribunal administratif de Lille du 10 mai 2023 (E23000059/59)
- Arrêté municipal n° 2023-08 en date du 29 août 2023 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Neuville
- Code de l'environnement, notamment les articles [L 123-1](#) et s., [R 123-1](#) et s.
- Code de l'urbanisme, notamment les articles [L 153-41](#) à L 153-44

Maître d'ouvrage : Commune de Neuville

Siège de l'enquête : Mairie de Neuville

Commissaire enquêteur titulaire : Marinette BRULÉ

Table des matières

Conclusions	3
1.1. Le projet et son contexte	3
1.2. Déroulement de l'enquête	6
1.3. Synthèse de la contribution publique	7
1.3.1. Les personnes publiques	7
1.3.2. Les visiteurs	8
1.4. Analyse du projet	9
1.4.1. L'élaboration du projet	9
1.4.2. La contribution des personnes publiques	9
1.4.3. Les activités agricoles et équinés	9
1.4.4. La lisibilité du dossier d'enquête	10
1.4.5. Changement de destination d'un bâtiment agricole pour un hébergement touristique – parcelle cadastrée A 543	10
1.4.6. Suppression de l'emplacement réservé n° 2 (ER2)	11
1.4.7. Le mémoire de réponse du responsable du projet	11
1.5. Evaluation du projet de la MDC n° 1 du PLU	12
Les obligations posées par la loi sont-elles respectées ?	12
Analyse bilancielle du projet	12
Avis	13
RESERVE 1	14
RESERVE 2	14
RECOMMANDATION 1	15
RECOMMANDATION 2	15

Conclusions

1.1. Le projet et son contexte

Située dans la *Vallée de la Selle affluent de l'Escaut*, la commune de Neuville est une commune rurale qui compte 1 084 habitants (Insee 2020) sur un territoire de 1 257 ha. Elle est comprise dans le *bassin de vie* de Solesmes, l'*aire d'attraction du Cateau-Cambrésis*, la *zone d'emploi* de Cambrai, la *communauté d'agglomération du Caudrésis et du Catésis*, l'*arrondissement de Cambrai*, le *département du Nord*, la *région des Hauts-de-France*.

Neuville est située à 5 km du Cateau-Cambrésis, 25 km de Cambrai, 30 km de Valenciennes, 80 km de Lille.

Neuville comptait 1 404 habitants en 1968. De 2014 à 2021 compris, la commune a enregistré 120 naissances domiciliées et 78 décès domiciliés.

La médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 19 850 € alors qu'elle est de 20 820 € en région des Hauts-de-France (Insee 2020).

80 % des foyers sont propriétaires de leur logement (contre 57 % en région Hauts-de-France). L'habitat individuel représente 98 % du parc de logements. 56 logements sont vacants.

La gare la plus proche (Le Cateau-Cambrésis) est à 5 km. La commune dispose d'une école maternelle et primaire, d'une cantine, d'une salle des fêtes, d'un terrain de football. Le bourg connaît une forte pression foncière pour l'habitat en raison de la qualité de vie et des opportunités immobilières.

D'après le portail national de l'*artificialisation des sols*, la consommation d'espaces sur le territoire communal entre le 1^{er} janvier 2009 et le 1^{er} janvier 2022 est de 48 622 m². Soit 4 ha 86 sur les 1 257 ha que compte Neuville.

La typologie du territoire communal est complexe à cause de forts dénivelés notamment dans le bourg, un périmètre SUP de captage d'eau potable qui jouxte et qui couvre une partie du secteur bâti, des cavités souterraines, l'urbanisation dans le centre du bourg de part et d'autre de la rivière de la Selle (secteur inondable), des constructions nouvelles le long de voies en impasse, une forte présence d'installations agricoles (SUP RSD et ICPE) dans le bourg, des friches industrielles et des bâtiments plus ou moins à l'abandon dans le bourg. Le village est entouré d'espaces agricoles densément bocagers.

Au niveau de la supra communalité, la commune de Neuville est actuellement liée à douze (12) groupements de coopération intercommunale :

- La *communauté d'agglomération CA du Caudrésis et du Catésis* qui regroupe 46 communes et 65 380 habitants et qui exerce 35 compétences. La communauté d'agglomération est elle-même membre des groupements suivants :
 - *SM du bassin de la Selle*
 - *PETR du Pays du Cambrésis*
 - *SM de gestion du Parc naturel régional de l'Avesnois qui adhère au*
 - *SM des Parcs naturels régionaux du Nord-Pas-de-Calais*
 - *Pôle Métropolitaine du Hainaut Cambrésis*
 - *SM Escaut et affluents*
 - *SM d'aménagement du bassin de l'Erclin et des cours d'eau non domaniaux situés sur le territoire des membres du syndicat (SMABE)*
 - *Syndicat inter-arrondissement de valorisation et d'élimination des déchets (SIAVED)*
- *Le SIVU murs mitoyens du Cambrésis*
- *Le SIDEN-SIAN*
- *Le SM de l'Energie du Cambrésis*

Au niveau des documents supérieurs de planification, le plan local d'urbanisme de la commune de *Neuvilly* doit être compatible avec :

- le *SRADDET Hauts-de-France* approuvé par arrêté préfectoral le 4 août 2020, partiellement annulé le 6 février 2023 par le TA de Lille ;
- le *SCoT du Cambrésis* approuvé le 23 novembre 2012 dont la révision complète a été prescrite le 11 juillet 2018 ;
- le nouveau *SDAGE 2022-2027* du bassin Artois Picardie ;
- le *SAGE Escaut* ;
- le *PPRi* relatif au risque d'inondation par débordement du lit mineur dans le lit majeur de la Selle et de ses principaux affluents approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2017 dont la modification a été prescrite par arrêté préfectoral du 5 juin 2023.

Au niveau environnemental, la commune est concernée par :

- la *ZNIEFF* de type 1 « Haute vallée de la Selle en amont de Solesmes ».

Au niveau des obligations liées aux risques, la commune est concernée par :

- les zones inondables de la Selle,
- les remontées de nappes phréatiques,
- les retraits gonflement des argiles,
- les risques d'érosion et de coulées de boues,
- la zone de sismicité modérée 3,
- deux cavités souterraines en secteur Ua (secteur urbanisé ancien),
- la friche industrielle SASA dans le centre du bourg,
- les nuisances sonores de la RD 643 à l'extrême sud du territoire communal,
- les risques liés aux munitions des anciennes guerres.

Au niveau des servitudes, la commune de Neuvilly est concernée par

- des périmètres de captage d'eau potable,
- des canalisations de transport de gaz naturel,
- des servitudes liées aux activités agricoles (RSD, ICPE),
- des éléments du patrimoine protégé (C. urb., [L151-19](#)),
- la borne ancienne d'Inchy classée Monument historique (MH, 28/08/1936),
- la zone de protection du cimetière.

Actuellement, le territoire de la commune de Neuvilly est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) communal approuvé le 24 mars 2016. Les demandes de permis de construire et autres autorisations d'occupation du sol de la commune de Neuvilly sont instruites par le *SIVU murs mitoyens du Cambrésis*.

La présente enquête porte sur la procédure de la 1^{ère} modification de droit commun (MDC) du plan local d'urbanisme (PLU) du territoire de la commune de Neuvilly approuvé le 24 mars 2016.

L'autorité responsable du projet et maître d'ouvrage est la commune de Neuvilly représentée par son maire nouvellement élu, Monsieur Ludovic Havart. Pour les études, le responsable du projet a été assisté par le bureau d'études Auddicé urbanisme. Les services de la DDTM n'ont pas été sollicités pour l'élaboration du dossier.

La sous-préfecture de Cambrai a confirmé que, conformément à l'article [L. 153-40](#) du code de l'urbanisme, M. le Maire de NEUVILLY a notifié à M. le Sous-Préfet, par courrier daté du 8 décembre 2022, le projet de modification du PLU de la commune, avant la mise à enquête publique. Les services préfectoraux n'ont pas rendu d'avis sur ce dossier mais exerceront

néanmoins le contrôle de légalité a posteriori, lors de l'approbation de la modification du PLU par délibération du conseil municipal.

Le projet a pour enjeux,

- 1) Un assouplissement et une clarification du règlement écrit concernant plusieurs règles :
 - adaptation des règles relatives aux clôtures en zone U, UL, 1AU, A et N ;
 - optimisation des exigences relatives aux annexes et extensions en zones U et 1AU ;
 - simplification des règles d'implantation en zone U ;
 - modification du règlement de la zone A et N facilitant la rénovation et l'évolution du bâti (autorisation des annexes, changement de destination)
- 2) Une modification du zonage graphique dans le but de :
 - permettre un projet de requalification du bâti agricole (hébergement touristique) ;
 - supprimer un emplacement réservé qui n'est plus à envisager.

Concrètement, ces enjeux impliquent,

- 1) La modification du règlement :
 - adaptation des règles relatives aux clôtures en zone U, UL, 1AU, A et N ;
 - optimisation des exigences relatives aux annexes et extensions en zones U et 1AU ;
 - simplification des règles d'implantation en zone U ;
 - modification du règlement de la zone A et N pour faciliter la rénovation et l'évolution du bâti (autorisation des annexes, changement de destination).
- 2) La modification du zonage graphique :
 - a) désignation du hangar de la parcelle A 543 (4 rue de la Guinguette) comme un bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article [L 151-11-I](#) du Code de l'urbanisme pour un projet de réalisation d'hébergement touristique ;
 - b) suppression de l'emplacement réservé (ER n° 2) désigné au sein du PLU en vigueur sur lequel était prévu la création d'un espace public et/ou d'équipements, commerces, services.

La séquence « éviter-réduire-compenser (ERC) » n'apparaît pas dans la présentation du projet.

Il n'y a pas eu de concertation préalable du public (C. urb. [L 103-2](#) et s.) ni de mesures de publicité préalable (C. urb. [R 153-20](#) et s.).

Il n'y a pas eu l'organisation d'un examen conjoint du projet de modification simplifiée du PLU entre la commune, l'État, les personnes publiques associées.

La procédure d'enquête est réalisée dans le cadre de l'application du Code de l'environnement, notamment les articles [L 123-1](#) et s., [R 123-1](#) et s. pour l'organisation de l'enquête publique ; du Code de l'urbanisme, notamment les articles [L 153-36](#) à L 153-48 pour la modification de droit commun du PLU.

1.2. Déroulement de l'enquête

Par décision n° E23000059/59 du 10 mai 2023, le Tribunal administratif de Lille a désigné Mme Marinette BRULÉ en qualité de commissaire enquêtrice titulaire et M. Alain LEBEK commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique ayant pour objet *la procédure de modification n° 1 de droit commun (MDC) du plan local d'urbanisme du territoire de la commune de Neuville (Nord)*.

Par arrêté municipal de Neuville du 29 août 2023 (n° 2023-08), l'enquête publique a été prescrite, en accord avec la commissaire enquêtrice, du vendredi 22 septembre 2023 à 9 H 00 au samedi 7 octobre 2023 jusqu'à 12 H 00 soit 16 jours. Trois permanences ont eu lieu en mairie de Neuville siège de l'enquête :

- le vendredi 22 septembre 2023 de 9H00 à 12H00 ;
- le vendredi 29 septembre 2023 de 15H00 à 18H00 ;
- le samedi 7 octobre 2023 de 9H00 à 12H00.

L'information de la population a été effectuée au travers de l'affichage de l'avis d'enquête à l'affichage officiel de la mairie de Neuville ; à un panneau 21 route nationale ainsi qu'à l'entrée du chemin de la Guinguette et à la salle des fêtes ; sur le site internet de la préfecture du Nord à l'adresse : <https://www.nord.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Information-et-participation-du-public/Urbanisme/Plan-local-d-urbanisme/Enquete-publique-concernant-la-modification-du-droit-commun-du-plan-local-d-urbanisme-PLU-Neuville>.

La publicité a été faite par voie de presse dans deux journaux de la presse régionale : La Voix du Nord et l'Observateur du Cambrésis.

A la demande de la commissaire enquêtrice, l'information a été diffusée par flyer à chaque foyer.

Avant le début de l'enquête, pour l'étude du dossier, la commissaire enquêtrice a visité la commune. Puis au cours de l'enquête à l'occasion de la vérification de l'affichage.

La composition du dossier d'enquête tel qu'il a été tenu à la disposition du public à la mairie de Neuville pendant tout le déroulement de l'enquête ainsi que la version numérique – identique à « la version papier » - consultable sur le site de la préfecture du Nord, est détaillée dans le rapport de présentation. La version papier a été vérifiée à l'occasion de chaque permanence.

La commissaire enquêtrice a vérifié le site de la préfecture à plusieurs reprises en dehors des permanences.

Le dossier mis à la disposition du public pendant l'enquête ne contenait pas la réponse du maître d'ouvrage aux avis des personnes publiques.

La commissaire enquêtrice n'a pas souhaité organiser une réunion publique au cours de l'enquête (C. env., [R 123-17](#)).

L'enquête a connu une bonne participation du public. Elle s'est déroulée dans une ambiance sereine et constructive.

Conformément à l'article [R. 123-18](#) du Code de l'environnement, la commissaire enquêtrice a rencontré Monsieur le Maire de Neuville le mardi 10 octobre 2023 à partir de 15 H 00 en mairie afin de notifier et commenter le procès-verbal des observations.

La commissaire enquêtrice a réceptionné le mémoire de réponse par courriel le 20 octobre, par courrier recommandé avec accusé de réception le 21 octobre 2023.

1.3. Synthèse de la contribution publique

1.3.1. Les personnes publiques

Au titre de l'article [L 153-40](#) du Code de l'urbanisme, le maire a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L 132-7](#) et [L 132-9](#). Les personnes publiques ayant répondu sont :

- l'agence de l'eau,
- la chambre d'agriculture,
- le département du Nord,
- la région Hauts-de-France,
- la DDTM Nord – Référent territorial du Cambrésis,
- la DRAC,
- Noréade,
- le conservatoire des espaces naturels,
- le SDIS,
- le SAGE de l'Escaut,
- les communes de Briastre, de Forest-en-Cambrésis, de Montay, d'Inchy-en-Cambrésis.

La communauté d'agglomération du Caudrésis et du Catésis, le SIVU des murs mitoyens, le SCoT du Cambrésis n'ont pas transmis d'avis.

Au titre de l'article [R. 104-1](#) et s. du code de l'urbanisme, la **mission régionale d'autorité environnementale** (MRAe) Hauts-de-France, a rendu un avis conforme, sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par la commune de Neuville, sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Neuville (59).

Au titre des articles [L 112-1-1](#) du Code rural et [L 151-12](#) du Code de l'urbanisme, la **CDPENAF** a émis un [avis défavorable](#), en raison de *l'absence de disposition réglementaire quant à la hauteur maximale pour les annexes* et demande que *des prescriptions sur les hauteurs des annexes soient spécifiées dans le projet de modification du PLU*.

Les thématiques soulevées par les personnes publiques sont les suivantes.

La compatibilité avec les documents supérieurs de planification

a) Le SRADDET et le SCoT

La région Hauts-de-France n'a pas rendu d'avis mais informe, qu'au titre de l'article [L 4251-3 du CGCT](#), le SRADDET (adopté le 30 juin 2020 et approuvé par le préfet le 4 août 2020) s'impose au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et à défaut au PLU.

b) Noreade, le SDAGE Artois-Picardie et le SAGE de l'Escaut

Noreade signale que les modifications n'appellent pas d'observations particulières sur l'eau potable et l'assainissement, et rappelle que le PLU doit être compatible avec les orientations fixées par le SDAGE.

L'Agence de l'eau préconise de respecter la compatibilité du PLU avec les dispositions et orientations du SDAGE 2022-2027 du bassin Artois-Picardie téléchargeables sur le lien suivant https://www.eau-artois-picardie.fr/sites/default/files/guide_urbanisme_plu_modifie_pcb_230123af.pdf.

Le syndicat mixte Escaut et Affluents fait connaître que les modifications proposées sont compatibles avec le SAGE de l'Escaut. Il demande voir dans les documents d'urbanisme dans le cadre d'une mise en compatibilité :

- la protection des zones humides,
- la préservation de la ripisylve,

- l'intégration et la protection des axes de ruissellement des zones d'accumulation des ruissellements et parcelles stratégiques ainsi que la protection des haies permettant de limiter le ruissellement,
- la protection des zones naturelles d'expansion des crues.

Le règlement

La DDTM est défavorable au projet, en raison de l'absence de dispositions relatives à la hauteur des annexes.

En zone U, la DRAC demande de conserver la règle suivante : « La construction de tout type d'annexes est interdite entre la construction principale et l'emprise publique » afin d'optimiser les exigences relatives aux annexes et extensions.

Concernant les règles relatives aux clôtures, la DRAC rappelle les contraintes liées aux risques d'inondations. Elle demande de veiller à l'harmonie paysagère, de privilégier l'emploi de clôtures composées d'haies arbustives d'essence locales doublées ou non d'un grillage ou alors d'établir des limites en maçonnerie traditionnelle, de limiter la hauteur des clôtures à 1,80 m en zone U.

Concernant la requalification du bâti existant agricole, la DRAC recommande que les travaux n'éloignent pas les projets de la mémoire et de l'histoire des lieux.

Concernant la création de logements et les aménagements périphériques aux opérations, la DRAC rappelle que les aménagements doivent être réalisés avec des revêtements le plus perméables possibles afin de maximiser l'infiltration de l'eau, limiter les effets de ruissellement, et éviter l'artificialisation des sols.

Concernant le tissu urbain, la DRAC demande d'éviter de créer de nouvelles rues en impasse.

En zone agricole, la chambre d'agriculture souligne que le règlement ajoute « une exigence de doubler les clôtures par une haie ». Elle informe qu'elle encourage l'insertion paysagère des bâtiments agricoles. Elle demande que cette règle soit applicable au vu des situations de terrains. A défaut, les haies pourraient être installées en retrait sur l'unité foncière.

La chambre d'agriculture souhaite s'assurer que l'exercice du repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme a bien été effectué.

Les annexes

Le SDIS demande que

- la liste des Points d'Eau Incendie (PEI) en adéquation des PEI connus par le SDIS soit intégrée dans les annexes,
- à défaut d'un Schéma Communal de DECI, le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé le 27 avril 2017 soit évoqué dans une annexe au PLU.

Le SAGE de l'Escaut demande d'annexer au PLU le zonage d'assainissement et le zonage des eaux pluviales.

1.3.2. Les visiteurs

Au cours de l'enquête :

- seize visiteurs se sont présentés pendant les permanences ;
- aucun administré n'a consigné d'observation dans le registre d'enquête ;
- aucun administré n'a transmis ses observations par courriel ;
- un administré a déposé en mairie en dehors des permanences un pli destiné à l'enquête (EARL du SAULE).

Les administrés qui se sont fait connaître pendant l'enquête sont :

- des habitants venus se renseigner sur le projet, la réglementation du zonage et plus particulièrement la réglementation des clôtures et, signaler des problèmes dus aux incivilités ;
 - des propriétaires et ayants-droits de parcelles dont la préoccupation est de connaître si leur terrain est constructible ;
 - des habitants ayant des liens avec les activités agricoles et équinées.
- Aucune association ou groupe d'opposants ne s'est manifesté pendant cette enquête.
- Les observations des visiteurs sont détaillées et analysées dans le rapport d'enquête.

1.4. Analyse du projet

1.4.1. L'élaboration du projet

Au niveau de l'élaboration du projet, nous constatons l'absence de concertation du public et l'absence de consultation des services publics ayant une mission d'aide à la décision des représentants des communes.

1.4.2. La contribution des personnes publiques

Nous prenons acte des avis des personnes publiques. Ces avis prescrivent l'application des textes réglementaires en vigueur.

Toutefois, des recommandations relevées sur ces avis pourraient être divergentes (DRAC, chambre d'agriculture...).

La recherche de la cohésion des objectifs et des motivations de l'ensemble des interlocuteurs devrait permettre une évolution harmonieuse du plan local d'urbanisme.

1.4.3. Les activités agricoles et équinées

Les observations non écrites

Un visiteur est venu se renseigner sur la réglementation des abris pour les chevaux. Un autre visiteur est venu se renseigner sur la réglementation des installations agricoles. Ils ont fait part des projets de développement des activités de leurs proches. Cependant, aucune requête écrite n'a été déposée suite à ces visites. Nous constatons que dans son avis, la chambre d'agriculture n'a pas formulé de remarques au sujet des entreprises agricoles en activité.

L'EARL du SAULE

Le représentant de l'EARL du SAULE a fait connaître le projet de modernisation de ses installations agricoles. L'analyse détaillée de la requête avec la cartographie figure dans le rapport d'enquête (chapitre 4.1.14). Sont directement concernées les parcelles AC 366 (secteur Ua), AC 065 (secteur Ua), AC 064 (zone A), OA 508 (zone A) exploitées par l'agriculteur (A = « zone agricole » et Ua = « secteur urbanisé ancien » du PLU approuvé en 2016).

a) Au niveau des inconvénients de cette demande,

La concrétisation du projet pourrait être source de nuisances envers les riverains de la parcelle AC 365 (secteur Ua) d'une superficie de 2 200 m² environ, sur laquelle se trouve une maison d'habitation, 40, route Nationale. Cette parcelle AC 365 enclavée dans les parcelles de l'EARL du SAULE a fait l'objet d'une transaction en 2019.

Dans le cadre de la procédure d'enquête, les riverains n'ont pas été concertés et informés du projet de l'EARL du SAULE.

b) Au niveau de l'intérêt général du projet de l'EARL du SAULE

Le territoire de la commune de Neuville a vocation agricole en raison de ses caractéristiques agronomiques. Les bâtiments agricoles sont confrontés aux mises aux normes réglementaires et doivent être fonctionnels.

L'activité agricole contribue à la valeur ajoutée et à la richesse du territoire. Elle contribue à la souveraineté alimentaire.

1.4.4. La lisibilité du dossier d'enquête

Approuvé le 24 mars 2016, le plan local d'urbanisme de Neuville n'a pas été actualisé depuis cette date. La présente enquête qui se déroule en septembre-octobre 2023 concerne la 1^{ère} modification. Depuis l'approbation de 2016, des évolutions législatives et réglementaires publiées pourraient avoir un impact sur ce document d'urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques naturels Inondation (PPRi) de la Selle approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2017 dont la modification a été prescrite par arrêté préfectoral du 5 juin 2023 s'impose au PLU de Neuville.

La commune de Neuville est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique (SUP) notamment,

- des SUP « périmètres de captage d'eau potable »,
 - des SUP « RSD et ICPE » concernant les exploitations agricoles,
 - une SUP « canalisations de transport de gaz »,
 - des SUP « patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme »,
 - une SUP « monument historique »,
 - une SUP « cimetière »,
- etc (liste ci-dessus non exhaustive).

Il convient également d'ajouter les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article [L 151-11-I](#) du Code de l'urbanisme.

La lisibilité du dossier d'enquête de la première modification de droit commun du PLU est opaque et difficilement compréhensible pour les motifs suivants.

1^{er} – Les documents graphiques

Dans le dossier d'enquête, il n'y a pas un document graphique sur lequel figure à la fois le zonage avec l'ensemble des servitudes qui s'imposent au territoire communal et, qui ont en conséquence des effets sur le règlement du PLU.

Les documents graphiques ne mentionnent pas les noms des rues.

2^{ème} – Le règlement écrit

Au niveau de chaque zone (et/ou secteur), le règlement écrit ne reprend pas les dispositifs qu'imposent les SUP (servitudes d'utilité publique).

En résumé, vu la présentation du dossier d'enquête, la lecture du PLU est laborieuse et son interprétation pourrait être erronée et confuse.

1.4.5. Changement de destination d'un bâtiment agricole pour un hébergement touristique – parcelle cadastrée A 543

Au titre de l'article [L 151-11-I](#) du Code de l'urbanisme, il est prévu de changer la destination d'un bâtiment agricole qui se trouve sur la parcelle cadastrée A 543, 4 rue de la Guinguette, pour ouvrir un hébergement touristique. Nos remarques sont les suivantes.

La parcelle cadastrée A 543 se trouve dans une zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique (PPRi de la Selle).

Selon les données disponibles sur [cadastre.gouv.fr](#), la parcelle cadastrée A 543, 4 rue de la Guinguette, est desservie :

- soit par une voie publique « Rue de la Guinguette », qui se poursuit Ruelle Montagu, et qui se termine par une impasse,
- soit par une portion accessible depuis la RD955 qui est privée (cadastrée A 544), et qui se termine par une impasse. Cette voie connaît un fort dénivelé.

Les deux accès sont caractérisés par une voie étroite bordée d'un talus ou d'arbres centenaires. Il n'est pas possible à deux véhicules de se croiser, ni à un véhicule de faire un

demi-tour sur ces voies qui se terminent par une impasse. De ce fait, les caractéristiques de l'accès au 4 rue de la Guinguette rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours (en cas d'accident, d'incendie, d'inondation – périodes de verglas, de congères de neige).

L'analyse détaillée de la situation de la parcelle A 543 avec la cartographie figure dans le rapport d'enquête (chapitre 1.3.3.2).

1.4.6. Suppression de l'emplacement réservé n° 2 (ER2)

Les parcelles cadastrées AB 265 et AB 264, situées 21 route nationale, correspondant à l'emplacement réservé (ER n° 2) sont concernées par une servitude « périmètre de captage d'eau potable ». Ces parcelles figurent en secteur Ua (secteur urbanisé ancien) et en secteur Ub (secteur urbanisé récent) dans le PLU approuvé. Le règlement écrit du PLU n'intègre pas les dispositions de la servitude d'utilité publique (SUP) « périmètre de captage d'eau potable ».

L'analyse détaillée de la situation des parcelles AB 265 et AB 264 avec la cartographie figure dans le rapport d'enquête (chapitre 1.3.3.3).

1.4.7. Le mémoire de réponse du responsable du projet

Le procès-verbal des observations remis et commenté au responsable du projet le 11 octobre a été suivi d'un mémoire de réponse réceptionné par courriel le 20 octobre et par courrier recommandé avec accusé de réception le 21 octobre.

Dans son mémoire (C.env., R123-18), le responsable du projet apporte une réponse très argumentée à chaque observation (Renvoi au rapport d'enquête, chapitre 4). D'autre part, il fournit une synthèse des adaptations qui pourront être apportées à l'approbation du PLU :

- Concernant le recul de 5 mètres par rapport aux limites des zones A et N, une exception précisera la possibilité d'adapter cette règle dans le cadre d'une exploitation agricole dont l'unité foncière se positionne à cheval entre plusieurs zones, dès lors que les constructions à édifier ne génèrent pas de nuisances réciproques ;

- Afin de faciliter la bonne compréhension des Servitudes d'Utilité Publique, il est proposé d'annexer au PLU les différentes fiches relatives aux limitations au droit d'utiliser le sol (obligations passives et droits résiduels du propriétaire) relatives aux servitudes présentes sur la communes ;

- Afin de faciliter la bonne compréhension des plans, les noms des rues seront ajoutés au plan de zonage ;

- Concernant la réglementation sur les clôtures en zone A, le règlement écrit pourra être amendé de la phrase ci-après « En outre, selon les caractéristiques des terrains, les haies pourront être positionnées avec un recul, dès lors qu'elles garantissent une bonne insertion paysagère » ;

- Dans les secteurs à risques d'inondation (Uai1 et Uai2), il pourrait être intéressant de privilégier l'emploi de clôture perméables doublées d'une haie vive afin de faciliter la libre circulation des eaux ;

- Concernant la défense incendie, la délibération de transfert, la liste actualisée des PEI (Point d'Eau Incendie) et la mention de l'application du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) seront annexés au PLU.

En conséquence, nous considérons que les rectifications présentées dans le mémoire clarifient, de manière positive, le projet de modification de droit commun.

1.5. Evaluation du projet de la MDC n° 1 du PLU

Les obligations posées par la loi sont-elles respectées ?

L'article [L101-2](#) du code de l'urbanisme vise les objectifs à atteindre en matière d'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Analyse bilancielle du projet

Au niveau des *inconvénients*, nous relevons

- des moyens insuffisants en ingénierie pour l'assistance au responsable du projet (occupation des sols sur les périmètres de captage d'eau potable et les zones à risques...),
- l'insuffisance de la concertation,
- une lecture difficile du projet définitif en raison de l'opacité des documents graphiques et du règlement.

Au niveau des *avantages*, nous constatons

- une forte volonté municipale d'intégrer les familles à la vie du village dans de bonnes conditions de cohésion sociale,
- un fort intérêt pour les enjeux économiques liés aux activités agricoles et rurales,
- la volonté de valoriser le paysage rural et le patrimoine,
- la volonté d'accueillir de nouvelles familles et des jeunes,

Dans son ensemble, en prenant en compte les mentions formulées visant à en corriger les incohérences ou les anomalies, le projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme respecterait les objectifs du développement durable précisés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Avis

Vu l'arrêté n° 2023-08 en date du 29 août 2023 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Neuville ;

Sous réserve de la légalité de la procédure ;

En qualité de Commissaire enquêtrice désignée par l'arrêté précité pour conduire l'enquête en question ;

Sur la forme et la procédure de l'enquête

Considérant,

- que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage à l'affichage officiel ainsi qu'à proximité des lieux plus particulièrement concernés par le projet et sur le site internet de la préfecture ;

- que le dossier mis à l'enquête dans la mairie de Neuville l'était dans de bonnes conditions de consultation ;

- que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation ;

Sur le fond de l'enquête

- vu le « résumé non technique » communiqué par le Tribunal administratif (courriel : 5 mai 2023) ;

- vu la composition du dossier d'enquête publique ;

- vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) n° 2022-6783 du 10 janvier 2023 ;

- vu l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 17 janvier 2023 ;

- vu la synthèse des avis des personnes publiques associées (ci-dessus, chapitre 1.3.1) ;

- vu l'absence de réponse du SCoT du Cambrésis, du SIVU Murs mitoyens, de la communauté d'agglomération du Caudrésis-Catésis à la notification du projet par la mairie de Neuville ;

- vu les observations orales formulées par les seize visiteurs reçus au cours des permanences ;

- vu la requête de l'EARL du SAULE ;

- vu le rapport d'enquête ;

- vu l'analyse du projet ;

- vu le mémoire de réponse du responsable du projet ;

Après

- étude et analyse des pièces composant le dossier présenté à l'enquête ;

- étude du plan local d'urbanisme de la commune de Neuville approuvé le 24 mars 2016 ;

- visite des lieux ;

- analyse des observations des administrés entendus au cours de l'enquête ;

- analyse de la requête de l'EARL du SAULE ;

- analyse des avis et courriers des personnes publiques joints au dossier ;

- avoir entendu le responsable du projet ;

- analyse du mémoire de réponse du responsable du projet notamment, la synthèse des adaptations qui pourront être apportées à l'approbation du PLU ;

- analyse générale du projet ;

Considérant,

- que les adaptations qui pourront être apportées à l'approbation du PLU permettront de finaliser le projet de modification n° 1 de droit commun (MDC) du document d'urbanisme de Neuville approuvé en 2016, suite aux observations des personnes publiques, des administrés et de notre propre questionnement ;

- que le territoire de la commune de Neuville est complexe (risques d'inondations, servitudes d'utilité publique...);

- que le territoire de Neuville et de ses environs a vocation agricole tant au niveau économique qu'au niveau environnemental et qu'il est résidentiel ;

- qu'il y a lieu de faire évoluer le document d'urbanisme afin d'assurer le bien-être de la population et la cohésion sociale ;

- qu'ainsi le document d'urbanisme correspondra aux critères du développement durable ;

Nous émettons un **AVIS FAVORABLE
assorti de deux (2) réserves* et de deux (2) recommandations**

au projet portant sur la **modification n° 1 de droit commun (MDC) du plan local d'urbanisme de la commune de Neuville.**

(*) l'avis de la commissaire enquêtrice est réputé défavorable si ces réserves ne sont pas levées.

RESERVE 1

Concernant le projet de suppression de l'emplacement réservé 2 (ER2) sur les parcelles cadastrées AB 264 et AB 265,

Considérant que

- ces parcelles se trouvent sur les secteurs Ua (secteur urbanisé ancien) et Ub (secteur urbanisé récent) du PLU approuvé le 24 mars 2016 ;

- ces parcelles sont concernées par la servitude d'un périmètre de captage d'eau potable prescrit par arrêté préfectoral du 10 janvier 1996 ;

- l'urbanisation des parcelles du périmètre de la SUP captage d'eau potable pourrait avoir des conséquences négatives,

Les services de l'Etat pour l'aide à la décision de cette modification seront consultés.

RESERVE 2

Concernant le projet de changement de destination d'un bâtiment agricole pour un hébergement touristique sur la parcelle A 543, 4 rue de la Guinguette,

Considérant que

- ce bâtiment se trouve sur les secteurs Nzhi1 (secteur exposé à des risques d'inondations faibles à moyens) et Nzhi2 (secteur exposé à des risques d'inondations forts à très forts) et qu'il est concerné par un périmètre de captage d'eau potable ;

- l'accès à ce lieu est difficile (chemin encaissé à une voie, impasse),

Les services de l'Etat pour l'aide à la décision de cette modification seront consultés.

RECOMMANDATION 1**Concernant la modification de la réglementation sur les clôtures,**

Vu les risques d'inondations sur le territoire communal,

Les services de l'Etat pour l'aide à la décision de cette modification seront consultés.

RECOMMANDATION 2**Concernant la demande de l'EARL du SAULE,**

Considérant,

La réponse du responsable du projet « Concernant le recul de 5 mètres par rapport aux limites des zones A et N, une exception précisera la possibilité d'adapter cette règle dans le cadre d'une exploitation agricole dont l'unité foncière se positionne à cheval entre plusieurs zones, dès lors que les constructions à édifier ne génèrent pas de nuisances réciproques » ;

Que le territoire de la commune de Neuville a vocation agricole en raison de ses caractéristiques agronomiques, que l'activité agricole contribue à la valeur ajoutée de la richesse du territoire et à la souveraineté alimentaire ;

Que les bâtiments agricoles doivent répondre aux normes réglementaires et être fonctionnels ;

Nous recommandons une suite **favorable** à la demande de **l'EARL du SAULE** et préconisons

- la **concertation des riverains** concernés
- la mise en œuvre de **mesures compensatoires** si cela est nécessaire.

Le 24 octobre 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marinette Brulé', with a long horizontal flourish extending to the right.

Marinette BRULÉ
Commissaire enquêtrice