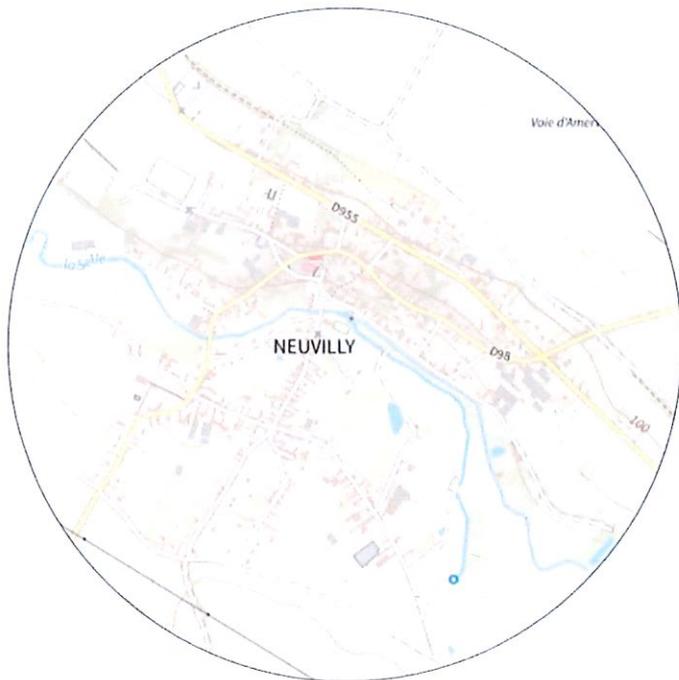


Commune de

# NEUVILLY

## Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



## Mémoire en réponse aux avis des PPA et au Procès-Verbal de la Commissaire Enquêtrice

Vu pour être annexé à la délibération du **XX/XX/XXXX**  
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Neuville,  
Le Maire,

**MODIFICATION APPROUVÉE LE : **XX/XX/XXXX****



Dossier 21055920  
11/10/2023

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
03 27 97 36 39

Commune de

# Neuvilly

## Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

### Mémoire en réponse aux avis des PPA et au Procès-Verbal de la Commissaire Enquêtrice

Version	Date	Description
Mémoire en réponse aux avis des PPA et au Procès-Verbal de la Commissaire Enquêtrice	11/10/2023	Modification du PLU

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	EP – Urbaniste	11/10/2023	



[www.auddice.com](http://www.auddice.com)

Agence Hauts-de-France  
(siège social)  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire  
Pépinière d'Entreprises du  
Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49400 Saumur  
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie  
Évreux  
PA Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader  
27930 Le Vieil-Évreux  
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie  
Le Havre  
186 Boulevard François 1<sup>er</sup>  
76600 Le Havre  
02 35 46 55 08

Agence Sud  
Rue des Cartouses  
84390 Sault  
04 90 64 04 65

## TABLE DES MATIERES

---

CHAPITRE 1.	REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS ORALES ET PLI SEPARÉ .....	5
CHAPITRE 2.	REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS EMISES PAR LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE .....	9
CHAPITRE 3.	REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	12

## PREAMBULE

La commune de Neuville a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 24 mars 2016. La procédure de modification de droit commun a été prescrite par arrêté en date du 20 février 2023. Les objectifs poursuivis par la modification sont les suivants :

- 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).
- 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.

A noter l'avis conforme de la MRAe du 10 janvier 2023 précisant que « *la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuville (59) n'est 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 et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une Evaluation Environnementale* ».

L'Enquête Publique s'est déroulée du 22 septembre 2023 au 07 octobre 2023, à l'issue de laquelle Madame la Commissaire Enquêtrice a dressé un Procès-Verbal.

Dans son Procès-Verbal, Madame la Commissaire Enquêtrice indique que l'Enquête Publique « *s'est déroulée dans un climat constructif* ». Ainsi, au cours de l'Enquête Publique 16 personnes se sont manifestées aux permanences, mais aucune observation n'a été formulée par le public ni au sein du registre de concertation, ni sur la boîte mail. Il est précisé par ailleurs que :

- Lors de la 1<sup>ère</sup> permanence, vendredi 22 septembre, 7 visiteurs ont été reçus ;
- Lors de la 2<sup>ème</sup> permanence, vendredi 29 septembre, 3 visiteurs ont été reçus ;
- Lors de la 3<sup>ème</sup> permanence, samedi 7 octobre, 6 visiteurs ont été reçus.

En outre, Madame la Commissaire Enquêtrice précise que :

- Un pli séparé a été déposé en mairie et a été enregistré ;
- L'avis du SDIS lui a été directement communiqué durant l'enquête et qu'il a été intégré au dossier ;
- L'avis du SAGE de l'Escaut lui a été directement communiqué durant l'enquête et qu'il a été intégré au dossier.

Après avoir pris connaissance des observations réalisées par les différentes Personnes Publiques Associées (PPA), des observations recueillies au cours de l'enquête publique, ainsi que des remarques émises par Madame la Commissaire Enquêtrice, des éléments de réponse sont apportés par la commune de Neuville.

En cohérence avec le tableau de dépouillement transmis par Madame la Commissaire Enquêtrice, le présent mémoire en réponse se divise en trois parties :

1. Mémoire en réponse aux observations orales et pli séparé ;
2. Mémoire en réponse aux observations émises par la Commissaire Enquêtrice ;
3. Mémoire en réponse aux avis des PPA.

## **CHAPITRE 1. REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS ORALES ET PLI SEPRE**

Observations	Réponses apportées
<p><b>J-P Ledieu – Parcelle AB90</b> Information sur la réglementation des bâtiments agricoles</p>	<p>La parcelle cadastrée AB90 d'une superficie de 4 773 m<sup>2</sup>, localisée à l'angle de la Ruelle du Cimetière et de la Route Nationale intègre le secteur urbain Ua du PLU. A noter que sont admis dans le secteur Ua « <i>les constructions et extensions des établissements à usage de bureaux, d'activités artisanales ou agricoles comportant des installations classées ou non à condition qu'elles n'aggravent pas les risques ou les nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs)</i> ». Il convient toutefois de préciser que la parcelle est identifiée comme une pâture agricole à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p><b>M. Chanceau</b> Information sur la réglementation des clôtures</p>	<p>La présente procédure de modification du PLU a pour objet de faire évoluer la réglementation sur les clôtures afin d'assouplir une réglementation trop contraignante pour le pétitionnaire, permettant ainsi de garantir l'intimité et la sécurité des habitants et d'assurer la durabilité des dispositifs. Les adaptations apportées sur la réglementation relative aux clôtures s'accompagnent de mesures veillant à la bonne intégration des dispositifs dans l'environnement architectural, urbain et paysager.</p>
<p><b>M. Drolet – Parcelle A533</b> Est-il possible d'aménager des abris pour les chevaux sur cette parcelle ?</p>	<p>La parcelle cadastrée A533 d'une superficie de 11 067 m<sup>2</sup>, localisée ruelle Montagu intègre un secteur naturel. Cette parcelle intègre une zone naturelle et plus précisément des secteurs naturels des zones à dominante humide du SDAGE exposés à des risques d'inondation pouvant être qualifiés de faibles à moyens ou de forts à très forts (Nzh, Nzhi1, Nzhi2). La partie Nord-Est de la parcelle est également concernée par des périmètres de captage d'eau potable.</p> <p>Il convient de préciser que, par essence, en zone naturelle, toutes les constructions, aménagement et installations sont interdites. Toutefois, des exceptions existent, notamment pour les constructions et extensions des exploitations agricoles existantes.</p>
<p><b>M. Labalette – Parcelles AE106 et AE107</b> Information sur la règlementation de la hauteur des clôtures</p>	<p>Les parcelles cadastrées AE106 et AE107 d'une superficie respective de 362 m<sup>2</sup> et 1 132m<sup>2</sup>, localisées rue de l'Egalité intègrent la zone urbaine, et plus précisément les secteurs Ua et Uai1.</p> <p>La présente procédure de modification du PLU a pour objet de faire évoluer la réglementation sur les clôtures, ainsi, en front à rue, les clôtures sont limitées à une hauteur de 2 mètres et 2,20 mètres en limite séparative et fond de parcelle.</p>
<p><b>M. Watremez – Parcelles AC366 et AC64</b> Information sur la réglementation des bâtiments agricoles</p>	<p>Les parcelles cadastrées AC366 et AC64 d'une superficie respective de 353 m<sup>2</sup> et 1 418 m<sup>2</sup>, localisées route Nationale intègrent le secteur urbain Ua pour la parcelle AC366 et la zone agricole A pour la parcelle AC64. Il conviendra ainsi de se reporter aux règles des zones urbaines et agricoles.</p>
<p><b>Mme Lemaire</b> Information sur la réglementation de la hauteur des clôtures</p>	<p>La présente procédure de modification du PLU a pour objet de faire évoluer la réglementation sur les clôtures. Ainsi, au sein des zones urbaine, à urbaniser et agricole, en front à rue, les clôtures sont limitées à une hauteur de 2 mètres et, 2,20 mètres en limite séparative et fond de parcelle. La hauteur des clôtures en zone naturelle demeure inchangée.</p>

Observations	Réponses apportées
<p><b>M. Ledieu – Parcelle AB265</b> Information sur la réglementation qui s'applique à la parcelle</p>	<p>La parcelle cadastrée AB265 d'une superficie de 3 070 m<sup>2</sup>, localisée route Nationale intègre les secteurs urbains Ua et Ub du PLU (se reporter au règlement écrit de la zone urbaine). Cette parcelle est également concernée par des périmètres de captage d'eau potable.</p> <p>A noter, cette parcelle est concernée par la présente procédure et plus précisément par la suppression d'un emplacement réservé (ER n°2).</p>
<p><b>M. Lefevre</b> Information sur la réglementation</p>	<p>Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune et a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zones et secteurs (se reporter au règlement graphique également appelé plan de zonage) et de définir les règles qui devront s'appliquer (se reporter au règlement écrit). Le PLU est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation d'urbanisme.</p>
<p><b>Mme Besnard et M. Bidault</b> Information sur la réglementation des clôtures</p>	<p>La présente procédure de modification du PLU a pour objet de faire évoluer la réglementation sur les clôtures afin d'assouplir une réglementation trop contraignante pour le pétitionnaire, permettant ainsi de garantir l'intimité et la sécurité des habitants et d'assurer la durabilité des dispositifs. Les adaptations apportées sur la réglementation relative aux clôtures s'accompagnent de mesures veillant à la bonne intégration des dispositifs dans l'environnement architectural, urbain et paysager.</p>
<p><b>Mme Degrave</b> Information sur le projet</p>	<p>Les objectifs poursuivis par la modification du PLU sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assouplir et une clarifier le règlement écrit concernant plusieurs règles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adaptation des règles relatives aux clôtures en zone U, UL, 1AU, A et N ;</li> <li>- Optimisation des exigences relatives aux annexes et extensions en zones U et 1AU ;</li> <li>- Simplification des règles d'implantation en zone U ;</li> <li>- Modification du règlement de la zone A et N facilitant la rénovation et l'évolution du bâti (autorisation des annexes, changement de destination).</li> </ul> </li> <li>• Modifier le zonage graphique dans le but de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre un projet de requalification du bâti agricole (hébergement touristique) ;</li> <li>- Supprimer un emplacement réservé qui n'est plus à envisager.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Mme Leclercq</b> Information sur le zonage et la réglementation rue de Montay</p>	<p>Au regard des éléments qui figurent au règlement graphique, et selon la parcelle, la rue de Montay intègre la secteur urbain Ua, la zone à urbaniser 1AU, ainsi que la zone agricole A.</p>

Observations	Réponses apportées
<p><b>M. Bleuse</b> Information sur le projet</p>	<p>Les objectifs poursuivis par la modification du PLU sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assouplir et une clarifier le règlement écrit concernant plusieurs règles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adaptation des règles relatives aux clôtures en zone U, UL, 1AU, A et N ;</li> <li>- Optimisation des exigences relatives aux annexes et extensions en zones U et 1AU ;</li> <li>- Simplification des règles d’implantation en zone U ;</li> <li>- Modification du règlement de la zone A et N facilitant la rénovation et l’évolution du bâti (autorisation des annexes, changement de destination).</li> </ul> </li> <li>• Modifier le zonage graphique dans le but de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre un projet de requalification du bâti agricole (hébergement touristique) ;</li> <li>- Supprimer un emplacement réservé qui n’est plus à envisager.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Famille Dugimont</b> Information sur la constructibilité en zone A</p>	<p>La zone A est une zone à vocation agricole. Elle concerne les parcelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend la zone agricole stricte A et un secteur Ai1 exposé à des risques d’inondation qualifiés de faibles à moyens. Les articles A1 et A2 encadrent les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions, et les autres articles viennent préciser les règles d’accès, de hauteur, d’aspect extérieur des constructions, etc. Ces règles sont celles sur la base desquelles sont instruites les demandes d’autorisation d’urbanisme.</p>
<p><b>EARL du SAULE – Parcelles AC366, AC64 et OA508</b></p> <p>Demande la modification de la réglementation écrite du PLU afin de pouvoir construire en limite de zone agricole</p>	<p>Les parcelles localisées route Nationale et cadastrées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• AC366 d’une superficie de 353 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• AC64 d’une superficie de 1 418 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• OA508 d’une superficie de 3 572 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>intègrent le secteur urbain Ua pour la parcelle AC366 et la zone agricole A pour les autres parcelles. La demande porte sur la modification des règles d’implantation afin de permettre la construction en limite de la zone agricole.</p> <p>En effet, au sein du secteur Ua l’implantation des constructions et installations doit respecter un retrait obligatoire d’au minimum 5 mètres des limites des zones N et A. Le rapport de présentation précise que les articles 6, 7, et 8 fixent l’implantation des constructions par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres. Ces règles concourent à la création de la forme urbaine : Elles déterminent la perception des espaces publics (les perspectives, les places, les fronts bâtis), la lisibilité des espaces non accessibles (les jardins privés le long des voies, les espaces entre les constructions), ainsi que la perception des espaces non visibles (les boisements en fond de parcelle, l’aération des cœurs d’îlot). [...]. Depuis les limites séparatives, l’implantation en zone A est quant à elle fixée [...] à un minimum de 5 mètres par rapport aux limites des zones U et 1AU, ceci afin d’éviter au maximum les nuisances réciproques pouvant être générées par une trop grande proximité entre l’habitat et un nouveau bâtiment agricole.</p> <p>Au regard des éléments cités précédemment, la règle ne peut être supprimée, toutefois, il serait possible d’ajouter une exception indiquant 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.</p>

## **CHAPITRE 2. REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS EMISES PAR LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Observations	Réponses apportées
<p><b>4, rue de la Guinguette – Parcelle A543</b></p> <p><b>Changement de destination d'un bâtiment</b></p> <p>Le bâtiment se trouve dans une zone à risque d'inondations entraînant une servitude d'utilité publique. L'accès à ce lieu est difficile.</p>	<p>Le bâtiment implanté sur la parcelle cadastrée A543, localisé 4 rue de la Guinguette, est concerné par l'ajout d'un changement de destination. Il intègre les secteurs naturels Nzhi1 et Nzhi2 du règlement graphique, qui correspondent à des secteurs naturels des zones à dominante humide du SDAGE exposés à des risques d'inondation pouvant être qualifiés de faibles à moyens ou de forts à très forts. La partie Nord-Est du bâtiment est également concernée par un périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable.</p> <p>Il convient de préciser que le risque inondation présent n'a pas entraîné de Servitude d'Utilité Publique. La Servitude A4 s'applique de part la présence d'un cours d'eau. En effet, la servitude A4 correspond à la protection des cours d'eau non domaniaux (rivière de la Selle et non loin, le riot de Wassignies), elle concerne notamment les servitudes de passage pour l'entretien des cours d'eau, les obligations de libre passage, les dépôts de curages des cours d'eau, etc.</p> <p>L'accès au site peut sembler difficile, car la portion accessible depuis la RD955 est privée (cadastrée 000 A 544). Toutefois, la parcelle est desservie par une voie publique « Rue de la Guinguette », qui se poursuit Ruelle Montagu, et est carrossable.</p> <p>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 commune.</p>
<p><b>21, route Nationale – Parcelles AB264 et AB265</b></p> <p><b>Suppression ER2 - SUP Périmètre captage eau potable</b></p> <p>Les parcelles AB 264 et AB 265 sont classées en « zone Ua » et sont réservées (ER2) dans le PLU en vigueur. Actuellement, elles ne sont pas cultivées et constituent un espace vert de 3 600 m<sup>2</sup> environ.</p> <p>Le propriétaire a fait connaître qu'il avait un projet de division de parcelle avec promesse de vente pour la construction de plusieurs habitations.</p> <p>Ces parcelles sont concernées par la servitude « périmètre de captage d'eau potable ».</p>	<p>En effet, l'emplacement réservé n°2 concerne les parcelles cadastrées AB265 d'une superficie d'environ 3 070 m<sup>2</sup> et AB264 d'une superficie d'environ 584 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'emplacement réservé intègre les secteurs urbains Ua et Ub (sur l'extrémité Nord). Le site est également concerné par une servitude relative aux périmètres de captage d'eau potable.</p> <p>Si l'on se reporte au plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexé au plan de zonage, il apparaît en effet que le site intègre le périmètre de protection éloignée du captage (servitude AS1).</p> <p>Ce périmètre n'est pas nécessairement inconstructible, il convient toutefois de se reporter à la Déclaration d'Utilité Publique qui fixe les règles selon les différents périmètres de protection (protection éloignée, rapprochée, immédiate). Le rapport de présentation du PLU approuvé précise que les périmètres de captage d'eau potable de la commune sont protégés par l'Arrêté Préfectoral du 10/01/1996 et qu'ils ont été matérialisés sur le plan de zonage par une trame hachurée. Le projet de PLU n'a pas d'incidence sur cette SUP. Un Arrêté Préfectoral de modification de la Déclaration d'Utilité Publique a été pris en date du 12/06/2007 pour autoriser la création d'un lotissement. Cela explique qu'au niveau du zonage, la trame hachurée du périmètre du captage se superpose aux secteurs Ua et Ub.</p>

Observations	Réponses apportées
<p><b>Composition du dossier - Documents graphiques</b></p> <p>Afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension des règles d'urbanisme qui s'appliquent sur le territoire communal, il serait utile d'annexer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un document graphique regroupant l'ensemble des servitudes (y compris les périmètres RSD/ICPE, les éléments du patrimoine protégé, le monument historique, le cimetière, les canalisations de gaz, etc) avec les différents zonages.</li> <li>- de mentionnant le nom des rues.</li> </ul>	<p>Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les Servitudes d'Utilité Publique sont d'ores et déjà annexées au PLU. Ainsi, un plan détaillé des servitudes figure au sein des pièces annexes et cela est bien précisé dans un encart figurant en légende du document graphique (plan de zonage). Ce plan a été réalisé par les services de l'Etat lors du Porter à Connaissance et n'a pas vocation à être amendé.</p> <p>Les annexes du PLU approuvé contiennent également la carte environnementale du PAC de l'Etat ainsi qu'un autre plan où figurent les sièges d'exploitation agricole avec les périmètres de réciprocité. Ces périmètres peuvent être amenés à évoluer dans le temps selon les caractéristiques de l'exploitation agricole, c'est pourquoi ces derniers ne figurent pas au plan de zonage (ce dernier étant un document opposable). Lors de l'instruction, si un bâtiment est érigé à proximité d'une exploitation agricole, la Chambre d'Agriculture est automatiquement saisie pour rendre un avis. A noter, les éléments du patrimoine protégé au titre du Code de l'Urbanisme sont repris sur l'un des plans de zonage.</p> <p>Concernant la mention des noms des rues, afin de faciliter la lisibilité cartographique sur les plans de zonage, le choix avait été fait initialement de ne pas faire figurer les noms des rues, en privilégiant les numéros de parcelles. Toutefois, si cela peut permettre une meilleure compréhension du document graphique aux pétitionnaires, les noms des rues seront indiqués au plan de zonage.</p>
<p><b>Composition du dossier - Règlement</b></p> <p>La lecture et la compréhension du règlement est difficile en raison de la non intégration des prescriptions des servitudes d'utilité publique (SUP) au niveau de chaque zone.</p>	<p>Le règlement écrit n'a pas vocation à reprendre les Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Ces dernières sont, conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme annexées au PLU. En effet, le PLU approuvé contient, parmi les pièces annexées, le Plan des Servitudes d'Utilité Publique ainsi que le tableau dressant la liste des SUP. Le rapport de présentation du PLU en vigueur a notamment veillé, dans ses justifications, à la bonne prise en compte des servitudes au sein du projet communal.</p> <p>Afin de faciliter la prise en compte 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 commune.</p>

## **CHAPITRE 3. REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, « Avant l'ouverture de l'enquête publique [...] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées [...] ».

Ainsi, en amont de l'Enquête Publique, les Personnes Publiques Associées ont été consultées afin de rendre un avis sur la procédure. Afin de garantir la sécurité juridique du document et d'obtenir un maximum de retour de la part des PPA deux consultations ont été effectuées.

Observations	Réponses apportées
<p data-bbox="336 689 544 719"><b>Avis de la CDPENAF</b></p> <p data-bbox="181 741 703 853">La CDPENAF demande que des prescriptions sur les hauteurs des annexes soient spécifiées dans le projet de modification du PLU.</p>	<p data-bbox="729 546 1390 1043">La CDPENAF a rendu un avis défavorable sur le projet au motif de l'absence de règle sur la hauteur des annexes. En effet, conformément à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement précise que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Dès lors, afin de bien prendre en compte l'avis de la CDPENAF et de respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit sera amendé à l'approbation afin de spécifier les conditions de hauteurs des annexes.</p>
<p data-bbox="357 1205 528 1234"><b>Avis de la DDTM</b></p> <p data-bbox="186 1240 703 1330">« En l'absence de disposition relative à la hauteur des annexes [...], l'avis de la DDTM est défavorable sur ce dossier »</p>	<p data-bbox="729 1061 1390 1464">L'avis défavorable de la DDTM rejoint celui de la CDPENAF. En effet, conformément à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement précise que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Dès lors, le règlement écrit sera amendé à l'approbation afin de spécifier les conditions de hauteurs des annexes.</p>

Observations	Réponses apportées
<p style="text-align: center;"><b>Avis du SAGE de l'Escaut</b></p> <p>Le SAGE de l'Escaut rappelle la nécessaire compatibilité entre le PLU et les orientations des SAGE et SDAGE.</p> <p>Il souhaite, dans le cadre d'une mise en compatibilité, voir dans les documents d'urbanisme, si cela n'y figure pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La protection des zones humides ;</li> <li>- La préservation de la ripisylve ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- La protection des zones naturelles d'expansion des crues.</li> </ul> <p>Le SAGE de l'Escaut demande de joindre annexe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le zonage d'assainissement ;</li> <li>- le zonage des eaux pluviales.</li> </ul>	<p>Il convient de préciser que le PLU était, lors de son approbation en 2016, compatible avec les orientations du SAGE et du SDAGE, ce qui est notamment repris dans les justifications du rapport de présentation.</p> <p>Le PLU actuellement en vigueur reprend au sein du document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones humides du SDAGE Artois-Picardie ;</li> <li>• Les éléments fixes du paysage de type haies et talus protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;</li> <li>• Les zones sujettes à des risques d'inondation faibles à moyen et forts à très forts.</li> </ul> <p>A noter, le PLU en vigueur comporte en annexe le plan des réseaux eau potable, le plan du réseau d'assainissement, ainsi que le zonage d'assainissement.</p> <p>Concernant le renforcement et la prise en compte des éléments du SAGE, ces derniers ne peuvent être actualisés au sein de la présente procédure car ils ne concernent pas les objectifs définis par l'arrêté de prescription. Toutefois, ils pourront être pris en compte dans le cadre d'une prochaine procédure d'adaptation du PLU, ce qui permettra d'actualiser les données à l'échelle de la commune.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Avis de la Chambre d'Agriculture</b></p> <p>La chambre d'agriculture demande que la règle qui fixe « une exigence de doubler les clôtures par une haie » soit applicable au vu des situations de terrains. A défaut, les haies pourraient être installées en retrait sur l'unité foncière.</p> <p>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.</p>	<p>Concernant la réglementation sur les clôtures, 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 ».</p> <p>Concernant le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la commune avait entrepris ce repérage lors de l'élaboration du PLU, c'est pourquoi des bâtiments avaient d'ores et déjà été inscrits au sein du règlement graphique en vigueur. A l'écoute des pétitionnaires, la commune a ainsi identifié un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein de la présente procédure. A ce jour, aucune autre demande n'a été effectuée par les exploitants agricoles.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Avis du Département du Nord</b></p> <p>« [...] Cette procédure ne porte pas atteinte aux prescriptions du Département en matière d'aménagement ».</p>	<p>Cet avis n'appelle aucune observation.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Avis du CEN</b></p> <p>« Le CEN émet un avis favorable à cette démarche »</p>	<p>Cet avis n'appelle aucune observation.</p>

Observations	Réponses apportées
<p><b>Avis de l'Architecte des Bâtiments de France – UDAP Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les 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.</li> <li>• Concernant les clôtures en zone U, la DRAC rappelle l'impact visuel des clôtures en plaques béton, 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Concernant la perméabilité des sols, la DRAC demande que, lors de la création parkings, 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.</li> <li>• Concernant le tissu urbain la DRAC demande d'éviter de créer de nouvelles rues en impasse.</li> </ul>	<p>Il convient de préciser que la commune de Neuville est concernée partiellement par un périmètre de protection des Monuments Historiques dans l'extrême Sud-Ouest du territoire communal. Le Monument Historique correspond à l'ancienne borne marquant la limite de la châtellenie du Cateau, localisée en contrebas du fossé le long de la route départementale entre Inchy-en-Cambrésis et Le Cateau.</p>  <p><b>Extrait StreetView – emplacement de la borne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant la demande de maintenir l'interdiction de construire entre la construction principale et l'emprise publique, cette règle ne peut être conservée puisqu'elle ne va pas dans le sens de la Loi Climat et Résilience qui demande d'optimiser le foncier et de densifier au sein des enveloppes urbaines.</li> <li>• Concernant les clôtures, il convient de préciser que les murs pleins sont interdits au-delà de 1,20 m en façade à rue, et que l'emploi de plaques béton n'est autorisé que sur les limites séparatives et en fond de parcelle. En outre des dispositions complémentaires ont été ajoutées afin d'obliger à doubler les clôtures d'une haie vive pour garantir l'insertion paysagère en limite de zones A et N. La hauteur des clôtures a été élevée notamment pour des raisons d'intimité et de sécurité. Il s'agit d'une hauteur maximale correspondant à des standards, toutefois, il reste permis au pétitionnaire de positionner des clôtures moins hautes, afin de garantir une visibilité dégagée notamment en façade à rue. 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.</li> <li>• Concernant la perméabilité des sols, il pourrait être intéressant de privilégier le recours au stationnement perméables, toutefois, cette proposition n'entre pas dans les objectifs poursuivis par la présente modification et ne peut être intégrée dans la procédure en cours.</li> <li>• Concernant la demande d'éviter les rues en impasse, il convient effectivement, pour faciliter les flux, de privilégier le bouclage des voiries. Toutefois, lorsque cela ne peut être réalisé, le règlement écrit précise dans son article 3 les conditions relatives aux accès et voiries. Il rappelle que lorsque des voies en impasse doivent être aménagées, leur partie terminale doit permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.</li> </ul>

Observations	Réponses apportées
<p align="center"><b>Avis de la Région Hauts-de-France</b></p> <p>«[...] La Région a décidé de concentrer son accompagnement sur les Schémas de Cohérence Territoriaux et c'est donc à travers le SCoT de votre territoire [...] que le SRADDET s'appliquera. C'est pourquoi je vous prie de bien vouloir excuser l'absence des services régionaux au cours de la procédure citée en objet ».</p>	<p>Cet avis n'appelle aucune observation.</p>
<p align="center"><b>Avis de Noréade</b></p> <p>Noréade précise que les modifications n'appellent pas d'observations particulières de leur part sur l'eau potable et l'assainissement. Il rappelle en outre l'obligation de comptabilité entre le PLU et le SDAGE concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La maîtrise des rejets par temps de pluie ;</li> <li>- L'incitation aux économies d'eau et à l'utilisation de ressources alternatives ;</li> <li>- La limitation des ruissellements pour réduire les risques ;</li> <li>- Au niveau quantitatif, éviter l'aggravation des phénomènes d'inondation et d'érosion et participer à la recharge de la nappe ;</li> <li>- Au niveau qualitatif, ne pas dégrader la qualité des milieux récepteurs ;</li> <li>- Pour les aménageurs, rendre les aménagements et l'imperméabilisation neutres hydrauliquement.</li> </ul>	<p>Le PLU était, lors de son approbation en 2016, compatible avec les orientations du SDAGE, ce qui est notamment repris dans les justifications du rapport de présentation. A noter, au sein des articles 1,2 et 4, le règlement écrit du PLU en vigueur précise que dans certains secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne sont admis que « les constructions neuves et extensions dont la transparence hydraulique pour une crue centennale est totale » ;</li> <li>• Ne sont admis que « les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation » ;</li> <li>• Les aménagements doivent garantir le traitement par infiltration à la parcelle ;</li> <li>• Les aménagements doivent garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;</li> <li>• Les eaux usées domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur avant tout rejet, etc.</li> </ul>
<p align="center"><b>Avis du SDIS</b></p> <p>Le SDIS demande de joindre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la liste des Points d'Eau Incendie (PEI) en adéquation des PEI connus par le SDIS,</li> <li>- A défaut d'un Schéma Communal de DECI, le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé le 27 avril 2017 doit être évoqué dans une annexe au PLU.</li> </ul>	<p>Conformément à l'article L2213-32 du Code Général des Collectivités Territoriales, « Le maire assure la défense extérieure contre l'incendie ».</p> <p>Les annexes du PLU actuellement en vigueur reprennent au sein du plan des réseaux d'eau potable la position des Points d'Eau Incendie connus (bouche incendie et poteau incendie). Le rapport de présentation détaille également les éléments relatifs à la DECI.</p> <p>Il convient de préciser que la compétence relative à la DECI a été transférée au SIDEN-SIAN par délibération du Conseil Municipal en date du 9 mars 2015. Ces éléments (la délibération de transfert, la liste actualisée des PEI et la mention de l'application du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé le 27 avril 2017) seront annexés au PLU.</p>

Observations	Réponses apportées
<b>Avis de la Mairie de Briastre</b> « Notre commune est au RNU, de ce fait nous ne gérons pas l'urbanisme. »	Cet avis n'appelle aucune observation.
<b>Avis de la Mairie de Forest-en-Cambrésis</b> « Un avis favorable concernant la modification de droit commun »	Cet avis n'appelle aucune observation.
<b>Avis de la Mairie du Cateau-Cambrésis</b> « La commune du Cateau-Cis n'a aucune observation à formuler ce dossier »	Cet avis n'appelle aucune observation.
<b>Avis de la Mairie de Montay</b> « La commune de Montay [...] n'est pas à même de porter un jugement sur ces modifications n'étant pas concernée. »	Cet avis n'appelle aucune observation.
<b>Avis de la Mairie d'Inchy-en-Cambrésis</b> « Atteste émettre un avis favorable »	Cet avis n'appelle aucune observation.

#### ■ Synthèse des adaptations qui pourront être apportées à l'approbation du PLU :

- Concernant le recul de 5 m 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 commune ;
- Afin de faciliter la bonne compréhension des plans, les noms des rues seront ajoutés au plan de zonage ;
- Afin de bien prendre en compte l'avis de la CDPENAF et de la DDTM et de respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit sera amendé afin de spécifier les conditions de hauteurs des annexes ;
- 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 et la mention de l'application du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) seront annexés du PLU.