

Commune de

NEUVILLY

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Procédure

Vu pour être annexé à la délibération du 14/03/2024
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Neuville,
Le Maire,

PLU APPROUVÉ LE : 24/03/2016
MODIFICATION APPROUVÉE LE : 14/03/2024

Dossier 21055920
04/11/2022

réalisé par



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

COMMUNE DE NEUVILLY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Jeudi 14 Mars 2024

19 H 00 en mairie

Date de la convocation

Lundi 26 Février 2024

EFFECTIF LÉGAL : 15

**EFFECTIF EN EXERCICE :
15**

EFFECTIF VOTANT : 11

L'an deux mille vingt-quatre, le quatorze mars à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal, régulièrement convoqués, se sont réunis, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Ludovic HAVART.

Étaient présents (9) : Ludovic HAVART, Christine LEMAIRE, Arnault MASSON, Barbara KUDLA, Corinne MONIEZ, Stéphanie CAFFIER, Philippe BULTEZ, Régis CANONNE, Patrice DRUBAY.

Étaient absents (4) : Bernard BALEMBOIS, Jean-Edouard HOURIEZ, Emmanuelle LEFEBVRE, Hubert LEFÈVRE.

Ont donné pouvoir (2) : Marlène GLACET à Christine LEMAIRE, Murielle HOURIEZ LEDUC à Régis CANONNE

Quorum : oui

Secrétaire de séance : Madame Barbara KUDLA

Objet de la délibération : Approbation de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Numéro de la délibération : 2024-04

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Cambrésis approuvé le 23 novembre 2012 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article R104-33 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2016 ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 20 février 2023 engageant la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Hauts-de-France en date du 10 janvier 2023, précisant que la modification du PLU de NEUVILLY 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 qu'en conséquence, il n'est pas nécessaire de soumettre la procédure à Evaluation Environnementale ;

Vu la notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées sur le projet de modification du PLU ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 29 août 2023 soumettant la modification du Plan Local d'Urbanisme à Enquête Publique ;

Vu le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice émettant un avis favorable assorti de deux réserves et de deux recommandations :

- Une réserve concernant la suppression de l'Emplacement Réserve n°2 car 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 et qu'elles 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 et demande aide à la décision des services de l'Etat ;
- Une réserve concernant le projet de changement de destination d'un bâtiment agricole pour un hébergement touristique, car considérant que le 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 et que l'accès à ce lieu est difficile (chemin encaissé à une voie, impasse) et demande aide à la décision des services de l'Etat ;
- Une recommandation concernant la modification de la réglementation sur les clôtures, vu les risques d'inondations sur le territoire communal, et demande aide à la décision des services de l'Etat ;
- Une recommandation 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 NEUVILLY 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 et recommande une suite favorable à la demande de l'EARL du SAULE et préconise la concertation des riverains concernés et la mise en œuvre de mesures compensatoires si cela est nécessaire.

Considérant que la procédure de modification du PLU de NEUVILLY a pour objectifs :

- 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.

Considérant l'avis conforme délibéré n°2022-6783 du 10 janvier 2023 de la MRAe rendu lors de l'examen au cas par cas mené par la personne publique responsable précisant

qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la procédure à Evaluation Environnementale. La commune a décidé, conformément à l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme, de suivre cet avis et de ne pas réaliser d'Evaluation Environnementale ;

Considérant le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice qui émet un avis favorable assorti de deux réserves et de deux recommandations, les réponses motivées ci-après sont apportées :

- Une réserve concernant la suppression de l'Emplacement Réservé n°2 : il est rappelé que cette réserve porte sur l'objet même de la procédure de modification de droit commun du PLU. Que la suppression de l'Emplacement Réservé n°2 est nécessaire dès lors que la collectivité a abandonné le projet initial d'aménagement d'un espace public et/ou d'un équipement, de commerces et de services. Il est précisé que les propriétaires des terrains frappés par un Emplacement Réservé (ER) ont la possibilité de faire valoir leur droit de délaissement pour mettre les bénéficiaires, c'est-à-dire la commune, en demeure d'acquiescer l'emprise concernée ou de lever la réserve. La commune n'ayant plus traité la réalisation de ce projet, il n'y a pas lieu de maintenir l'ER n°2. La collectivité précise que l'ER intègre les secteurs urbains Ua et Ub (sur l'extrémité Nord) pour une superficie d'environ 3.655 m², que l'Emplacement Réservé est concerné par une Servitude d'Utilité Publique (SUP) AS1 relative au captage d'eau potable, matérialisée sur le plan de zonage par une trame hachurée permettant ainsi la bonne prise en compte de cet élément par le pétitionnaire. Si l'on se reporte au plan des SUP annexé au plan de zonage, il apparaît que l'ER intègre le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable. La Déclaration d'Utilité Publique qui fixe les règles selon les différents périmètres de protection (protection éloignée, rapprochée, immédiate), précise que le périmètre de protection éloignée n'est pas nécessairement inconstructible (Arrêté Préfectoral du 10/01/1996 et Arrêté Préfectoral de modification de la Déclaration d'Utilité Publique pris en date du 12/06/2007 pour autoriser la création d'un lotissement). En conséquence et 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. Aussi, il convient de préciser que le projet de PLU n'a pas d'incidence sur cette SUP, ni sur l'environnement et la santé humaine, ce que précise la MRAe dans son avis conforme.
- Une réserve concernant le projet de changement de destination d'un bâtiment agricole pour un hébergement touristique : il est rappelé que cette réserve porte sur l'objet même de la procédure de modification de droit commun du PLU. A noter, l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme autorise les changements de destination au sein des zones agricoles et naturelles. Ainsi, ce changement de destination répond à un projet de réalisation d'hébergements touristiques au sein d'un bâtiment qui comprend déjà une habitation. Ce projet permet de promouvoir le tourisme vert sur le territoire et contribue à limiter la consommation foncière en permettant une requalification d'un espace déjà artificialisé. En outre, le projet ne compromet pas l'activité agricole ni la qualité des espaces naturels sur le territoire et s'inscrit par ailleurs dans les activités réputées agricoles. En effet, conformément aux articles L311-1, L722-1 et L722-20 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les structures d'accueil touristique situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci, notamment d'hébergement et de restauration sont ainsi considérées comme des activités support de l'exploitation agricole. Il convient de préciser que bien que l'accès au site puisse sembler difficile, car la portion accessible

depuis la RD955 est privée, la parcelle est desservie par une voie publique « Rue de la Guinguette », qui se poursuit Ruelle Montagu, et qui est parfaitement carrossable. Par ailleurs, bien que le bâtiment concerné par un changement de destination soit implanté au sein des 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, le règlement écrit prévoit les prescriptions nécessaires pour encadrer et prendre en compte les risques et aléas potentiels. La partie Nord-Est du bâtiment est également concernée par un périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable. En conséquence et comme évoqué précédemment, 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.

- Une recommandation concernant la modification de la réglementation sur les clôtures, au regard des risques d'inondations sur le territoire communal : la collectivité s'est engagée dans son mémoire en réponse à adapter le règlement écrit afin de privilégier l'emploi de clôtures perméables doublées d'une haie vive afin de faciliter la libre circulation des eaux dans les secteurs urbains à risques d'inondation.
- Une recommandation concernant le recul de 5 mètres par rapport aux limites des zones A et N : la collectivité s'est engagée dans son mémoire en réponse à adapter le règlement écrit afin d'ajouter une exception pour les exploitations agricoles dont l'unité foncière se positionne à cheval entre plusieurs zones, dès lors que les constructions à édifier ne génèrent pas de nuisances réciproques. En outre il convient de préciser que tous les projets de constructions localisés au sein d'un périmètre de réciprocité agricole ou à proximité d'une exploitation agricole, sont, lors de l'instruction, analysés par la Chambre d'Agriculture qui est saisie pour rendre un avis. A noter, les annexes du PLU approuvé contiennent la carte environnementale du Porter à Connaissance de l'Etat ainsi qu'un plan où figurent les sièges d'exploitation agricole avec les périmètres de réciprocité associés.

Considérant les avis des PPA et notamment l'avis de la Chambre d'Agriculture, de la CDPENAF et de la DDTM, ainsi que les remarques formulées pendant l'enquête publique, il s'avère nécessaire de procéder à quelques modifications mineures, ceci afin de faciliter la bonne compréhension du PLU et de tendre vers une meilleure prise en compte des potentiels enjeux et aléas inhérents au territoire :

- Adapter les règles de recul par rapport aux limites des zones A et N, 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 ;
- Ajouter les noms des rues au plan de zonage ;
- Amender le règlement écrit afin de spécifier les conditions de hauteurs des annexes ;
- Adapter la réglementation sur les clôtures en zone A dès lors qu'elles garantissent une bonne insertion paysagère ;
- Privilégier l'emploi de clôtures perméables doublées d'une haie vive afin de faciliter la libre circulation des eaux dans les secteurs à risques d'inondation (Uai1 et Uai2) ;
- 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 d'Utilité Publique présentes sur la commune ;
- Annexer au PLU les éléments relatifs à 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).

Considérant que la modification du PLU telle que présentée au Conseil Municipal est prête à

être approuvée, conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme.

Le conseil municipal,
Où l'exposé de Monsieur le Maire,
Après en avoir délibéré,

APPROUVE la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de NEUVILLY telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Résultats du vote : Unanimité

Certifié conforme,
Fait et délibéré en séance du jour, mois et an
ci-dessus mentionné,



La secrétaire de séance,
Barbara KUDLA

Le Président de séance,
Ludovic HAVART

Acte rendu exécutoire après dépôt en
sous-préfecture et publication le 21 mars 2024

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois - Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Neuville
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	DEL2024_04
Objet :	Délibération : approbation de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2024-03-14 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	OUI
Classification matières/sous-matières :	2.1 - Documents d urbanisme
Identifiant unique :	059-215904301-20240314-DEL2024_04-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-215904301-20240314-DEL2024_04-DE-1-1_0.xml	text/xml	898 o
Document principal (Délibération) Nom original : D__lib__ration 2024_04.pdf Nom métier : 99_DE-059-215904301-20240314-DEL2024_04-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	183 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	21 mars 2024 à 09h06min19s	Dépôt initial
En attente de transmission	21 mars 2024 à 09h06min40s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	21 mars 2024 à 09h06min54s	Transmis au MI
Acquittement reçu	21 mars 2024 à 09h06min59s	Reçu par le MI le 2024-03-21



COMMUNE
DE
NEUVILLY

59360

☎ 03 27 84 04 11

Arrêté prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté n° 2023-08

Le Maire de la Commune de NEUVILLY,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-41 à L. 153-44 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUVILLY approuvé le 24 mars 2016 ;

Vu l'arrêté n° 2023-01 en date du 20 février 2023 prescrivant la modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées ;

Vu l'avis émis par la CDPENAF ;

Vu la décision de la MRAe en date du 10 janvier 2023 décidant de ne pas soumettre la procédure de modification à évaluation environnementale suite à l'analyse au cas par cas ;

Vu la décision en date du 10 mai 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE désignant Madame Marinette BRULÉ en qualité de commissaire enquêtrice et Monsieur Alain LEBEK en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de NEUVILLY pour une durée de 16 jours à compter **du vendredi 22 septembre 2023 à 9 H 00 au samedi 7 octobre 2023 à 12 H 00.**

L'enquête se tiendra en Mairie de NEUVILLY.

Les principales dispositions du projet sont les suivantes : cette procédure de modification du PLU vise à modifier le zonage graphique dans le but de

permettre un projet de requalification du bâti agricole et de supprimer un emplacement réservé qui n'est plus à envisager. Il s'agit également d'adapter et de clarifier le règlement écrit sur plusieurs règles, notamment sur les clôtures, les règles d'implantation et l'évolution des logements existants.

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

Article 2 : Madame Marinette BRULÉ, cadre administratif, retraitée, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice titulaire par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE.

Monsieur Alain LEBEK, ingénieur divisionnaire des travaux publics de l'État, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE.

Article 3 : Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de modification de droit commun n° 1 du PLU, les pièces qui l'accompagnent, dont les avis rendus sur ce projet et le mémoire de prise en compte de ces avis, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de NEUVILLY pendant 16 jours consécutifs et seront consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public soit du 22 septembre 2023 au 7 octobre 2023 inclus les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 8 H 00 à 12 H 00 et de 13 H 30 à 17 H 00 ainsi que le mercredi de 8 H 00 à 12 H 00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie : 2 rue de la Liberté 59360 NEUVILLY.

Ces observations pourront également être adressées au commissaire enquêteur par voie électronique à l'adresse suivante : modif1pluneuvilly@gmail.com

Le dossier d'enquête publique sera également consultable durant toute l'enquête publique sur le site internet de la préfecture du Nord à l'adresse suivante : <https://www.nord.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Information-et-participation-du-public/Urbanisme/Plan-local-d-urbanisme>

Les observations reçues par courrier électronique, les observations et propositions du public adressées par voie postale et celles reçues pendant les permanences du commissaire enquêteur seront annexées, dans les meilleurs délais, au registre déposé en mairie de NEUVILLY et seront consultables sur ce site internet.

Article 4 : L'avis émis par l'autorité environnementale précise que le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de NEUVILLY 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, et par conséquent le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'avis émis par l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique.

Article 5 : Des informations sur le projet de modification n° 1 du PLU pourront être demandées auprès du Maire ou de son représentant

- à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture
- par courrier : mairie - 2 rue de la Liberté 59360 NEUVILLY
- par téléphone : 03.27.84.04.11.

Article 6 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les jours suivants :

- vendredi 22 septembre 2023 de 9 heures à 12 heures
- vendredi 29 septembre 2023 de 15 heures à 18 heures
- samedi 7 octobre 2023 de 9 heures à 12 heures

Article 7 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur, qui rencontrera sous huit jours le maire de la commune afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations, accompagné de ses remarques.

Dans un délai de quinze jours, le maire pourra éventuellement produire ses observations.

A réception des observations du maire et dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 8 : Le rapport, conforme aux dispositions des articles L. 123-15 et R. 123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies.

Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Sous-Préfet de CAMBRAI et au Président du Tribunal Administratif.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de NEUVILLY aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la préfecture du Nord pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 9 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête ainsi que les informations précisées par l'article R. 123-9 et suivants du code de l'environnement sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les annonces légales de

deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département : La Voix du Nord et l'Observateur. Cet avis sera affiché notamment à la mairie.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Cet avis sera affiché dans les conditions définies par le présent arrêté et conformément aux caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionnés dans l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 à la mairie et sur divers panneaux d'information situés sur le territoire de la commune de NEUVILLY.

Article 10 : Au terme de l'enquête, le projet de modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement complété pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le Plan Local d'Urbanisme sera ensuite transmis au Sous-Préfet de CAMBRAI pour approbation par arrêté préfectoral.

Article 11 : Toute personne physique ou morale peut contester le présent arrêté dans un délai de deux mois à compter de la date de sa parution par la voie d'un recours gracieux ou par saisine de Monsieur le Préfet du Nord, en application de l'article L. 2131-8 du code général des collectivités territoriales, ou par la voie d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de LILLE.

Article 12 : Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Sous-Préfet de CAMBRAI,
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de LILLE,
- Madame la commissaire enquêtrice titulaire,
- Monsieur le commissaire enquêteur suppléant.



Fait à NEUVILLY,
le 29 août 2023

Le Maire
Ludovic HAVART

Le présent arrêté sera affiché en mairie et sera transmis au représentant de l'État conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.



COMMUNE
DE
NEUVILLY
59360

☎ 03 27 84 04 11

☎ 03 27 77 79 64

Arrêté prescrivant la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté n° 2023-01

Le Maire de la Commune de NEUVILLY,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 mars 2016 ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme au regard des objectifs visés, qui 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.

Considérant que cette modification sera soumise à un examen mené par la personne publique responsable en application des articles R.104.34 à R.104-37 du Code de l'urbanisme ;

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme sera transmis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par du conseil municipal.

ARRÊTE

Article 1^{er} : Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est engagée.



Fait à NEUVILLY,
le 20 février 2023

Le Maire
Ludovic HAVART

Le présent arrêté sera affiché en mairie et sera transmis au représentant de l'État conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS
du Conseil Municipal

Séance du Jeudi 24 Mars 2016

19 H 00 en Mairie

Date de convocation : Lundi 7 Mars 2016

OBJET :

Approbation du
Plan Local d'Urbanisme

N° 1

==

Présidence : Monsieur Hubert LEFÈVRE, Maire.
Conseillers en exercice : 15
Conseillers présents : 14
Hubert LEFÈVRE, Marie-Christine VALET, Jean-Marie VITRANT,
Didier BLEUSE, Fabienne REVAUX, Murielle HOURIEZ,
Véronique DUCHATELLE, Anne-Sophie HOTTE, Antoine
OBLED, Thomas RENAUD, Eugénie DAVAINÉ, Julien TAISNE,
Bernard BALEMBOIS, Catherine BERLOGER.
Conseillers absents : 1
Marie-Pierre SAUTIÈRE-TAISNE.
Secrétaire de la séance : Monsieur Julien TAISNE.

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les étapes de procédure de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme et présente le document tel qu'il sera soumis à approbation.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants et L.103-2 et suivants ;

Vu la délibération en date du 20 octobre 2009 prescrivant la révision du Plan d'Occupation de Sols en Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les éléments du « Porter à Connaissance » transmis par le représentant de l'État ;

Vu le débat du conseil municipal en date du 24 janvier 2013 sur les orientations du Projet d'Aménagement et du Développement Durables ;

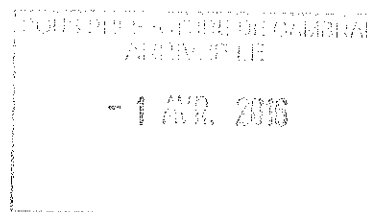
Vu la délibération en date du 14 novembre 2013 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

Vu les avis des personnes publiques associées ou consultées sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté ;

Vu l'arrêté municipal n° 2015-19 en date du 24 septembre 2015 prescrivant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les conclusions du commissaire-enquêteur ;

Considérant que les résultats de ladite enquête publique justifient quelques modifications mineures du Plan Local d'Urbanisme ;



.../...

DÉPARTEMENT
DU NORD

ARRONDISSEMENT
DE CAMBRAI

OBJET :

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,
Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à 13 voix POUR et 1 CONTRE (D.BLEUSE),

DÉCIDE d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission en Sous-Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier approuvé sera tenu à la disposition du public, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme.

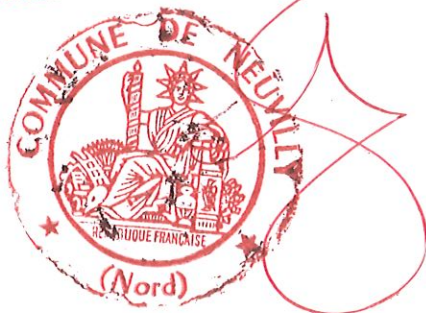


Fait et délibéré en séance,
le 24 Mars 2016

Hubert LEFÈVRE
Maire de NEUVILLY

Certifiée exécutoire par le Maire par sa publication en date du 29 Mars 2016 et sa transmission en sous-préfecture en date du 1^{er} Avril 2016.

Date de publication : 29 MARS 2016
Accusé de réception de la - 1 AVR. 2016
SOUS-PREFECTURE du :
Certifié exact.



EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS
du Conseil Municipal

OBJET :

Séance du Mardi 20 Octobre 2009

19 H 00 en Mairie

Date de convocation : Jeudi 15 Octobre 2009

Prescription de la
révision du
Plan d'Occupation des
Sols

Présidence : Monsieur Hubert LEFEVRE, Maire.
Conseillers en exercice : 15
Conseillers présents : 12 Hubert LEFEVRE, Marie-Christine VALET, Jean-Pierre
DELEZENNE, José DELÉPINE, Jean-Marie VITRANT,
Benoît JORION, Antoine OBLED, Jean-Paul FONTAINE,
Véronique DUCHATELLE, Patrice VERGOBY, Jocelyne
MINAUX, Didier BLEUSE.
Conseillers absents : 3 Régis CANONNE, Raphaël FRANÇOIS, Thérèse ELLIS.
Secrétaire de la séance : Monsieur Benoît JORION.

N° 7
==

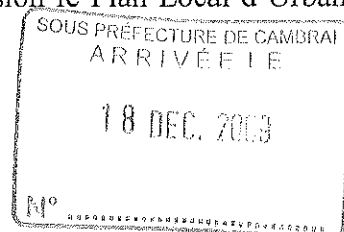
Monsieur le Maire expose que la révision du Plan d'Occupation des Sols est rendue nécessaire afin de donner une réponse adaptée et motivée aux demandes de permis de construire en rationalisant l'espace urbanisable de manière à développer harmonieusement l'habitat tout en limitant les investissements liés à l'extension des réseaux.

Considérant que le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé par délibération en date du 13 Avril 1989 (modifié le 19 Octobre 1996).

Considérant qu'il y a lieu de mettre en révision le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;

Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE



1) de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du codé de l'urbanisme, modifiés par la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003,

2) de soumettre, conformément à l'article L.300-2, à la concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, le projet du Plan Local d'Urbanisme pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

- une réunion publique
- un registre de remarques et une exposition de plans au fur et à mesure de l'avancée des études
- un ou plusieurs bulletins municipaux

DEPARTEMENT
DU NORD

ARRONDISSEMENT
DE CAMBRAI

OBJET :

3) de demander, conformément à l'article L.121-7 du code de l'urbanisme, que les services de la direction départementale de l'équipement soient mis gracieusement à la disposition de la commune pour assurer le suivi de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme,

4) de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme,

5) de solliciter de l'État une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Conformément à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- à Monsieur le Sous-Préfet de CAMBRAI,
- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- aux Présidents de la Chambre du Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
- au Président du SCOT.

Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

Certifiée exécutoire par le Maire par sa publication en date du 7 Décembre 2009 et sa transmission en sous-préfecture en date du 17 Décembre 2009.

Date de publication : ... 5-7 DEC. 2009 ...

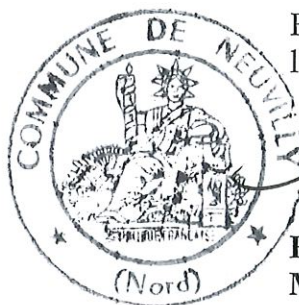
Accusé de réception de la
SOUS-PREFECTURE du : ... 18 DEC. 2009

Certifié exact.



Copie pour information :

- aux maires des communes limitrophes : LE CATEAU-CAMBRÉSIS, SOLESMES, FOREST-EN-CAMBRÉSIS, BRIASTRE, TROISVILLES, INCHY-EN-CAMBRÉSIS, MONTAY, VIESLY.
- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés : SCOT, Noréade, Communauté de Communes du Pays de Matisse, Communauté issue de la fusion au 1^{er} Janvier 2010 entre la Communauté de Communes du Caudrésis et la Communauté de Communes du Pays de Matisse.



Fait et délibéré en séance,
le 20 Octobre 2009

Hubert LEFEVRE,
Maire de NEUVILLY



Commune de
Neuville

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Délibérations et bilan de la concertation

«Vu pour être annexé à la délibération du 24/03/2016
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Neuville,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 14/11/2013
APPROUVÉ LE : 24/03/2016

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



www.auddice.com

ARRONDISSEMENT
DE CAMBRAI

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS
du Conseil Municipal

OBJET :

Séance du Mardi 20 Octobre 2009

19 H 00 en Mairie

Date de convocation : Jeudi 15 Octobre 2009

Prescription de la
révision du
Plan d'Occupation des
Sols

N° 7
==

Présidence : Monsieur Hubert LEFEVRE, Maire.
Conseillers en exercice : 15
Conseillers présents : Hubert LEFEVRE, Marie-Christine VALET, Jean-Pierre
DELEZENNE, José DELÉPINE, Jean-Marie VITRANT,
12 Benoît JORION, Antoine OBLED, Jean-Paul FONTAINE,
Véronique DUCHATELLE, Patrice VERGOBY, Jocelyne
MINAUX, Didier BLEUSE.
Conseillers absents : Régis CANONNE, Raphaël FRANÇOIS, Thérèse ELLIS.
3
Secrétaire de la séance : Monsieur Benoît JORION.

Monsieur le Maire expose que la révision du Plan d'Occupation des Sols est rendue nécessaire afin de donner une réponse adaptée et motivée aux demandes de permis de construire en rationalisant l'espace urbanisable de manière à développer harmonieusement l'habitat tout en limitant les investissements liés à l'extension des réseaux.

Considérant que le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé par délibération en date du 13 Avril 1989 (modifié le 19 Octobre 1996).

Considérant qu'il y a lieu de mettre en révision le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;

Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE



1) de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme, modifiés par la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003,

2) de soumettre, conformément à l'article L.300-2, à la concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, le projet du Plan Local d'Urbanisme pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

- une réunion publique
- un registre de remarques et une exposition de plans au fur et à mesure de l'avancée des études
- un ou plusieurs bulletins municipaux

DEPARTEMENT
DU NORD

ARRONDISSEMENT
DE CAMBRAI

OBJET :

3) de demander, conformément à l'article L.121-7 du code de l'urbanisme, que les services de la direction départementale de l'équipement soient mis gracieusement à la disposition de la commune pour assurer le suivi de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme,

4) de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme,

5) de solliciter de l'État une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Conformément à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- à Monsieur le Sous-Préfet de CAMBRAI,
- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- aux Présidents de la Chambre du Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
- au Président du SCOT.

Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

tifiée exécutoire par le Maire par sa
lication en date du 7 Décembre 2009 et sa
mission en sous-préfecture en date du 17
embre 2009.

te de publication : ... 7 DEC. 2009 ...

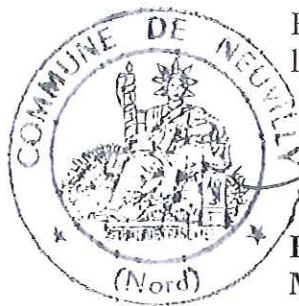
cusé de réception de la
US-PREFECTURE du : ... 18 DEC. 2009 ...

rtifié exact.



Copie pour information :

- aux maires des communes limitrophes : LE CATEAU-CAMBRÉSIS, SOLESMES, FOREST-EN-CAMBRÉSIS, BRIASTRE, TROISVILLES, INCHY-EN-CAMBRÉSIS, MONTAY, VIESLY.
- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés : SCOT, Noréade, Communauté de Communes du Pays de Matisse, Communauté issue de la fusion au 1^{er} Janvier 2010 entre la Communauté de Communes du Caudrésis et la Communauté de Communes du Pays de Matisse.



Fait et délibéré en séance,
le 20 Octobre 2009

Hubert LEFFVRE,
Maire de NEUVILLY

DÉPARTEMENT
DU NORD

COMMUNE DE NEUVILLY

ARRONDISSEMENT
DE CAMBRAI

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal

Séance du Jeudi 24 Janvier 2013

19 H 00 en Mairie

OBJET :

Date de convocation : Mardi 15 Janvier 2013

Plan Local d'Urbanisme

**Projet d'Aménagement et
de Développement
Durables**

N° 1

--=

Présidence : Monsieur Hubert LEFÈVRE, Maire.
Conseillers en exercice : 14
Conseillers présents : Hubert LEFÈVRE, Marie-Christine VALET, Jean-Pierre DELEZENNE, José DELÉPINE, Jean-Marie VITRANT, Antoine OBLED, Régis CANONNE, Thérèse ELLIS, Jocelyne MINAUX, Didier BLEUSE.
10
Conseillers absents : Raphaël FRANÇOIS, Benoît JORION, Véronique DUCHATELLE, Patrice VERGOBY.
4
Conseiller démissionnaire : Jean-Paul FONTAINE.
1
Secrétaire de la séance : Monsieur Antoine OBLED.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération en date du 20 Octobre 2009, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Le code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que l'article L.123-1 dispose que les PLU « comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ».

L'article L.123-9 du code de l'urbanisme stipule « qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLU ».

Monsieur le Maire présente donc le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au conseil municipal.

Après cet exposé, il déclare le débat ouvert.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU a été débattu en conseil municipal.

Le conseil municipal n'a émis aucune observation et approuve le projet tel qu'il lui a été présenté.

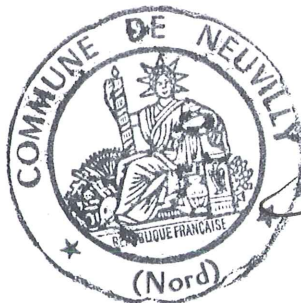
Date de publication : **25 JAN. 2013**

Accusé de réception de la
SOUS-PREFECTURE du : **21 FEV. 2013**

Certifié



Certifié exécutoire par le Maire par sa publication en date du 25 Janvier 2013 et sa transmission en sous-préfecture en date du 13 Février 2013.



Fait et délibéré en séance,
le 24 Janvier 2013

Hubert LEFÈVRE
Maire de NEUVILLY

COMMUNE DE NEUVILLY

DÉPARTEMENT
DU NORD

ARRONDISSEMENT
DE CAMBRAI

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal

Séance du Jeudi 14 Novembre 2013

19 H 00 en Mairie

Date de convocation : Mercredi 30 Octobre 2013

OBJET :

**Taxe d'habitation sur
les logements vacants**

N° 12

==

Présidence : Monsieur Hubert LEFÈVRE, Maire.
Conseillers en exercice : 14
Conseillers présents : 12 Hubert LEFÈVRE, Marie-Christine VALET, Jean-Pierre
DELEZENNE, José DELÉPINE, Raphaël FRANÇOIS, Jean-Marie
VITRANT, Antoine OBLED, Régis CANONNE, Thérèse ELLIS,
Véronique DUCHATELLE, Jocelyne MINAUX, Didier BLEUSE.
Conseillers absents : 2 Benoît JORION, Patrice VERGOBY.
Conseiller démissionnaire : 1 Jean-Paul FONTAINE.
Secrétaire de la séance : 1 Monsieur Antoine OBLED.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération en date du 25 octobre 2012, le conseil municipal a institué, à compter du 1^{er} janvier 2014, une taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de cinq ans.

Il informe l'assemblée que l'article 106 de la loi de finances pour 2013 a réduit la durée de la vacance nécessaire pour assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation. Ainsi, à compter des impositions dues au titre de l'année 2013, les logements vacants peuvent être assujettis à la taxe d'habitation lorsqu'ils sont vacants depuis plus de deux ans.

Le conseil municipal,
Où l'exposé de Monsieur le Maire,
Après en avoir délibéré à 9 voix POUR et 3 ABSTENTIONS,

DÉCIDE d'appliquer la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de deux ans.



Fait et délibéré en séance,
le 14 Novembre 2013

Hubert LEFÈVRE
Maire de NEUVILLY

Certifiée exécutoire par le Maire par sa publication en date du 15 Novembre 2013 et sa transmission en sous-préfecture en date du 28 Novembre 2013.

COMMUNE DE NEUVILLY

DÉPARTEMENT
DU NORD

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal

ARRONDISSEMENT
DE CAMBRAI

Séance du Jeudi 14 Novembre 2013

19 H 00 en Mairie

Date de convocation : Mercredi 30 Octobre 2013

OBJET :

Plan Local d'Urbanisme

Arrêt de projet

N° 1

==

Présidence : Monsieur Hubert LEFÈVRE, Maire.
Conseillers en exercice : 14
Conseillers présents : 12
Hubert LEFÈVRE, Marie-Christine VALET, Jean-Pierre
DELEZENNE, José DELÉPINE, Raphaël FRANÇOIS, Jean-Marie
VITRANT, Antoine OBLED, Régis CANONNE, Thérèse ELLIS,
Véronique DUCHATELLE, Jocelyne MINAUX, Didier BLEUSE.
Conseillers absents : 2
Benoît JORION, Patrice VERGOBY.
Conseiller démissionnaire : 1
Jean-Paul FONTAINE.
Secrétaire de la séance : 1
Monsieur Antoine OBLED.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée les raisons qui ont conduit la commune à décider d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la commune de NEUVILLY.

Par délibération en date du 20 octobre 2009, le conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les modalités de concertation suivantes ont été fixées dans cette délibération :

- une réunion publique
- un registre de remarques
- une exposition de plans au fur et à mesure de l'avancée des études
- un ou plusieurs bulletins municipaux

La concertation a revêtu la forme suivante :

- mise à disposition d'un registre de doléances en mairie à ses horaires d'ouverture pour prendre en compte les demandes des habitants. Les inscriptions de ce registre ont été étudiées tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme par le bureau d'études et la commission d'urbanisme.
- édition d'un bulletin municipal spécifique à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en avril 2011.
- affichage de panneaux en aluminium sur les murs extérieurs de l'école maternelle reprenant au fur et à mesure toutes les avancées du PLU avec exposition de plans.
- tenue d'une réunion de concertation agricole le 18 mai 2011 pour prendre en compte les intérêts de cette activité économique dans le cadre du PLU.
- débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en conseil municipal le 24 janvier 2013.
- organisation d'une réunion publique le 24 septembre 2013 à la salle des fêtes : présentation de la procédure, du diagnostic territorial, du contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du zonage aux citoyens.

.../...

DÉPARTEMENT
DU NORD

ARRONDISSEMENT
DE CAMBRAI

OBJET :

Monsieur le Maire souligne que l'élaboration du PLU a été jalonnée par la tenue de 17 réunions en présence de la commission d'urbanisme, des personnes publiques associées et du bureau d'études Environnement Conseil.

2 requêtes ont été effectuées soit par la biais du registre de doléances, soit par le biais d'un courrier adressé à Monsieur le Maire. Toutes les requêtes ont été étudiées au cas par cas par la commission d'urbanisme et le bureau d'études durant les réunions de travail sur le Plan Local d'Urbanisme. La concertation a permis aux habitants de connaître et de comprendre le Plan Local d'Urbanisme et les objectifs que souhaite atteindre l'équipe municipale à plus ou moins long terme.

Le conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-9, L.300-2 et R.123-18,

Vu sa délibération en date du 20 octobre 2009 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal,

Vu le débat relatif aux orientations générales du projet d'aménagement qui a eu lieu le 24 janvier 2013 au sein du conseil municipal,

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire,

Vu les éléments du « Porter à Connaissance » transmis par le représentant de l'État,

Vu le projet de P.L.U. et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Considérant que le projet de P.L.U. est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux personnes qui ont demandé à être consultées,

Où l'exposé de Monsieur le Maire,
Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

- d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUVILLY, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- de soumettre, pour avis, le projet de PLU aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet.

**DÉPARTEMENT
DU NORD**

**ARRONDISSEMENT
DE CAMBRAI**

OBJET :

La présente délibération et le projet de PLU annexé à cette dernière seront transmis à Monsieur le Sous-Préfet de CAMBRAI ainsi qu'aux personnes suivantes :

- Monsieur le Président du Conseil Général du Nord
- Monsieur le Président du Conseil Régional du Nord-Pas-de-Calais
- Monsieur le Président de la Chambre du Commerce et d'Industrie
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Pays du Cambrésis
- Monsieur le Président de la Communauté de communes du Caudrésis et du Catésis
- Messieurs les maires du CATEAU-CAMBRÉSIS et de MONTAY
- Monsieur le Directeur de NORÉADE
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer Nord
- Monsieur le Directeur du SDIS

Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.



Fait et délibéré en séance,
le 14 Novembre 2013

Hubert LEFÈVRE
Maire de NEUVILLY

Certifiée exécutoire par le Maire par sa publication en date du 15 Novembre 2013 et sa transmission en sous-préfecture en date du 28 Novembre 2013.



Le Petit Neuvilleois

Bulletin municipal

COMMUNE DE NEUVILLE

Avril 2011

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la réalisation d'une étude d'amélioration du cadre de vie

Pour répondre aux enjeux de l'aménagement du territoire de notre commune, le **Conseil Municipal a engagé l'élaboration de notre document d'urbanisme.**

Ce nouveau document permettra de préparer l'avenir de notre territoire en lui permettant de relever les nombreux défis qui l'attendent : urbanisme, habitat, développement économique, déplacements, cadre de vie, protection de l'environnement et des paysages, etc.

Cette élaboration durera environ deux ans, **elle sera menée en concertation avec vous.** Vous êtes d'ailleurs d'ores et déjà invités à faire part de votre vision de l'avenir de notre commune au travers d'un cahier de concertation disponible en Mairie.

Des instants privilégiés de concertation vous seront ensuite réservés au cours de réunions publiques. De plus, vous serez régulièrement tenus informés de l'avancée des travaux au travers de bulletins municipaux spéciaux.

C'est le bureau d'études Environnement Conseil qui a été retenu pour mener à bien cette mission. En effet, ce groupement propose une équipe pluridisciplinaire adaptée aux nouveaux enjeux territoriaux (urbanisme, architecture, paysage, écologie, développement durable, etc.).

Nous comptons sur votre participation !

Le Maire
Hubert LEFEVRE

I.P.N.S.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) instauré par la loi du 13 décembre 2000 remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

- Il régit l'occupation des sols sur l'ensemble du territoire communal.
- Il est compatible avec les documents supra-communaux : SCOT du Pays du Cambrésis (en cours d'élaboration), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois-Picardie, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Escaut

Le PLU n'est pas un simple document d'urbanisme réglementaire, il a pour vocation d'exprimer un véritable projet de territoire dans une perspective de 10 à 15 ans.

Les objectifs du PLU

- Planifier et maîtriser le développement de la commune
- Définir les règles de constructibilité et d'implantation
- Déterminer par zone l'affectation des sols sur l'ensemble du territoire : habitat, activités agricoles, artisanales, zone de protection paysagère...
- Prévoir les réseaux et équipements publics nécessaires au développement de chaque secteur
- Prendre en compte le patrimoine historique, naturel et le paysage

La procédure

Prescription de l'élaboration du PLU par délibération du Conseil Municipal

PHASE 1 : Travail et réflexion

- ** Concertation**
- Réunions du **groupe de travail***
- Élaboration du diagnostic
 - Définition des objectifs
 - Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - Travail sur le zonage et le règlement
- Présentation du projet de PLU aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées
- **Bilan de la concertation** et Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal**

PHASE 2 : Consultation

- Consultation des services de l'Etat et Personnes Publiques Associées (3 mois)
 - Consultation de la population = **Enquête publique** (1 mois)
- Le groupe de travail analyse et tire le bilan de la consultation. Il apporte les éventuelles modifications.
- **Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal**
- Mesures de publicité dans les journaux
 - Contrôle de légalité du Préfet
- Le PLU est alors opposable aux tiers. Il s'appliquera donc à toute demande et autorisation d'urbanisme.

* Le groupe de travail

Dans le but d'adapter les problématiques locales à l'aspect réglementaire et d'apporter une plus-value technique, le groupe de travail est composé :

- d'élus locaux
- d'agents municipaux
- de services de l'Etat : DDTM, DREAL
- des Personnes Publiques Associées (Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Syndicat Mixte du SCOT du Pays du Cambrésis, Communauté de communes du Caudrésis-Catésis, Concessionnaires...

** La concertation

Parallèlement à la phase de travail et de réflexion :

- Le Conseil Municipal débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- La population est informée de l'avancée du travail notamment lors d'une ou plusieurs réunions publiques. Elle a la possibilité de faire part de ses remarques aux élus durant cette phase. Un registre de concertation est la disposition de la population

Concertation préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Que contient-il ?



Le Plan Local d'Urbanisme contient **5 documents**
dont **2** sont opposables aux tiers

→ le règlement et ses documents graphiques

1 Le rapport de présentation

- Expose le diagnostic socio-économique
- Analyse l'état initial de l'environnement
- Explique les choix retenus pour établir le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les motifs du zonage et des règles qui lui sont applicables et les orientations d'aménagement et de programmation
- Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune
- Est accessible à tous les citoyens
- Permet un débat clair en Conseil Municipal
- Est la "clef de voûte" du PLU car le zonage et le règlement doivent être compatibles avec le PADD

3 Les orientations d'aménagement et de programmation

- Précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière
- S'imposent aux opérations de constructions ou d'aménagement décidées dans ces secteurs, qui doivent la respecter dans l'esprit

LES DOCUMENTS ANNEXES

- Servitudes d'Utilité Publique
- Annexes Sanitaires (plans des réseaux...)
- Arrêtés préfectoraux réglementant le bruit ...

4 Le règlement

Chaque zone a ses propres règles d'urbanisme applicables sur le territoire en complément du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Elles définissent :

- Les occupations et utilisations des sols interdites et autorisées
- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
- Les règles d'implantation des constructions dans les parcelles et par rapport aux voies publiques
- Les caractéristiques des constructions (hauteur, aspect, volume...)
- Le stationnement
- Les espaces libres et plantations ...

5 Les documents graphiques (Plans à l'échelle du 1/2000 et du 1/10000)

Le PLU délimite les zones Urbaines "U" ou à Urbaniser "AU", les zones Agricoles "A" et les zones Naturelles et forestières "N" sur l'ensemble du territoire communal.

Zones Urbaines → Zones "U"

Secteurs déjà urbanisés
Secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions

Zones A Urbaniser → Zones "AU"

Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation

→ Zones "1AU"

Secteurs où les réseaux arrivent à la périphérie immédiate de la zone et étant urbanisables sous réserve d'aménagement d'ensemble préalable ou au fur et mesure de la réalisation des équipements internes

→ Zones "2AU"

Secteurs où les réseaux sont inexistantes ou insuffisants correspondants à des "Réserves foncières" et nécessitant une modification du PLU pour être urbanisés

Zones Agricoles → Zones "A"

Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles où aucune construction n'est autorisée hormis les bâtiments et installations nécessaires à l'agriculture ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics

Zones Naturelles → Zones "N"

Secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages où les constructions sont fortement limitées voire interdites

Concertation préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Quelques éléments du diagnostic territorial de Neuville



Carte d'identité

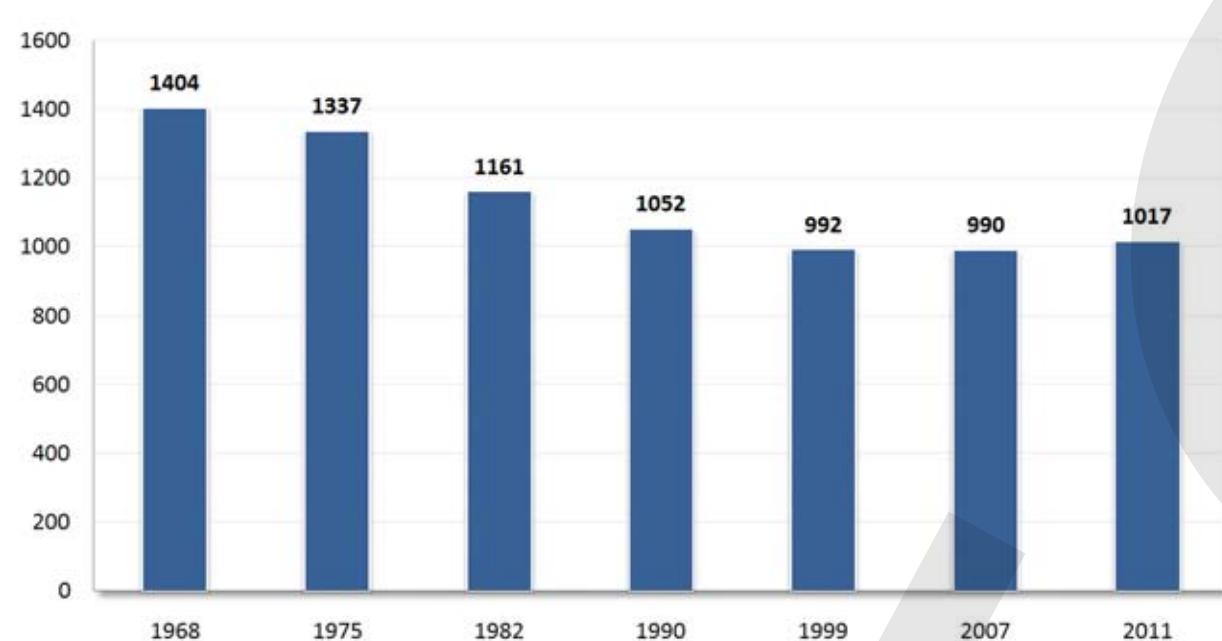
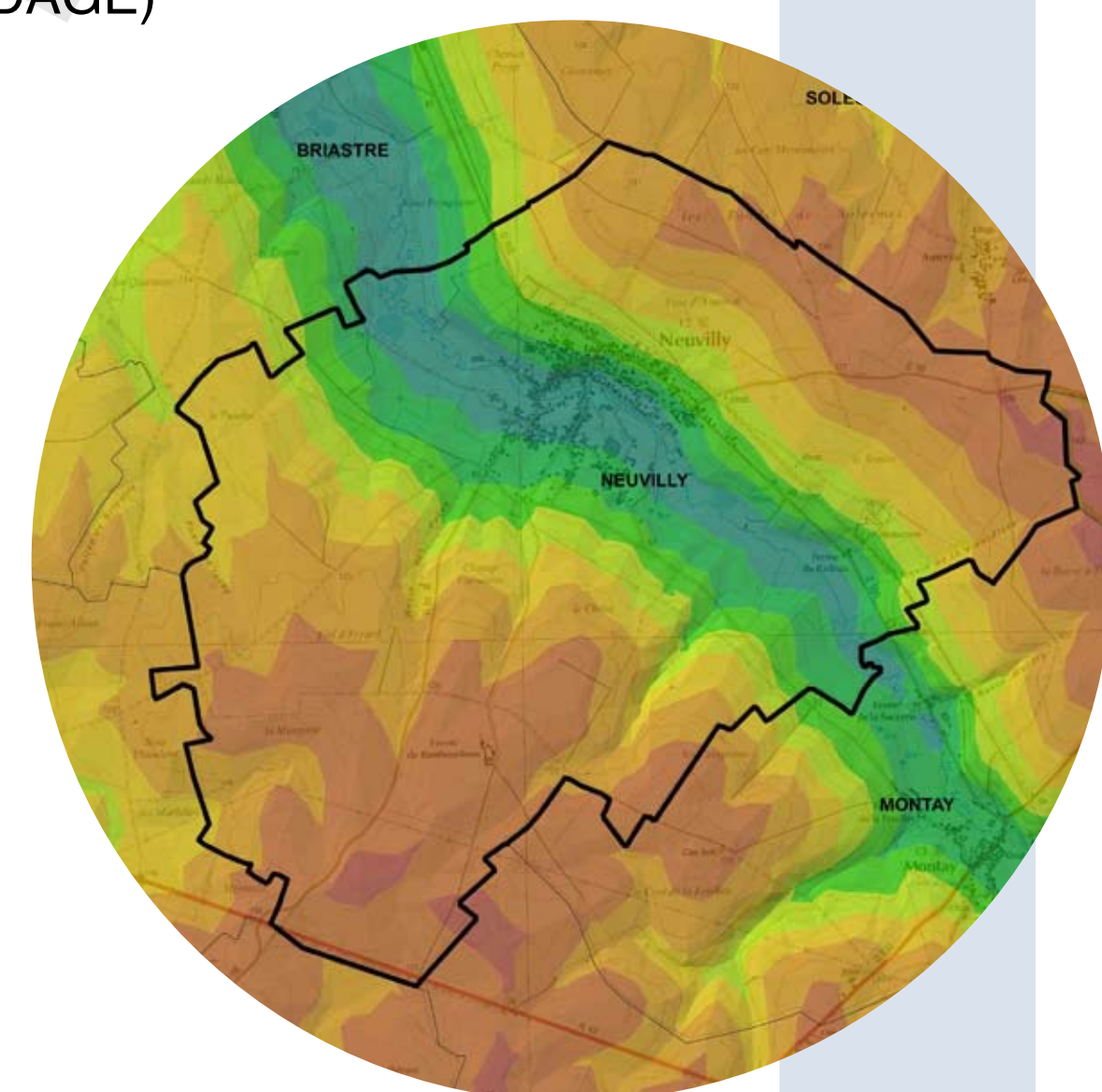
- Neuville - commune rurale - 1257 hectares - 990 habitants en 2008 (dernier recensement officiel)
- Située dans le département du Nord, région Nord-Pas-de-Calais, aux portes du Parc Naturel Régional de l'Avesnois, du Cateau-Cambrésis et de Solesmes, villes relais du Cambrésis
- Intègre le canton du Cateau-Cambrésis et la Communauté de Communes du Caudrésis-Catésis (36 communes, plus de 55 000 habitants en 2008).

Les documents cadres supra-communaux

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Cambrésis (SCoT)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie (SDAGE)
- Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux de l'Escaut (SAGE)
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Selle (PPRI)
- L'Atlas des zones inondables de la Selle

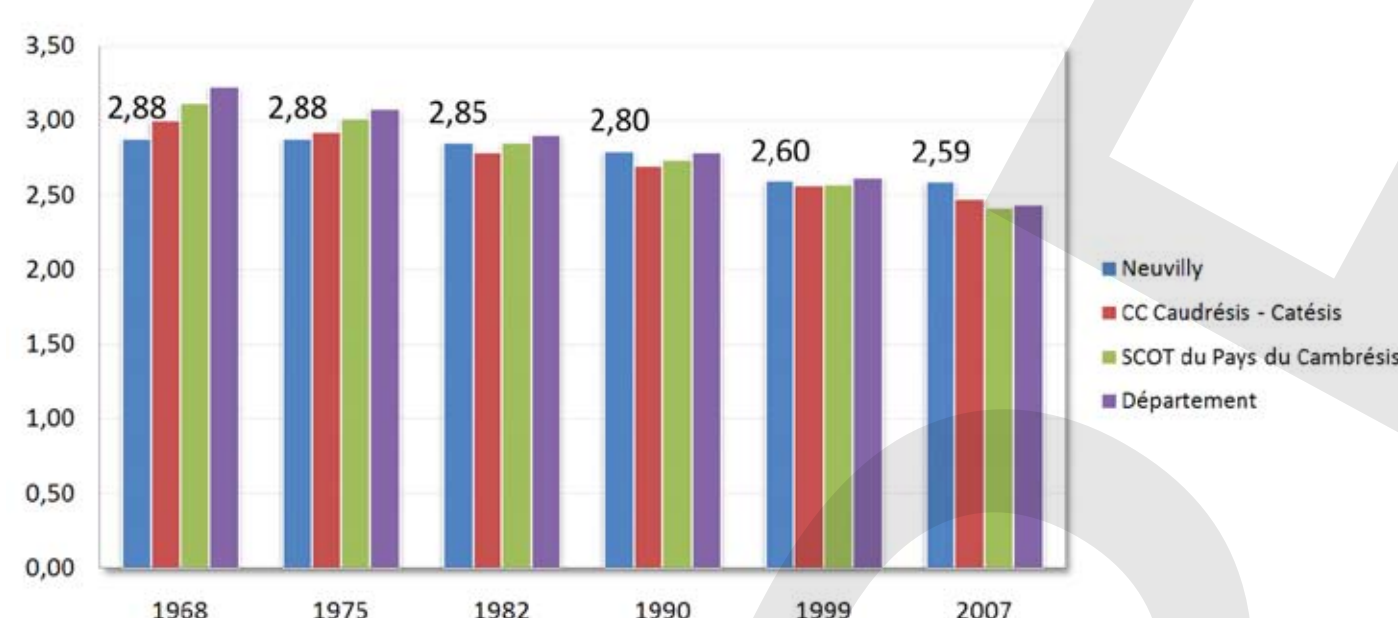
Topographie

- La topographie de Neuville est scindée en deux parties par la vallée de la Selle.
- Le cœur du village est localisé dans la vallée de la Selle, à 80 mètres d'altitude environ.
- Le relief augmente progressivement vers le Sud et le Nord-Est du territoire pour atteindre presque 150 mètres d'altitude sur ces secteurs. A l'inverse, en fond de vallée, les altitudes n'excèdent pas 80 mètres.



Démographie

- Neuville connaît un renouveau démographique après avoir traversé une période de déclin démographique entre 1968 et 2007 avec une baisse de la population de plus de 400 habitants en 40 ans.



- Les ménages sont un peu plus denses que dans la Communauté de Communes, le SCoT du Pays du Cambrésis et le Département en 2007. Leur taille (nombre de personnes par logements) est cependant en constante diminution, c'est ce que l'on appelle « le desserrement des ménages ».

Activité agricole

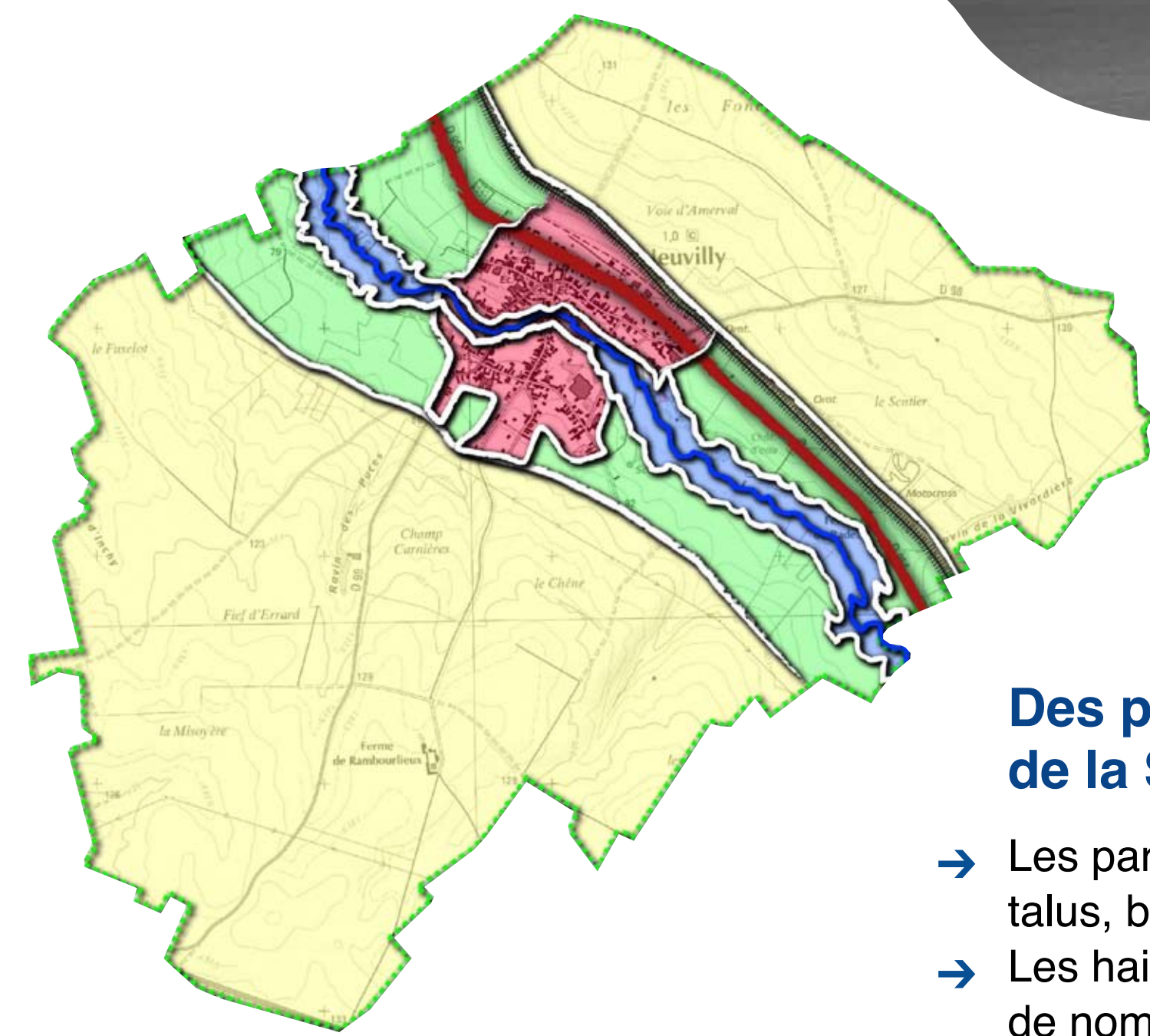
- En 2011, il existe 14 agriculteurs exploitants sur le banc communal. Le nombre d'agriculteurs suit la tendance nationale et décline ces dernières années.
- L'élevage constitue une part importante de cette activité. Il convient de protéger les pâtures de l'urbanisation ainsi que les haies qui marquent les limitent de terrains. Des périmètres d'éloignement entre exploitations et habitats seront pris en compte au PLU. Il s'agit autant de protéger les exploitants que l'habitat.



Concertation préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Entités paysagères



Le cœur urbanisé et son habitat groupé au centre

- Le village de Neuville présente un habitat concentré. Le bâti s'organise autour d'un noyau central (la place du commerce) situé en fond de vallée.
- La présence de mitoyenneté entre les bâtiments induit une densité qui est l'essence même de l'identité du village.

Des paysages bocagers sur les versants de la vallée de la Selle

- Les parcelles sont entrecoupées de haies de différents types (petits talus, bosquets), qui limitent la portée du regard des passants.
- Les haies constituent des lieux importants pour la biodiversité puisque de nombreux oiseaux et insectes y vivent.

Des paysages ouverts sur le plateau agricole

- Localisés sur les plateaux autour des versants de la vallée de la Selle, des espaces de grandes cultures offrent de vastes perspectives visuelles. Ils reçoivent les cultures céréalières (le blé, l'orge, ...), betteravières, et fourragères (le pois fourrager, le maïs fourrager.)

La Selle et ses berges

- La rivière est bien visible en fond de vallée grâce à la végétation des berges qui crée un linéaire sinueux dans le paysage. Cette végétation est constituée d'une strate arborée de futaie irrégulière, plus ou moins dense. Un ancien moulin, situé en centre ville au bord de la Selle, a fait l'objet d'un aménagement paysager.

La friche industrielle SASA (dans le cœur urbanisé)

- Le village de Neuville est marqué par la présence d'une importante friche industrielle non loin de son cœur de bourg. Il s'agit d'une emprise foncière de 2,5 hectares comprenant 6 500 mètres carrés de bâtiments industriels désaffectés.

La route départementale 955

- En amont du cœur de bourg, la départementale 955 traverse la commune de Neuville. Elle relie le Cateau-Cambrésis à Solesmes, deux villes relais du Cambrésis. Elle offre une vue sur le village et son clocher situés en contrebas.

Éléments Patrimoniaux

- Traditionnellement, le bâti de Neuville est en R ou R+1 (soit deux niveaux d'étage maximum). La commune a préservé son bâti ancien, datant du XVIII et XIXème siècles.
- L'église Saint-Martin de Neuville, maçonnée de brique et recouverte d'une toiture en ardoise est un élément patrimonial important. La grande originalité de cette église repose sur son assise à treize voutes construite en brique. Ces dernières répondent au dénivelé important du début du versant de la vallée de Selle.
- La commune possède également un petit patrimoine composé de chapelles et oratoires avec notamment : la chapelle Notre-Dame Auxiliatrice, rue du 14 Juillet construite en 1871 qui a fait l'objet d'une restauration ; La chapelle de la reconnaissance rue de Troisvilles, construite en 1947-1948.
- A de nombreux endroits dans Neuville, il existe des venelles entre les maisons. Celles-ci ont pour vocation première d'évacuer les eaux qui ruissellent. Aujourd'hui beaucoup de venelles du village sont privatisées et imperméabilisées (goudron, béton...). Il s'agit d'un élément identitaire du village, tout comme la mitoyenneté des habitations en cœur de bourg.



Concertation préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés dans le code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal.

Il permet ainsi à la commune de formaliser ses intentions pour en faire une base structurant les futurs projets à plus ou moins long terme.

C'est de ce PADD que découleront les pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : le zonage et le règlement d'urbanisme qui seront la base de l'instruction des permis de construire, d'aménager et de lotir.

Il se présente sous la forme de 5 orientations déclinées en plusieurs objectifs dont la traduction graphique est présentée sur les cartes ci-jointes.

Orientation n°1 : sécuriser les constructions et le habitants

Objectif 1 : Les futures constructions respecteront le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Vallée de la Selle.



Prendre en compte le risque d'inondations

Orientation n°2 : Préserver le cadre de vie et son environnement

Objectif 1 : Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie a défini des Zones à Dominante Humide (ZDH) sur la commune. Il s'agit de sols sensibles à l'eau mais pas forcément inondable.

Objectif 2 : L'érosion hydrique des sols est limitée grâce à la préservation du maillage bocager.

Objectif 3 : Les cônes de vues vers la vallée de la Selle et le clocher du village contribuent à la qualité du cadre de vie. Leur maintien est un axe du projet communal.

Objectif 4 : La Selle correspond à un corridor biologique fluvial de la Trame Verte et Bleue Régionale. La végétation ripisylve qui la borde est un réservoir de biodiversité.

Objectif 5 : Les prairies assurent à Neuville un rôle de filtre naturel qui limite les ruissellements. Elles doivent être conservées car elles constituent également un cadre paysager d'intérêt.



Préserver les zones à dominante humide (enjeux du SDAGE)



Limiter l'érosion des sols



Maintenir les cônes de vues vers les buttes et développer des cônes de vue sur l'église



Préserver le corridor écologique de la vallée de la Selle et de sa ripisylve



Garantir la pérennité des prairies (filtre naturel et facteur limitant du ruissellement)

Orientation n°3 : Maintenir l'activité économique dont l'agriculture

Objectif 1 : L'agriculture façonne les paysages. Il s'agit d'un moteur de l'activité économique rurale qui doit être préservé.

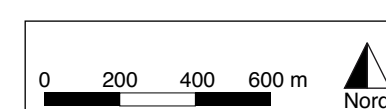
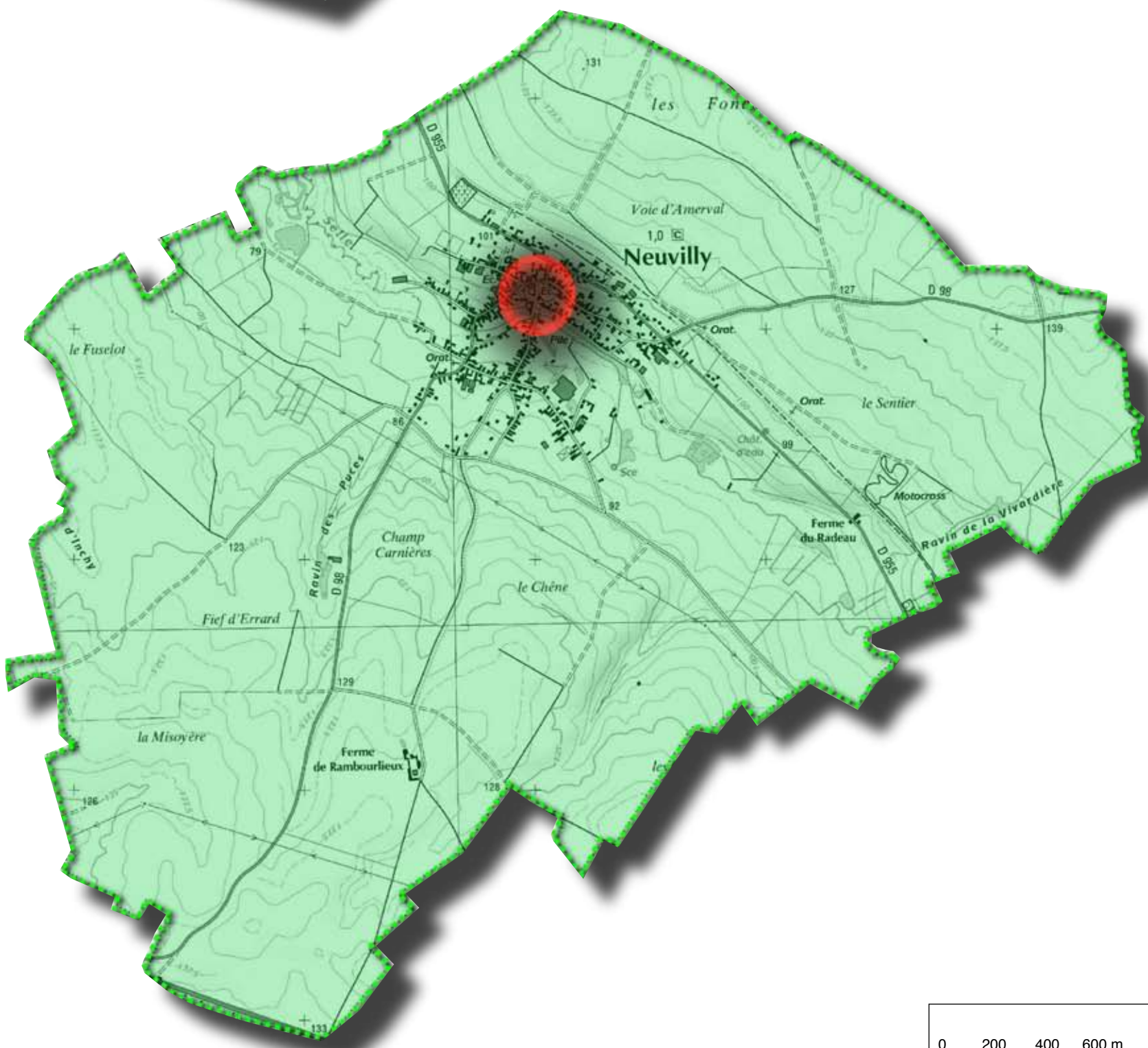
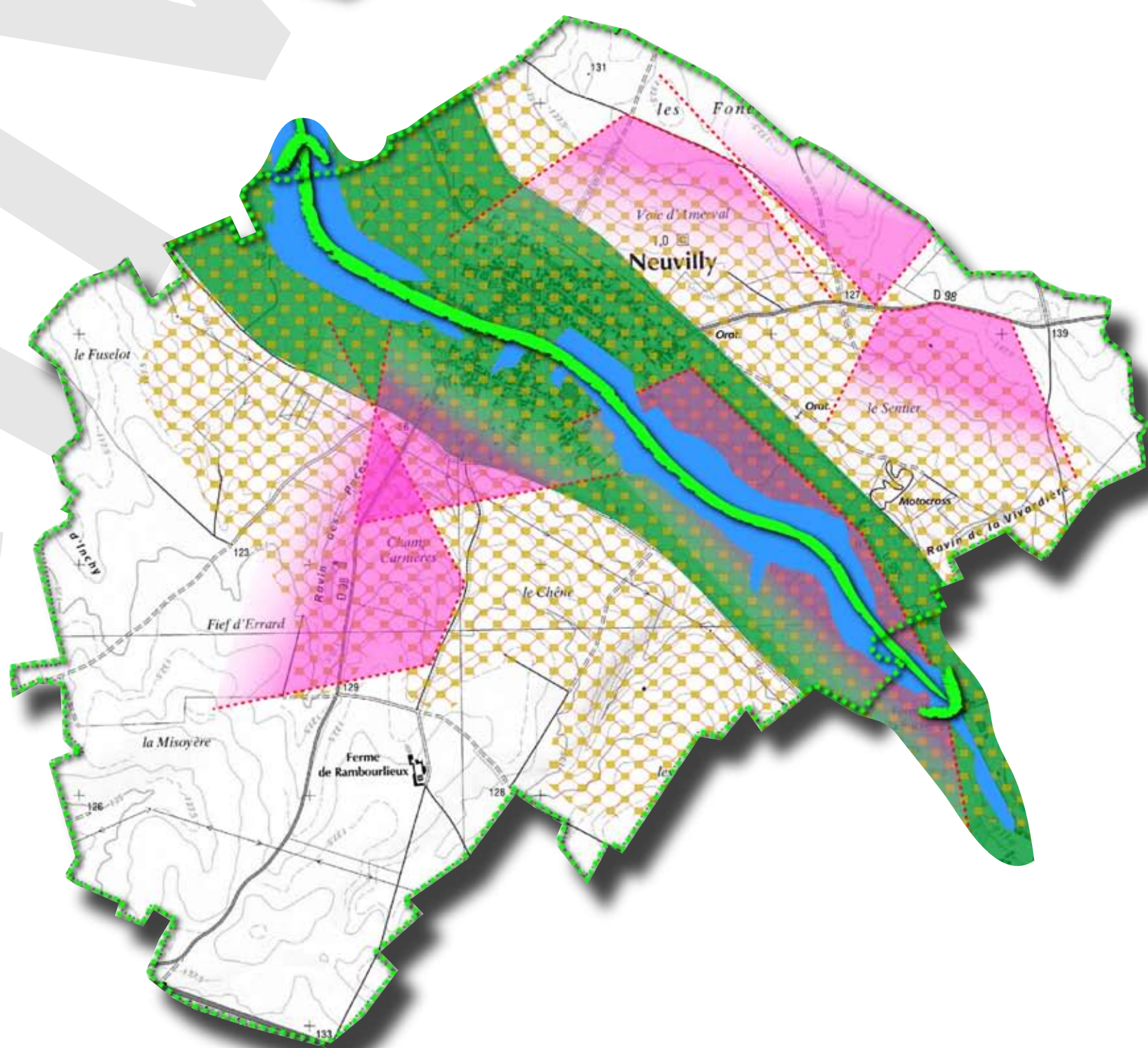
Objectif 2 : Les commerces et services du cœur de bourg sont des atouts pour la qualité du cadre de vie. Leur maintien est une ambition.



Préserver l'espace agricole



Maintenir les commerces et services de proximité dans "l'espace de vie communal"



Concertation préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientation n°4 : préparer l'accueil de nouveaux ménages

Objectif 1 : Les élus font le choix de concentrer l'habitat futur à proximité immédiate du cœur de bourg et ses commerces et services pour maintenir un espace de vie communal synonyme de convivialité.

Objectif 2 : Dans le respect des lois en vigueur, le projet ne comprend pas d'étalement urbain le long des axes de communications.

Objectif 3 : Un terrain a été ciblé pour les futurs besoins en habitat. Il s'agit d'une friche industrielle située à proximité du cœur de bourg.



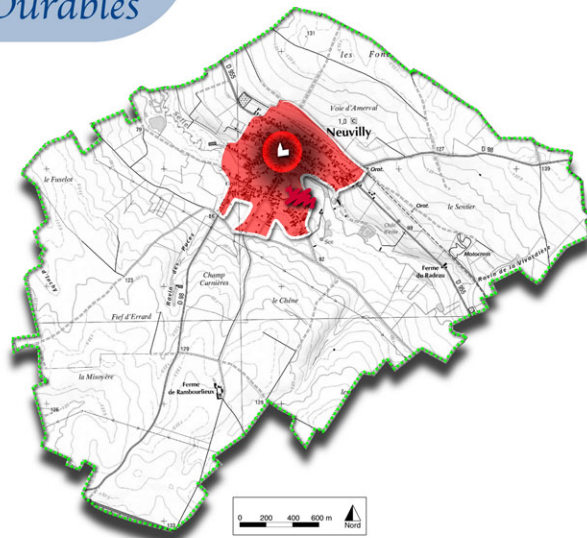
Conforter la centralité urbaine en développant de l'habitat à proximité du cœur du bourg



Stopper l'étalement urbain



Planifier le besoin d'extension du tissu urbain



Orientation n°5 : Faciliter les déplacements

Objectif 1 : Un sentier de randonnée mettant en valeur le patrimoine de Neuville et Briastre existe. Sa mise en valeur au profit des habitants est un objectif.

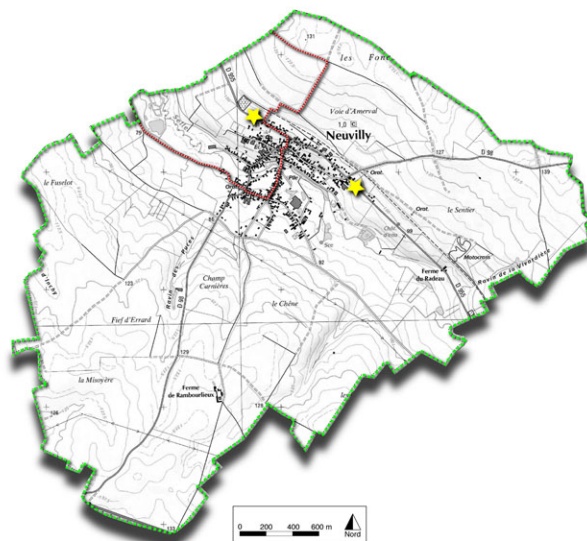
Objectif 2 : Les entrées de ville sur la route départementale doivent être sécurisées pour limiter la vitesse des automobilistes.



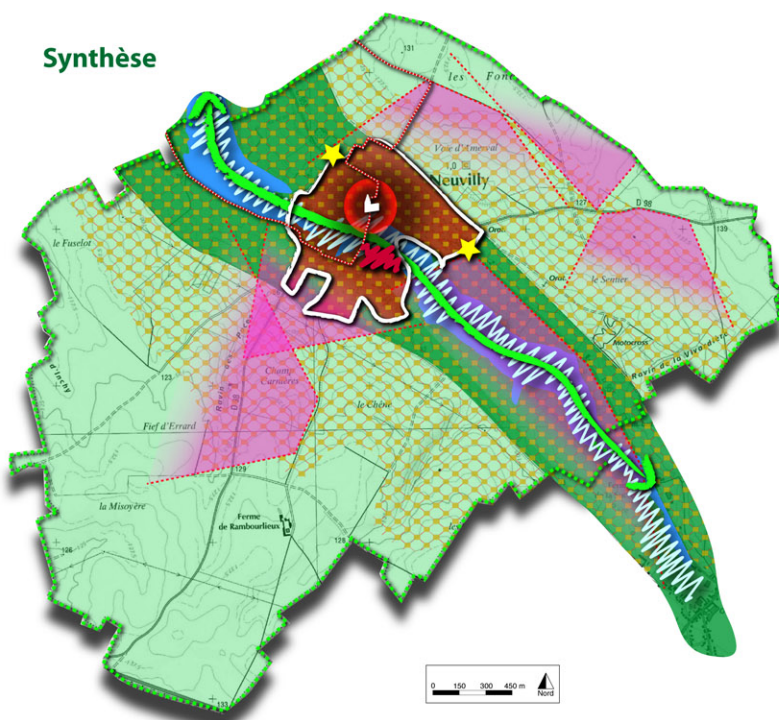
Mettre en valeur les cheminements doux intercommunaux (Briastre-Neuville-Montay)



Sécuriser les entrées de ville



Synthèse



Prendre en compte le risque d'inondations



Préserver les zones à dominante humide (enjeux du SDAGE)



Limiter l'érosion des sols



Maintenir les cônes de vue vers les buttes et développer des cônes de vue sur l'église



Préserver le corridor écologique de la vallée de la Selle et de sa ripisylve



Garantir la pérennité des prairies (filtre naturel et facteur limitant du ruissellement)



Préserver l'espace agricole



Maintenir les commerces et services de proximité dans "l'espace de vie communal"



Conforter la centralité urbaine en développant de l'habitat à proximité du cœur du bourg



Stopper l'étalement urbain



Planifier le besoin d'extension du tissu urbain



Mettre en valeur les cheminements doux intercommunaux (Briastre-Neuville-Montay)



Sécuriser les entrées de ville



Le règlement d'urbanisme est indissociable du plan de zonage.

Il constitue également une pièce réglementaire opposable en droit. Les règles contenues ne sont pas uniformes, elles varient d'une zone à l'autre car le territoire est un milieu différencié.

Chaque zone : Urbaine (U), A Urbaniser (AU), Agricole (A) et Naturelle (N) possède son propre règlement qui comporte 16 articles.

Tous ne sont pas obligatoirement renseignés, seuls les 6 et 7 étant obligatoires.

→ **Articles 1 et 2 (QUOI) :** Occupations du sol interdites et autorisées sous conditions.

→ **Articles 3 à 16 (COMMENT) :** Conditions d'implantations à respecter par rapport aux voies et limites séparatives, hauteurs, volumes, aspects, espaces libres, stationnement...

Les 16 articles pouvant être réglementés sont les suivants :

Article 1 Occupations ou utilisations du sol interdites.

Article 2 Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article 3 Accès et voirie.

Article 4 Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité).

Article 5 Caractéristiques des terrains.

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 Emprise au sol.

Article 10 Hauteur maximale des constructions.

Article 11 Aspects extérieurs.

Article 12 Stationnement.

Article 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

Article 14 Coefficient d'occupation des sols ou COS ; il ne peut être fixé qu'en zones U ou AU, et en zone N uniquement lorsque le transfert de COS est possible.

Article 15 Performances énergétiques et environnementales.

Article 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

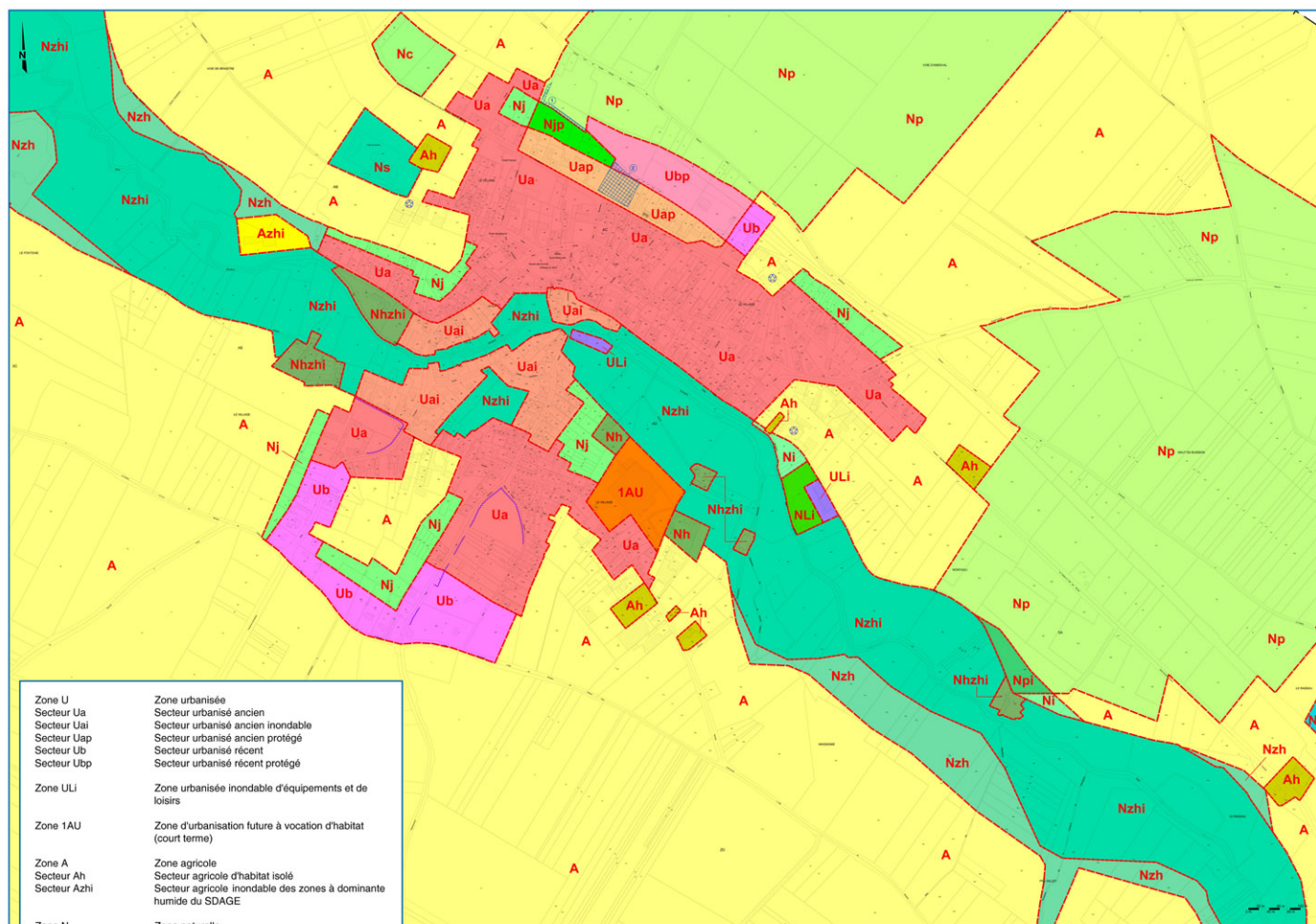
Le plan de zonage



Le plan de zonage correspond à la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) communal. Il s'agit d'une pièce opposable en droit qui régit le droit du sol à la parcelle selon 4 grands types de zones :

- U** Zone urbaine – constructible pour tous types de bâtiments
- AU** Zone à urbaniser – constructible sous forme d'opération d'ensemble
 - 1 AU : urbanisable sur le court et moyen terme
 - 2 AU : réserve foncière pour une urbanisation future (nécessite une modification du PLU pour être urbanisée)
- A** Zone agricole – constructible uniquement pour les besoins de l'activité agricole
- N** Zone naturelle – inconstructible

Le Plan Local d'Urbanisme permet à chacun de prendre connaissance du zonage d'une parcelle (règlement graphique) et de connaître le droit du sol qui s'y applique (règlement écrit).



Version septembre 2013

- Zone U
- Secteur Ua
- Secteur Uai
- Secteur Uap
- Secteur Ub
- Secteur Ubp
- Zone ULI
- Zone 1AU
- Zone A
- Secteur Ah
- Secteur Azhi
- Zone N
- Secteur Nc
- Secteur Nh
- Secteur Nzh
- Secteur Ni
- Secteur Nj
- Secteur Np
- Secteur Ns
- Secteur Nt
- Secteur Nv
- Secteur Nw
- Secteur Nx
- Secteur Ny
- Secteur Nz
- Secteur N1
- Secteur N2
- Secteur N3
- Secteur N4
- Secteur N5
- Secteur N6
- Secteur N7
- Secteur N8
- Secteur N9
- Secteur N10
- Secteur N11
- Secteur N12
- Secteur N13
- Secteur N14
- Secteur N15
- Secteur N16
- Secteur N17
- Secteur N18
- Secteur N19
- Secteur N20
- Secteur N21
- Secteur N22
- Secteur N23
- Secteur N24
- Secteur N25
- Secteur N26
- Secteur N27
- Secteur N28
- Secteur N29
- Secteur N30
- Secteur N31
- Secteur N32
- Secteur N33
- Secteur N34
- Secteur N35
- Secteur N36
- Secteur N37
- Secteur N38
- Secteur N39
- Secteur N40
- Secteur N41
- Secteur N42
- Secteur N43
- Secteur N44
- Secteur N45
- Secteur N46
- Secteur N47
- Secteur N48
- Secteur N49
- Secteur N50
- Secteur N51
- Secteur N52
- Secteur N53
- Secteur N54
- Secteur N55
- Secteur N56
- Secteur N57
- Secteur N58
- Secteur N59
- Secteur N60
- Secteur N61
- Secteur N62
- Secteur N63
- Secteur N64
- Secteur N65
- Secteur N66
- Secteur N67
- Secteur N68
- Secteur N69
- Secteur N70
- Secteur N71
- Secteur N72
- Secteur N73
- Secteur N74
- Secteur N75
- Secteur N76
- Secteur N77
- Secteur N78
- Secteur N79
- Secteur N80
- Secteur N81
- Secteur N82
- Secteur N83
- Secteur N84
- Secteur N85
- Secteur N86
- Secteur N87
- Secteur N88
- Secteur N89
- Secteur N90
- Secteur N91
- Secteur N92
- Secteur N93
- Secteur N94
- Secteur N95
- Secteur N96
- Secteur N97
- Secteur N98
- Secteur N99
- Secteur N100

- Limite de zone
- Limite de secteur
- ① Emplacement réservé
- Elément protégé au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme
- Changement de destination de bâtiment agricole au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n° 1	672 m²	Accès piéton	Commune
ER n° 2	3 659 m²	Création d'un espace public et/ou d'équipements, commerces, services	Commune

Concertation préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Qu'est-ce qu'un PLU ?



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) instauré par la loi du 13 décembre 2000 remplace le Plan d'Occupation des Soils (POS).

- Il régit l'occupation des sols sur l'ensemble du territoire communal.
- Il est compatible avec les documents supra-communaux : SCOT du Pays du Cambrésis (en cours d'élaboration), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois-Picardie, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Escaut

Le PLU n'est pas un simple document d'urbanisme réglementaire, il a pour vocation d'exprimer un véritable projet de territoire dans une perspective de 10 à 15 ans.

Les objectifs du PLU

- Planifier et maîtriser le développement de la commune
- Déterminer par zone l'affectation des sols sur l'ensemble du territoire communal : zones d'habitat, zones d'activités agricoles, artisanales, zone de protection paysagère...
- Définir les règles de constructibilité et d'implantation
- Prévoir les réseaux et équipements publics nécessaires au développement de chaque secteur
- Prendre en compte le patrimoine historique, naturel et le paysage

La procédure

Prescription de l'élaboration du PLU par délibération du Conseil Municipal

PHASE 1 : Travail et réflexion

- Réunions du groupe de travail*
- Elaboration du diagnostic
- Définition des objectifs
- Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Travail sur le zonage et le règlement

Présentation du projet de PLU aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées

- Bilan de la concertation** et Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal

PHASE 2 : Consultation

- Consultation des services de l'Etat et Personnes Publiques Associées (3 mois)
- Consultation de la population = Enquête publique (1 mois)

Le groupe de travail analyse et tire le bilan de la consultation. Il apporte les éventuelles modifications.

- Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal

- Mesures de publicité dans les journaux
- Contrôle de légalité du Préfet

Le PLU est alors opposable aux tiers. Il s'appliquera donc à toute demande et autorisation d'urbanisme.

* Le groupe de travail

Dans le but d'adapter les problématiques locales à l'aspect réglementaire et d'apporter une plus-value technique, le groupe de travail est composé :

- d'élus locaux
- d'agents municipaux
- de services de l'Etat : DDTM, DREAL
- des Personnes Publiques Associées (Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Syndicat Mixte du SCOT du Pays du Cambrésis, Communauté de communes du Cœur de l'Escaut, Concessionnaires...)

** La concertation

Parallèlement à la phase de travail et de réflexion :

- Le Conseil Municipal débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- La population est informée de l'avancée du travail notamment lors d'une ou plusieurs réunions publiques. Elle a la possibilité de faire part de ses remarques aux élus durant cette phase. Un registre de concertation est à disposition de la population

Concertation préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin

Tél. 03 26 64 05 01 Fax 03 26 64 73 32
W W W . a u d i c e . c o m

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Que contient-il ?



Le Plan Local d'Urbanisme contient 5 documents
dont 2 sont opposables aux tiers

→ le règlement et ses documents graphiques

1 Le rapport de présentation

- Expose le diagnostic socio-économique
- Analyse l'état initial de l'environnement
- Explique les choix retenus pour établir le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les motifs du zonage et des règles qui lui sont applicables et les orientations d'aménagement et de programmation
- Évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune
- Est accessible à tous les citoyens
- Permet un débat clair en Conseil Municipal
- Est la "clé de voûte" du PLU car le zonage et le règlement doivent être compatibles avec le PADD

3 Les orientations d'aménagement et de programmation

- Précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière
- Simposent aux opérations de constructions ou d'aménagement décidées dans ces secteurs, qui doivent la respecter dans l'esprit

LES DOCUMENTS ANNEXES

- Servitudes d'Utilité Publique
- Annexes Sanitaires (plans des réseaux...)
- Arrêtés protecteurs réglementant le bruit ...

4 Le règlement

Chaque zone a ses propres règles d'urbanisme applicables sur le territoire en complément du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Elles définissent :

- Les occupations et utilisations des sols interdites et autorisées
- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
- Les règles d'implantation des constructions dans les parcelles et par rapport aux voies publiques
- Les caractéristiques des constructions (hauteur, aspect, volume...)
- Le stationnement
- Les espaces libres et plantations ...

5 Les documents graphiques (Plans à l'échelle du 1/2000 et du 1/10000)

Le PLU délimite les zones Urbaines "U" ou à Urbaniser "AU", les zones Agricoles "A" et les zones Naturelles et forestières "N" sur l'ensemble du territoire communal.

Zones Urbaines → Zones "U"

Secteurs déjà urbanisés
Secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions

Zones A Urbaniser → Zones "AU"

Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation

→ Zones "1AU"

Secteurs où les réseaux arrivent à la périphérie immédiate de la zone et étant urbanisables sous réserve d'aménagement d'ensemble préalable ou au fur et mesure de la réalisation des équipements internes

→ Zones "2AU"

Secteurs où les réseaux sont inexistant ou insuffisants correspondants à des "Réserves foncières" et nécessitant une modification du PLU pour être urbanisés

Zones Agricoles

Secteurs à protéger en raison du potentiel agricole des terres agricoles où aucune construction n'est autorisée hormis les bâtiments et installations nécessaires à l'agriculture ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics

Zones Naturelles → Zones "N"

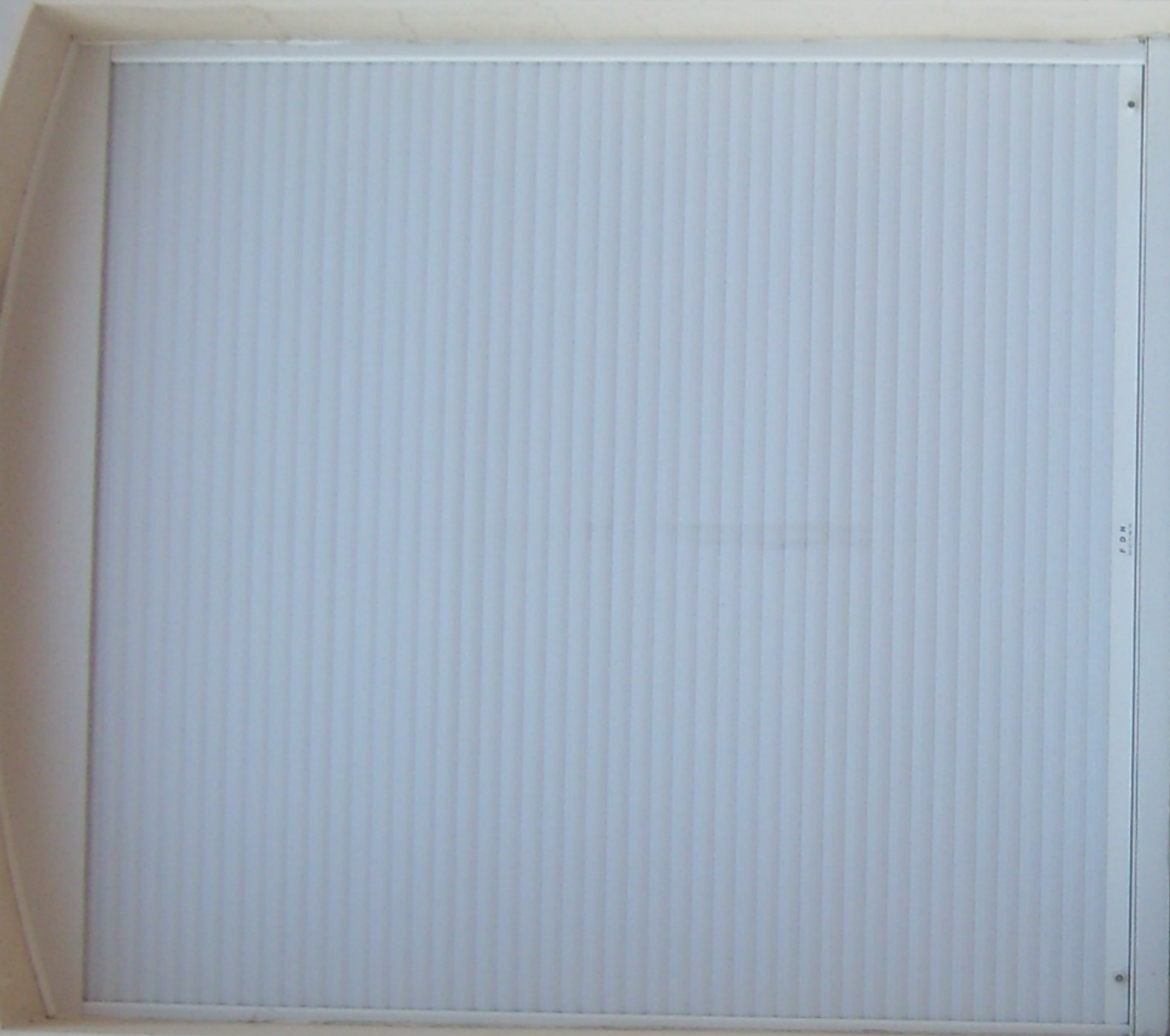
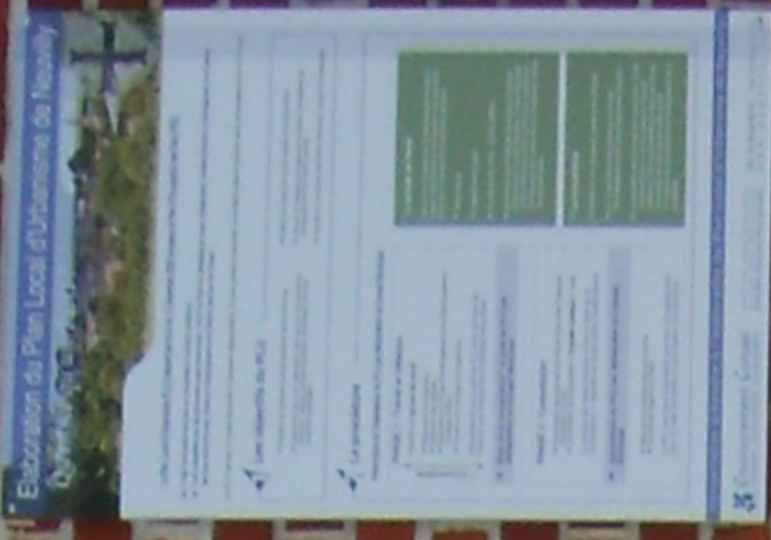
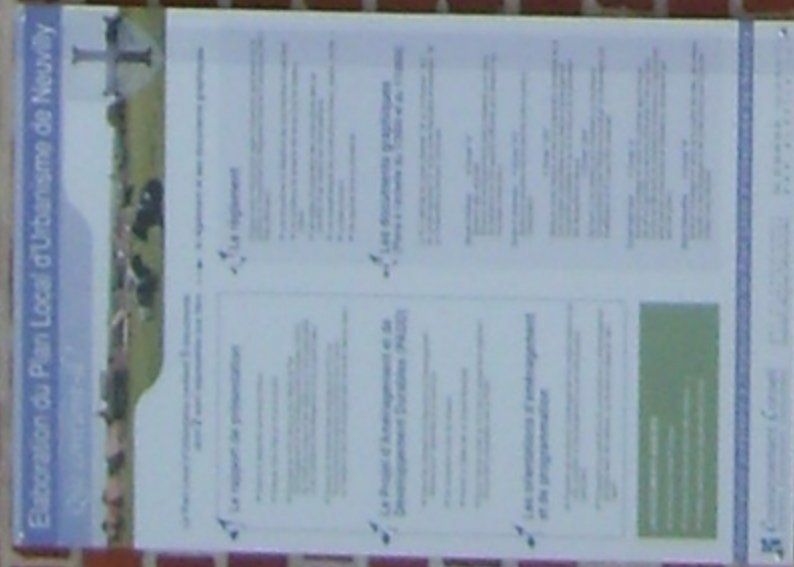
Secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages où les constructions sont fortement limitées voire interdites

Concertation préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Neuville

Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin

Tél. 03 26 64 05 01 Fax 03 26 64 73 32
W W W . a u d i c e . c o m



Commune de Neuville - Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la Réunion n°17/18

24 Septembre 2013 – 18h30

Objet : Réunion publique

Etaient présents :

Entre 30 et 40 personnes dans l'assistance.

Etude conduite par :

ENVIRONNEMENT CONSEIL – Groupe Auddicé

ZAC du Chevalement
Rue des Molettes
59286 ROOST-WARENDIN

Tel : 03.27.97.36.39

Fax : 03.26.64.73.32

Contenu de la réunion

Introduction :

M. le Maire remercie les personnes qui sont présentes pour cette réunion publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Neuville. Il explique qu'il s'agit d'un document important qui définit les orientations de l'urbanisme communal pour les prochaines années. L'élaboration du PLU est passée par une concertation entre la commission urbanisme et les personnes publiques associées (DDTM, Chambre d'Agriculture...). Cette réunion marque un temps d'échange avec les habitants sur le projet communal avant sa validation et son approbation. Le PLU correspond au document réglementaire qui définit le droit du sol à la parcelle.

M. le Maire explique que le projet communal qui sera présenté aujourd'hui pour les habitants présente la particularité de ne pas consommer de foncier agricole ou naturelle. Cette caractéristique qui répond pleinement aux objectifs du Grenelle II de l'Environnement a été appréciée par les personnes publiques associées à la procédure.

Concertation – Rôle du bureau d'études :

M. KRID explique qu'il représente le bureau d'études privé Environnement Conseil. M. le Maire indique qu'il s'agit du bureau d'études qui a été retenu par les élus pour élaborer le PLU suite à un appel d'offre. M. KRID indique que ce n'est plus l'Etat qui élabore les documents d'urbanisme comme c'était le cas par le passé avec les Plans d'Occupations des Sols (POS). La commune de Neuville dispose actuellement d'un POS approuvé le 05 Avril 1988 et modifié en 1997.

M. le Maire rappelle que la concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU est également passée par la mise à disposition d'un cahier de concertation à la mairie et l'exposition de différents panneaux explicatifs de la procédure et son contenu sur les murs de l'école communale.

La réunion du jour porte sur les points suivants :

- Explication du cadre réglementaire de l'élaboration du PLU ;
- Principaux éléments du diagnostic territorial ;
- Présentation du projet des élus pour le territoire.

Questions et échanges :

M. KRID demande aux participants de la réunion de ne pas hésiter à prendre la parole et à poser des questions durant la présentation. Il s'agit de l'objectif de la réunion.

Démolition et reconstruction de logements :

Un citoyen demande s'il est possible dans le Plan Local d'Urbanisme de démolir une maison et d'en reconstruire une nouvelle ? Est-ce uniquement réalisable sur les fondations de l'ancienne construction ou n'importe où sur la parcelle ?

Le droit qui s'appliquera à la parcelle sera différent de l'endroit où l'on se trouve. En plein du village dans un tissu « Urbain » constructible pour tous types de bâtiment, la maison pourra être reconstruite selon une implantation différente de la construction initiale (dans le respect du règlement d'urbanisme). Dans un secteur de « urbain inondable », une maison ayant subi des dommages liées aux inondations ne pourra pas être reconstruite.

Places de stationnement :

Un citoyen demande si la création de nouvelles constructions imposera des places de stationnement pour éviter les problèmes sur l'espace public ? Un citoyen précise qu'il existe de nombreux problèmes de stationnement dans la rue de République et que trois logements pourraient être créés dans un bâtiment existant.

Le règlement d'urbanisme (pièce indissociable du plan de zonage) imposera des règles précises en matière de stationnement selon les zones. Dans les tissus urbains existants (zone U), la règle pour les nouvelles constructions sera de deux places de stationnement minimum par nouveaux logements garage compris. Dans les zones d'extension (à urbaniser) sous forme d'opération groupée, deux places de stationnement hors garages seront imposées. Le stationnement pour les nouvelles constructions doit être réalisé à la parcelle. M. le Maire explique que le problème de stationnement dans la rue de la République sera étudié par les élus.

Consommation foncière et étalement urbain :

Un citoyen trouve que le projet communal est contradictoire car il est indiqué que la volonté est de préserver le foncier agricole et naturel alors qu'un nombre de logements important est prévu en extension (28 logements). Il précise ne pas comprendre la règle interdisant l'étalement urbain.

Le projet communal n'est pas contradictoire et il préserve bien les milieux naturels et agricoles. Pour gagner 8% de population d'ici 2030, la commune a besoin de 77 nouveaux logements. Ceux-ci seront réalisés de la manière suivante :

- 20 logements vacants à réoccuper (pas de consommation foncière) ;
- 16 logements possibles à l'intérieur des tissus urbains (dans le village) ;
- 13 permis de construire en cours de validité (déduits du besoin) ;
- 28 logements à placer sur une zone à définir.

Toutes les déductions sont donc réalisées avant de définir la zone à urbaniser de manière à minimiser sa superficie. La zone retenue pour les 28 logements restants correspondant à la friche industrielle SASA, il n'y aura aucune consommation de foncier agricole ou naturel.

L'étalement urbain quand à lui est interdit depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de Décembre 2000 et renforcée par le Grenelle II de l'Environnement en 2010. Le fait de « tirer » les réseaux le long des routes a coûté extrêmement cher aux collectivités par le passé avec bien souvent, des conséquences dommageables pour les paysages et l'activité agricole. Pour ces raisons, les constructions en dehors des tissus urbains sont aujourd'hui programmées sous forme d'opérations cohérentes.

Logements vacants :

Un citoyen demande à quoi correspond exactement un logement vacant sur la commune de Neuville ?

C'est l'INSEE qui donne la définition : « Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- *proposé à la vente, à la location ;*
- *déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;*
- *en attente de règlement de succession ;*
- *conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;*
- *gardé vacant et sans affectation précise (exemple un logement très vétuste...) ».*

M. le Maire précise qu'une commune qui dispose de beaucoup de logements en vente le jour du recensement se voit attribué un taux de vacance élevé. Pour cette raison, ce chiffre est fréquemment actualisé par la commune.

Densité de logements:

Une citoyenne trouve que 30 logements sur le site de la friche industrielle semble être un nombre élevé au regard de la superficie de la zone.

La densité de logements de la zone qui fait 2 hectares sera de 15 logements/hectare. Il s'agit d'une densité inférieure à celle des constructions dans le cœur de village de Neuville (plutôt de l'ordre de 20 à 25 logements/hectare). Cette densité de logements est donc parfaitement adaptée aux caractéristiques communales.

Zone inondable et étangs :

Un citoyen demande si le site de SASA industrie n'est pas en zone inondable ou en zone humide ? Un autre citoyen précise qu'il existe un étang qui n'apparaît pas sur la vue aérienne sur le site. D'autres personnes parlent d'une petite zone marécageuse. Un citoyen demande si les cours d'eau sont entretenus ?

L'Atlas des zones inondables de la Selle identifie une partie de la friche SASA comme inondable. Il s'agit de la partie du terrain qui n'est pas concernée par le projet habitat. Elle est conservée comme zone d'expansion des crues. Le site SASA industrie ne fait pas partie des zones à dominante humide définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Artois Picardie. L'étang cité ne fait pas partie du périmètre du projet et sera conservé en l'état. L'entretien des cours d'eau est réalisé par le Syndicat de la Selle de manière régulière de manière à pouvoir maîtriser les crues et éviter les crues.

Périmètre agricole :

Un citoyen s'étonne de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui concerne une vaste parcelle en bordure de la RD955 car elle est située dans le périmètre de protection d'une ferme.

Le terrain visé n'est effectivement pas constructible en l'état tant que la ferme est en activité. L'orientation d'aménagement ne s'appliquera que si la ferme cesse son activité pour les nouvelles constructions qui seraient créées.

Prospective territoriale :

Un citoyen indique qu'il trouve le projet intéressant mais qu'il se demande sous quel délai cette opération complexe pourrait être réalisée ?

Il s'agit d'un projet à long terme (horizon 2030) pour lequel la commune sera certainement aidée par l'Etablissement Public Foncier (EPF). Il s'agit d'un organisme public qui dispose d'un budget pour remettre en état des anciens sites industriels. Son rôle ici sera la suppression de la friche avant l'arrivée d'un aménageur pour créer les nouveaux logements.

M. Le Maire lève la réunion.

Suite de la procédure :

Le bureau d'études Environnement Conseil :

⇒ transmet le compte rendu de la réunion à la commune.

Ce compte rendu a été rédigé par M. KRID, bureau d'études Environnement Conseil, validé par M. AGATOR, responsable de l'Agence Nord et signé par M. LEFEVRE, maire de Neuville.

M. Le Maire
M. Hubert LEFEVRE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Requêtes formulées

	Dates	Moyen pour formuler la requête	Personnes	Questions	Réponses
1	07/06/2011	Courrier adressé à Monsieur le Maire	DUGIMONT Thérèse 27 rue du centre 59360 NEUVILLY	Classer les parcelles AE n° 31 et 173 en UA	Parcelles classées en Zone à Dominante Humide du SDAGE
2	09/11/2011	Courrier adressé à Monsieur le Maire	BUSE Marie-Jeanne 7 rue des glycines 59310 ORCHIES GRATTEPANCHE Lise-Marie 6 avenue San Fernando 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	Classer les parcelles AD n° 107-109 et 239 en zone constructible	Parcelles classées en Zone à Dominante Humide du SDAGE

Un cahier de concertation a été mis à disposition du public pendant toute la durée d'élaboration du PLU aux heures d'ouverture de la mairie. Aucune remarque n'y a été inscrite.




Le Maire
Hubert BÉFÈVRE