

Envoyé en préfecture le 29/09/2022

Reçu en préfecture le 03/10/2022

Affiché le

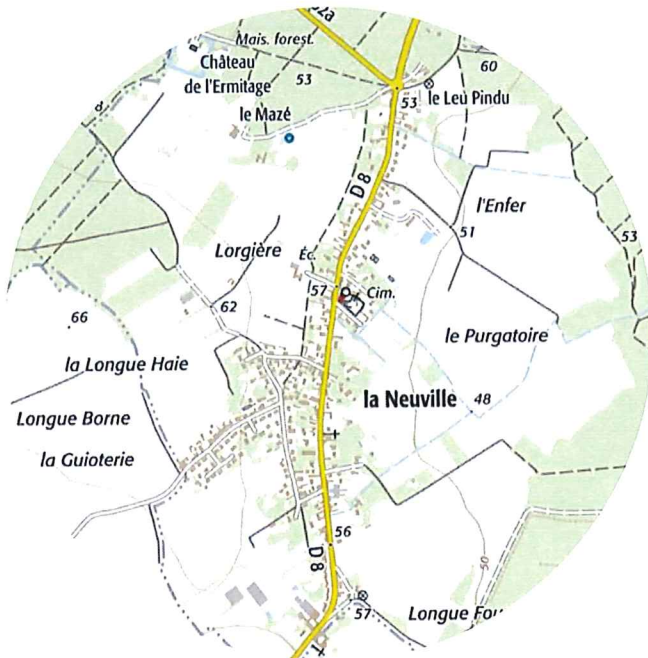
**SLOW**

ID : 059-200041960-20220929-CC\_2022\_167-DE

Commune de

# LA NEUVILLE

## Modification simplifiée n°1 du PLU



## Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 26/09/2022  
approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Pont-à-Marcq,  
Le Président,



réalisé par



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

Commune de

# LA NEUVILLE

Modification simplifiée n°1 du PLU

Envoyé en préfecture le 29/09/2022  
Reçu en préfecture le 03/10/2022  
Affiché le  
ID : 059-200041960-20220929-CC\_2022\_167-DE



## Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation		Modification simplifiée n°1 du PLU de LA NEUVILLE

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction – V1	EP – Urbaniste - Cheffe de projets	29/06/2021	

## TABLE DES MATIERES

---

<b>CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS .....</b>	<b>10</b>
1. Rectification d'une erreur matérielle : le règlement écrit .....	11
1.1 Justifications apportées.....	11
1.2 Modifications apportées au règlement écrit .....	11
2. Le règlement graphique (plan de zonage).....	12
2.1 Justifications apportées.....	12
2.2 Modifications apportées au règlement graphique .....	12

## INTRODUCTION

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

La commune de LA NEUVILLE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé fin 2014.

Le PLU a fait l'objet d'une modification approuvée le 05 décembre 2019.

**La présente procédure constitue par conséquent la modification simplifiée n°1 du PLU.**



**Les objectifs de la modification simplifiée sont :**

- **La rectification d'une erreur matérielle portant sur la suppression d'un recul imposé aux constructions le long de la rue du Général De Gaulle, recul relatif à la présence d'un cheminement à préserver ;**
- **La suppression d'un emplacement réservé.**

# CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE

Les procédures de modification et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées par les articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

**Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme**

▪ **Article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 14/01/2021) :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

▪ **Article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 14/01/2021) :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

▪ **Article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 14/01/2021) :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

▪ **Article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 14/01/2021) :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

▪ **Article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 14/01/2021) :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

## Sous-section 1 : Modification de droit commun

### ▪ **Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 14/01/2021) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

### ▪ **Article L. 153-42 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 14/01/2021) :

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

### ▪ **Article L. 153-43 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 14/01/2021) :

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, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

### ▪ **Article L. 153-44 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 14/01/2021) :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

## Sous-section 2 : Modification simplifiée

### ▪ **Article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 14/01/2021) :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

### ▪ **Article L. 153-46 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 14/01/2021) :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

### ▪ **Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 14/01/2021) :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.



▪ **Article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 14/01/2021).

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

\*\*\*\*\*

**Le choix de la procédure :**

Le tableau ci-dessous permet d'expliquer pour quelles raisons la modification simplifiée du PLU est la procédure adaptée aux corrections envisagées :

Articles	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances	La présente modification n'envisage pas de changer les orientations du PADD. Le projet ne réduit pas une protection édictée, un EBC, ou une zone N. Il envisage toutefois de supprimer un recul relatif à la présence d'un cheminement protégé au titre de l'article L123-1-5-IV,1° du Code de l'Urbanisme. Cette correction relève toutefois de la rectification d'une erreur matérielle, puisqu'il s'agit de la RD 8 pour laquelle un recul des constructions s'applique déjà. Le projet n'induit pas de graves risques de nuisances. La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les corrections.
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	Les modifications envisagées concernent le règlement écrit et graphique. Il entre par conséquent dans ce cas.
L153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU  Il est soumis à enquête publique	Les différentes corrections envisagées, à savoir ; la suppression d'un emplacement réservé et d'un recul des constructions le long d'une RD ; ne sont pas susceptibles d'engendrer une majoration des droits à construire de plus de 20%, une diminution des possibilités de construire, et elles ne réduisent pas la surface d'une zone U ou AU. La procédure n'est par conséquent pas soumise à cet article, et ne nécessite donc pas une modification de droit commun comprenant une enquête publique. Elle peut donc s'effectuer selon une procédure simplifiée.
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	Pour les raisons exposées ci-dessus, cette procédure peut être adoptée selon une procédure simplifiée.

## CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS

# 1. Rectification d'une erreur matérielle : le règlement écrit

## 1.1 Justifications apportées

Lors de la rédaction de son PLU en 2014, la commune a souhaité préserver les cheminements piétons au titre de l'article L123-1-5-IV,1° du Code de l'Urbanisme. Pour se faire, le PLU a identifié les tronçons du PDIPR ainsi que les chemins d'intérêt local. La route départementale D 8 rue du Général De Gaulle a ainsi été protégée. L'objectif étant de maintenir la continuité piétonne sur cet axe.

A noter, le règlement écrit impose un recul de 2 mètres en bordure des chemins piétonniers existants en vertu de l'article L123-1-5-IV,1° du Code de l'urbanisme. Aussi, afin d'éviter toute ambiguïté relative à la route départementale et parce qu'un recul de 6 m s'applique d'ores et déjà à la RD 8, le règlement écrit précisera que ce recul de 2 m ne s'applique pas le long de la rue du Général de Gaulle RD 8.

Il s'agit bien ici d'une rectification d'une erreur matérielle, puisqu'un recul s'applique déjà sur la route départementale. La présente adaptation ne modifie par la protection édictée au titre de l'article L123-1-5-IV,1° du Code de l'Urbanisme relative au maintien de la continuité piétonne de la rue du Générale de Gaulle, qui figurera toujours au règlement graphique (plan de zonage). A noter, le recul de 2 m sera maintenu sur les autres cheminements protégés. La présente adaptation ne remet donc pas en cause l'objectif 3.1 du PADD, à savoir « *Mettre en valeur les circuits de randonnée et le GR* ».

## 1.2 Modifications apportées au règlement écrit

Proposition d'adaptation du règlement écrit des zones UA, UB et UL dans le cadre suppression d'un recul le long de la RD 8.

### Modifications envisagées au sein du règlement des zones UA, UB et UL

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En **bleu** : les éléments ajoutés

#### Extrait de l'article 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer protégés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-IV, 1°, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier. **Ce recul ne s'applique pas le long de la RD 8 dite rue du Général de Gaulle.**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite ou en recul d'au moins 1 mètre des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

## 2. Le règlement graphique (plan de zonage)

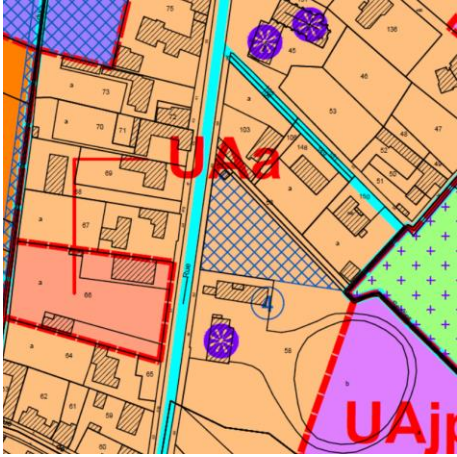
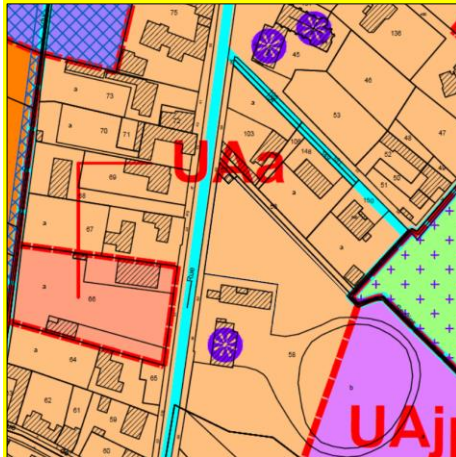
### 2.1 Justifications apportées

Lors de la rédaction de son PLU en 2014, la commune a souhaité utiliser les outils de maîtrise du foncier offerts par le PLU, et a donc créé des emplacements réservés. La présente modification a pour objet de supprimer l'emplacement réservé n°4 relatif à l'aménagement d'un parking éco-paysager en cœur de village. L'emplacement réservé, créé au bénéfice de la commune de La Neuville, concerne les parcelles cadastrées AA 57 et 58 pour parties, parcelles actuellement en nature de jardin d'agrément.

La suppression de l'emplacement réservé n°4 est justifiée par le fait que le projet de parking n'est plus d'actualité et que la mairie souhaite faciliter la réalisation d'un centre de formation dans le cadre d'un projet en lien avec la permaculture. Cette adaptation entraîne par conséquent une modification du règlement graphique (plan de zonage).

A noter, la suppression de l'emplacement réservé n°4 est compatible avec l'objectif 3.2 du PADD, à savoir « Pérenniser l'activité agricole : permettre la diversification des exploitations agricoles [...] ».

### 2.2 Modifications apportées au règlement graphique

Suppression d'un emplacement réservé : Adaptation du Plan de Zonage	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
 Extrait du règlement graphique du PLU approuvé. Le plan de zonage montre une zone orange (UAa) et une zone violette (UAj). Une zone réservée n°4 est indiquée par une zone hachurée bleue et une zone hachurée verte. Des parcelles sont numérotées (75, 45, 108, 53, 47, 73, 70, 71, 103, 104, 67, 68, 69, 64, 62, 61, 60, 55).	 Modifications envisagées. Le plan de zonage est identique à celui de l'ancien PLU, mais la zone réservée n°4 (hachurée bleue et verte) a été supprimée. Les zones UAa et UAj restent en place.