



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

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

**Avis conforme du 13 octobre 2026
après examen au cas par cas
Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune du Neubourg (27)**

N° MRAe 2026-20973

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

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,
qui en a délibéré collégialement le 13 octobre 2026 en présence de
Nicolas BLONDEL, Romain CAILLETON, Noël JOUTEUR, Didier LABAT, Françoise LAVARDE et
Sabine SAINT-GERMAIN

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

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

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

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

Vu les arrêtés ministériels du 27 février 2025, du 10 avril 2025, du 17 juin 2025, du 28 novembre 2025, du 16 mars 2026, du 1^{er} juillet 2026 et du 8 juillet 2026 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

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

Vu le plan local d'urbanisme de la commune du Neubourg (27) approuvé le 21 janvier 2021 ;

Vu l'avis 2020-3653 rendu par la MRAe Normandie le 17 septembre 2020 sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune du Neubourg ;

Vu la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2026-20973 relative à la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Neubourg (27), reçue complète du maire le 13 août 2026 ;

Considérant que la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Neubourg (27) vise à élargir les activités autorisées dans les zones d'extension 1 et 2 de la zone d'activité (ZA) du Moulin du Bocage ; qu'elle vise également à apporter des modifications au règlement écrit, notamment s'agissant des règles de stationnement vélo, des pentes de toit monopentes, des clôtures, de l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et des possibilités de densification de secteurs urbanisés ;

Considérant que la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune du Neubourg consiste plus précisément à :

- reclasser en zone 1AUam les zones d'extension n°1 et 2 de la zone d'activité (ZA) du Moulin du Bocage, d'une superficie totale d'environ 9,3 ha, autorisant les entrepôts et les activités industrielles, en plus des activités commerciales, mais en imposant à ces entrepôts et activités

industrielles une implantation à une distance de 50 mètres minimum des grands axes (route de Louviers, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et rocade de la RD840) ;

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs 1 (OAP n°6) et 2 (OAP n°7) de la ZA du Moulin du Bocage, en conservant l'orientation commerciale le long des axes et en ajoutant une orientation mixte (industrie, entrepôts), en plus des activités commerciales sur le reste de ces OAP ;
- adapter les obligations de stationnement de vélos dans les zones Ue, Ues, Uai et Uac à la norme nationale édictée par le code de la construction et de l'habitation, cette évolution s'appliquant également aux zones 1 AUac, 1AUai, 1AUam ;
- assouplir la réglementation relative aux toits monopentes des extensions et des annexes en abaissant la pente minimale de ces toits de 20° à 15° en zone Uh, cette évolution étant également applicable en zones Ue, Ues, Uai, Uac, 1AUac, 1AUai, 1AUam, aux constructions non agricoles en zones A, aux logements en zone N, et à l'ensemble des constructions de la zone 1AUh ;
- modifier les conditions d'implantation des abris de jardin et des garages de moins de 20m² d'emprise au sol en autorisant ces annexes en limite séparative ou en retrait de 1 mètre en zone Uh, Up et 1AUh ;
- adapter les exigences relatives au traitement des façades des constructions existantes, en zone Up (centre bourg patrimonial) en autorisant, en accompagnement des enduits prescrits aux fonds de façades, des décorations en soubassement, autour des baies et aux angles des murs, de type imitation de l'aspect de briques ou de pierres locales ;
- adapter les règles relatives aux clôtures de la zone Up en interdisant le doublage des grilles et grillages, sauf par des lames de bois ou de la brande de bruyère, et en précisant les compositions autorisées de murs bahuts (muret en brique et dispositif à claire-voie de type lame de bois, grille en fer forgé ou grillage) et en imposant la perméabilité des clôtures à la petite faune ;
- simplifier les conditions d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, ceux-ci devant être implantés à l'alignement des baies de façade sur les toitures à pente sauf contraintes techniques ou architecturales et masqués par des acrotères sur les toitures terrasses ;
- permettre la démolition des souches de cheminée à condition qu'elles compromettent la sécurité du bâtiment ;
- faire passer à 15°, au lieu de 40 à 45°, la pente minimale des toits pour les bâtiments à vocation économique dont l'emprise au sol dépasse 300 m², en zones Uh et Up et 1AUh ;
- augmenter la densité dans la partie sud-ouest de la rue de Verdun, sur une surface de 7 000 m², en créant un nouveau secteur de « gabarit 31 » permettant une majoration de 20 % de la densité (l'emprise au sol autorisée portée à 60 %, l'emprise de pleine terre réduite à 20 % et la hauteur autorisée portée à 14 mètres) ; et inclure la parcelle AM642, d'une superficie de 71 m², au secteur de « gabarit 2 » permettant une augmentation de 20 m² d'emprise au sol ;
- permettre l'installation d'annexes à usage d'habitation (de type studios de jardins) en zone Uh, afin de répondre aux besoins ponctuels de logements, ces annexes devant être d'une surface maximale de 40 m², d'une hauteur limitée à 2,8 mètres et couvertes d'une toiture de type « toiture terrasse » surmontée d'un acrotère, ou à double pente couverte d'un matériau couleur ardoise ;

Considérant que les secteurs concernés par le projet de modification simplifiée n° 1 se situent :

- en dehors de tout site Natura 2000 ou de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) ;
- pour les secteurs d'extension de la ZA du Moulin du Bocage, en interaction avec des éléments de la trame verte et bleue, les parcelles étant occupées par des prairies, avec la présence de

haies bocagères et d'arbres isolés voués à disparaître (à l'exception des haies périphériques) du fait des aménagements prévus ;

- en dehors de toute zone humide ou secteur prédisposé à la présence de zones humides ;
- en dehors de tout périmètre de protection de site inscrit ou classé ;

Considérant que la modification simplifiée n° 1 ne prévoit pas d'extension des zones urbaines ou à urbaniser, ni d'évolution significative, à l'intérieur de ces zones, des modes d'occupation des sols déjà prévus dans le PLU opposable et susceptibles d'incidences sur l'environnement et la santé humaine ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des éléments portés à la connaissance de la MRAe à la date du présent avis, la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Neubourg (27) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,

Rend l'avis qui suit :

Il n'est pas nécessaire de soumettre à évaluation environnementale la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Neubourg (27).

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

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

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°1 du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie¹) et sur le portail de publication de l'évaluation environnementale².

Fait à Rouen, le 13 octobre 2026

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

Signé

Sabine SAINT-GERMAIN

1 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/presentation-de-la-mrae-normandie-a53.html>

2 <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/auth/lautorite-environnementale>