

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE
NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU

5^{ème} modification de droit commun
du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Neauphle-le-Château approuvé le 15 décembre 2011

Dossier de modification n°1 approuvé le 28/01/2013

Dossier de modification n°2 approuvé le 14/05/2013

Dossier de modification n°3 approuvé le 25/11/2013

Dossier de modification n°4 approuvé le 03/07/2023

Dossier de modification n°5 approuvé le XXX 2024

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
XXX 2024
approuvant la 5^{ème}
modification du PLU de la
commune de
Neauphle-le-Château

Le maire,
Elisabeth SANDJIVY

Date : **9 juillet 2024**
Phase : **NOTIFICATION**

N° de pièce : **1.2**

Table des matières

1/ CONTEXTE & PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
2/ RAPPORT DE COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION	7
3/ CONTENU DE LA MODIFICATION	11
4/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	17

1/ CONTEXTE & PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1.1. PRÉAMBULE ET OBJET DE LA MODIFICATION

Plus de 10 ans après l'approbation de son PLU, la commune de Neauphle-le-Château a su adapter et faire évoluer son document d'Urbanisme au gré des besoins et des opportunités qui s'offraient à la commune.

En bref historique :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé le 15 décembre 2011, il a fait l'objet

- d'une première modification adoptée le 28/01/2013
- d'une deuxième modification le 14/05/2013
- d'une troisième modification le 25/11/2013
- d'une quatrième modification adoptée le 03/07/2023

Les différentes étapes d'évolution du PLU de Neauphle-le-Château ont conduit à solidifier le document d'urbanisme qui fonctionne aujourd'hui très bien.

La commune souhaite à travers la présente procédure de modification, adapter son document pour répondre à une réalité administrative en termes d'objectifs de production de logements sociaux.

Au 1^{er} janvier 2023, 98 logements locatifs sociaux ont été recensés sur le territoire, ce qui correspond à environ 6,6% du parc total, sur les 25% demandés par la loi SRU.

À titre informatif, il faudrait que la commune produise environ 274 logements uniquement sociaux pour atteindre l'objectif imposé, tout cela dans un tissu urbain déjà très dense et contraint.

La commune de Neauphle-le-Château mène cependant une politique volontariste de rattrapage des objectifs SRU. Il sera notamment prévu à court terme :

- La construction de deux bâtiments pour 28 logements en LLS rue Saint-Nicolas ;
- La construction de 4 maisons mitoyennes (sociales) avenue de la République.

L'enjeu principal de la présente modification consiste donc à adapter le PLU au niveau des documents réglementaires afin de créer de nouvelles opportunités en matière de production de logement social au sein du tissu bâti.

La procédure de modification de droit commun a été prescrite le 16 février 2024 par arrêté.

Elle a pour objet :

- La création d'un sous-secteur UCVA1 sur une partie du site de renouvellement urbain Grand Marnier afin de rehausser les règles de hauteur et permettre une production de logements sociaux sur cette emprise ;
- L'instauration d'un nouvel emplacement réservé sur les parcelles AH 212 et AH 213 en vue de créer une offre de logements sociaux ;
- Le renforcement et la mise en cohérence de l'article 4 des dispositions générales du règlement écrit par rapport aux règles du Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur l'aspect des installations dédiées à la production d'énergies renouvelables.

Afin de compléter les objets poursuivis par la procédure de modification, un arrêté complémentaire a été pris le 4 juillet 2024. L'objet complémentaire est le suivant :

- La réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site Grand Marnier.

1.2. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme. La procédure de modification de droit commun est précisée ensuite par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

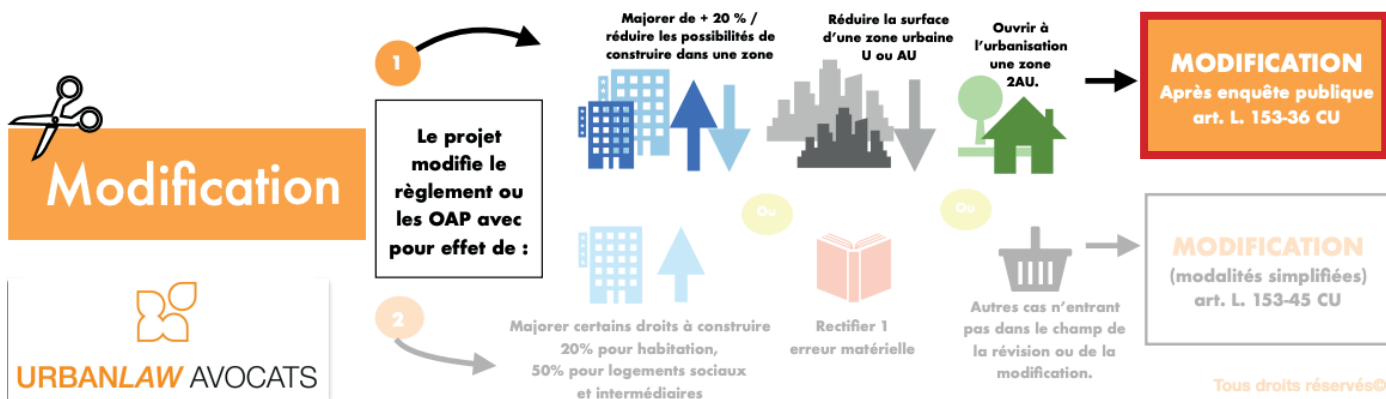
Article L153-36

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 L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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.



La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme, approuvé en 2011.

2/ RAPPORT DE COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION

2.1. COMPATIBILITÉ DE LA PROCÉDURE AVEC LE PADD DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Neauphle-le-Château prévoit à travers de ses orientations générales de :

1. Préserver le caractère rural du village et bien confirmer ses qualités architecturales environnementales ;
2. Élargir et ouvrir le centre bourg pour affirmer sa fonction ;
3. Accueillir un développement maîtrisé et respectueux de l'environnement afin d'offrir une mixité durable

Les évolutions apportées par la modification :
CRÉATION D'UN SOUS-SECTEUR UCVA1 ET REHAUSSEMENT DES RÈGLES DE HAUTEUR DANS CE DERNIER

Le secteur UCVA correspond au centre historique du bourg. Il se caractérise par une homogénéité et une qualité des constructions. La création du sous-secteur UCVA1 touche plus particulièrement le site Grand Marnier (voire une partie du site), fermé depuis 2012 et dont les locaux font l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

Le projet proposé par l'équipe d'architectes s'inscrit dans l'armature urbaine telle qu'il est demandé dans l'objectif de « préserver le caractère rural du village » et plus précisément dans le sous-objectif de « Préserver la structure initiale du village et le bâti rural et bourgeois » du PADD.



Source : Esri SIG

Pour que le projet puisse voir le jour, une modification du PLU est nécessaire ici afin de créer un secteur UCVA1 et rehausser la hauteur des futurs bâtiments dans ce dernier. Ces bâtiments pourront atteindre une hauteur de 7 m à l'égout du toit et un nombre de niveaux allant jusqu'au R+1+C. Cette hauteur est tout à fait cohérente avec le paysage urbain et historique de Neauphle-le-Château et les objectifs du PADD.



Vue depuis la rue d'Orbec
Source : Google



Vue depuis la rue Saint Nicolas
Source : Google



Vue actuelle depuis la rue Saint-Nicolas
Source : Google



Vue projetée depuis la rue Saint-Nicolas
Source : Groupe Marnigan

Le PADD de Neauphle-le-Château dans son orientation n°3 « accueillir un développement maîtrisé et respectueux de l'environnement afin d'offrir une mixité durable », rappelle qu'un « effort important pour une offre de logement élargie » doit être réalisé. Il est demandé que soit imposée une part de logements aidés dans toutes les nouvelles opérations.

Le projet architectural présenté sur le site Grand Marnier propose une diversité dans son offre de logements (accession, logements individuels, logements sociaux et coliving ou logements partagés). 7 logements en coliving et 21 logements sociaux seront créés soit 30% du programme. En termes de programmation, la bonne réalisation de ce projet s'inscrit parfaitement avec les orientations du PADD.

CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°4 SUR LES PARCELLES AH 212 ET AH 213 (ZONE U3)

L'instauration d'un nouvel emplacement réservé a pour objectif de conforter la politique d'acquisition foncière de la commune en vue de produire une offre en logement social. Cette modification répond aux objectifs de la loi SRU d'une part et d'autre part, aux grandes orientations du PADD qui expriment la nécessité de créer une offre sociale dans les programmes de logements neufs dans le cadre de son orientation n°3 « accueillir un développement maîtrisé et respectueux de l'environnement afin d'offrir une mixité durable ».

RENFORCEMENT DU RÈGLEMENT ÉCRIT PAR RAPPORT AUX RÈGLES SUR L'ASPECT DES INSTALLATIONS DÉDIÉES À LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES.

L'article 4 des dispositions générales du règlement écrit évolue pour définir dorénavant des règles sur l'aspect extérieur des installations dédiées à la production d'énergies renouvelables. Cette évolution vient notamment compléter le Site Patrimonial Remarquable (SPR), qui régit d'ores et déjà dans son périmètre, l'aspect et/ou la faisabilité de ces installations.

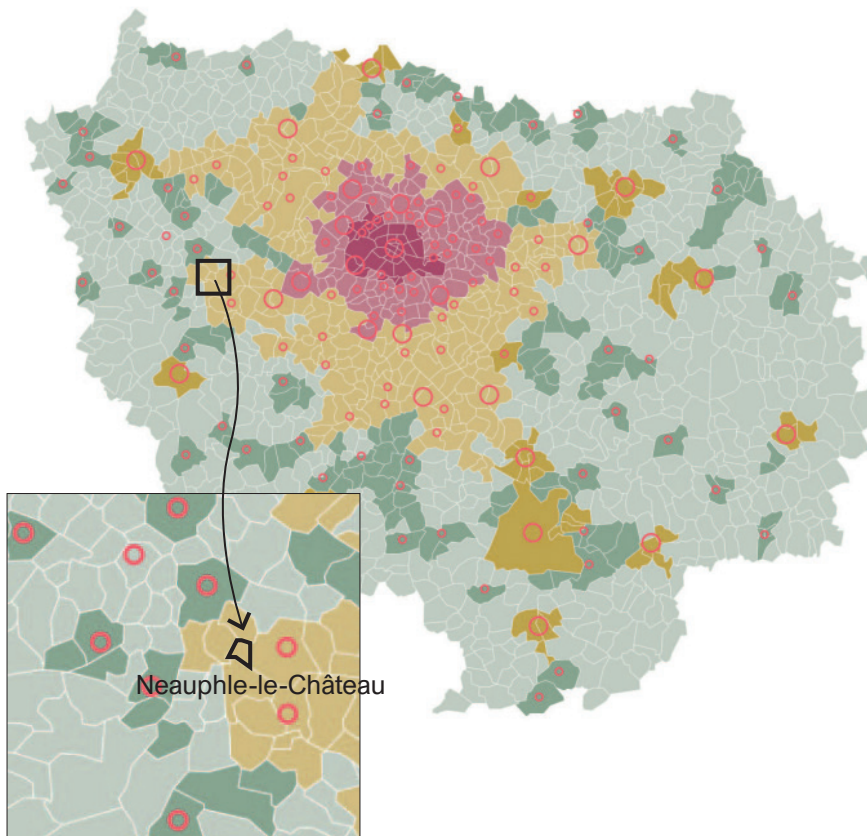
Ce complément du règlement écrit répond favorablement à l'objectif du PADD de « Préserver la structure initiale du village et le bâti rural et bourgeois » qui prône une incitation à la population à mieux participer à la protection du patrimoine commun.

La 5^e modification de droit commun PLU est donc compatible avec les grandes orientations du PADD et ne remettra pas en cause l'économie générale du projet.

2.2. COMPATIBILITÉ DE LA PROCÉDURE AVEC LE SDRIF(e) ET LE SRHH 2024-2030

La 5^e modification du PLU de Neauphle-le-Château doit être compatible avec le SDRIF-E (objectif 2040), le schéma directeur environnemental de la région Île-de-France, dont la version arrêtée du projet a été adoptée le 12 juillet 2023.

L'Île-de-France, des espaces aux enjeux différenciés



La couronne, à l'interface ville-campagne

Stabiliser les limites de l'agglomération parisienne, protéger les espaces agricoles et les forêts de la Ceinture verte et rétablir les continuités de la trame verte et bleue

Améliorer l'accès aux équipements, commerces et services en concentrant le développement autour des principales gares et centralités

Accueillir les nouvelles entreprises au sein des zones d'activités existantes et réserver les extensions aux activités stratégiques (filères industrielles stratégiques, production d'ENR, économie circulaire, etc.)

Renforcer le maillage en transports en commun et aménager les axes cyclables structurants du réseau « Vélo Île-de-France » dans l'ensemble de l'agglomération parisienne

277 communes

28 % de la population francilienne

22 % des emplois

Le territoire de Neauphle-le-Château entre dans la catégorie des communes de la couronne parisienne créant une interface entre ville et campagne.

Les quelques évolutions du PLU présentes dans le cadre de la modification permettront à terme de développer l'offre d'habitat sociale sur le territoire. Il s'agira :

- De rehausser les règles de hauteurs sur le sous-secteur UCVA1 afin de permettre la bonne réalisation d'un programme en renouvellement urbain comprenant 30% d'habitat social ;
- D'instaurer un emplacement réservé sur des parcelles en zone urbaine afin d'amorcer un projet de logements sociaux.

Dans son orientation réglementaire «VIVRE ET HABITER EN ÎLE-DE-FRANCE : DES CADRES DE VIE DÉSI-RABLES ET DES PARCOURS DE VIE FACILITÉS» le SDRIFe prône une intensification du renouvellement urbain d'une offre diversifiée avec bien entendu un renforcement de l'offre sociale. Ces dispositions sont également portées par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement» 2024/2030 également en cours de réalisation.

En renforçant l'équilibre de son offre de logements et en développant son offre sociale à travers des programmes de renouvellement urbain ou la mobilisation d'espace en creux en milieu urbain, la 5^e modification de droit commun PLU est compatible avec les orientations réglementaires du SDRIFe et les grandes orientations du SRHH (documents supra en cours de réalisation).

3/ CONTENU DE LA MODIFICATION

LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

1. CRÉATION D'UN SOUS SECTEUR UCVA1
2. AJOUT D'UNE TRAME D'OAP SUR LE SITE GRAND MARNIER
3. AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ SUR LES PARCELLES AH 212 ET AH 213

LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. CRÉATION D'UN SOUS SECTEUR UCVA1 ET MODIFICATION DE L'ARTICLE UCVA1.10
2. RENFORCEMENT DU RÈGLEMENT ÉCRIT PAR RAPPORT AUX RÈGLES SUR L'ASPECT DES INSTALLATIONS DÉDIÉES À LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES.
3. ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 3 « DIVISION DU TERRITOIRES EN ZONES » DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LES MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

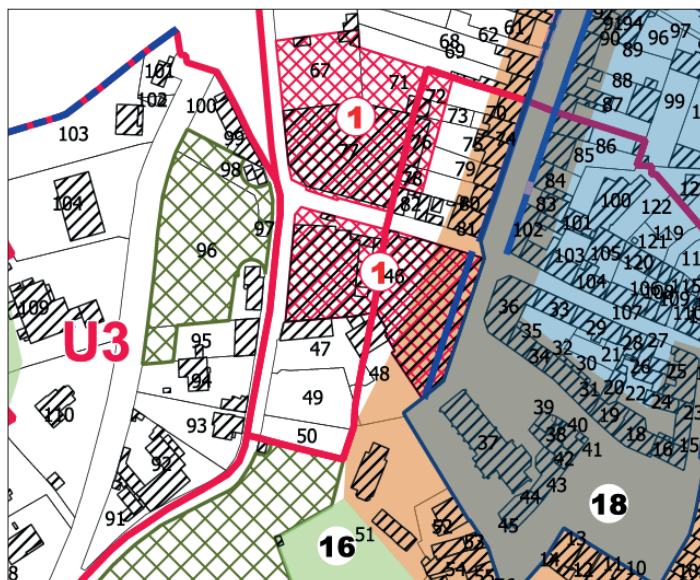
1. CRÉATION D'UNE OAP SECTORIELLE SUR LE SITE GRAND MARNIER

3.1. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

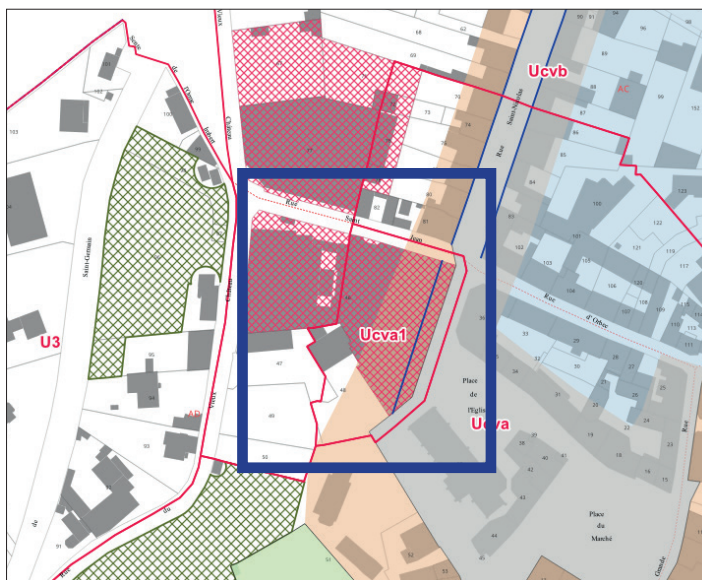
1. CRÉATION D'UN SOUS SECTEUR UCVA1

Le plan de zonage a évolué pour instaurer un sous-secteur UCVA1 sur le secteur en renouvellement urbain Grand Marnier (initialement en UCVA). Une partie de la parcelle AD 46 est concernée ainsi que la parcelle AD 48.

ZONAGE AVANT ÉVOLUTION



ZONAGE APRÈS ÉVOLUTION



JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS

Pour comprendre cette évolution du zonage (de laquelle découlera une évolution des règles de hauteur au règlement écrit), un rappel des précédentes procédures est nécessaire.

La 4^e modification du PLU approuvée en 2023 a été lancée afin de revoir en profondeur les documents réglementaires (règlement écrit et zonage) du PLU. La modification suivante a notamment été réalisée « Le règlement de chaque zone U précise désormais une donnée métrique pour la hauteur maximale rapportée au faitage. Une information qui remplace la précédente indication du nombre de niveaux maximums autorisés ».

En parallèle, la commune a démarré un concours d'architecte afin de lancer les réflexions sur le renouvellement urbain de la friche Grand Marnier. Les projets présentés et le projet retenu ont été réalisés au regard des règles du PLU dans la version antérieure à la procédure de 2023.

En zone UCVA, la nouvelle règle de hauteur pose des difficultés par rapport au futur projet lauréat du concours et remet totalement en question la faisabilité économique de ce dernier.

En effet, la nouvelle règle issue de la modification aurait pour effet d'abaisser d'un étage le projet pressenti, ce qui n'est pas envisageable dans l'équilibre général du projet notamment économique.

La zone UCVA1 a donc été proposée dans le cadre de la présente modification afin de redonner exclusivement au site de renouvellement urbain, les précédentes règles de hauteur (PLU avant la 4^e modification) permettant un nombre de niveaux jusqu'au R+1+C.

Comme il a été évoqué dans la partie dédiée au « rapport de compatibilité de la procédure avec le PADD », la hauteur de R+1+C s'intégrera parfaitement avec l'environnement bâti direct et assurera la viabilité économique de ce projet qui permettra de diversifier l'offre de logements sur le territoire.

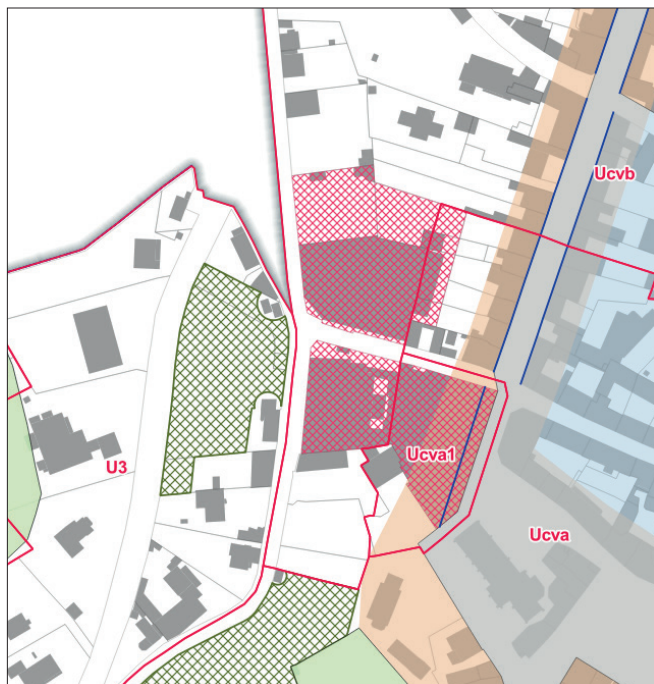
La parcelle AD 48 a également été ajoutée en secteur UCVA1 par cohérence de forme et afin d'éviter que 3 zones différentes s'appliquent sur une seule et même parcelle.

2. AJOUT D'UNE TRAME D'OAP SUR LE SITE GRAND MARNIER

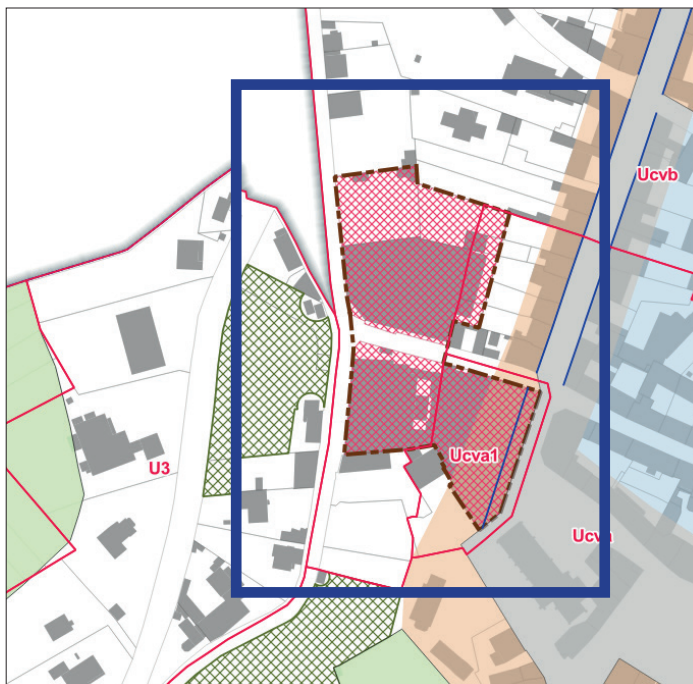
Dans le cadre de la présente procédure, une OAP est créée sur le site Grand Marnier afin d'anticiper son évolution (voir partie 3.3 Les modification des OAP).

Une trame est également ajoutée au zonage afin de signifier l'existence d'une OAP sur ce site.

ZONAGE AVANT ÉVOLUTION



ZONAGE APRÈS ÉVOLUTION



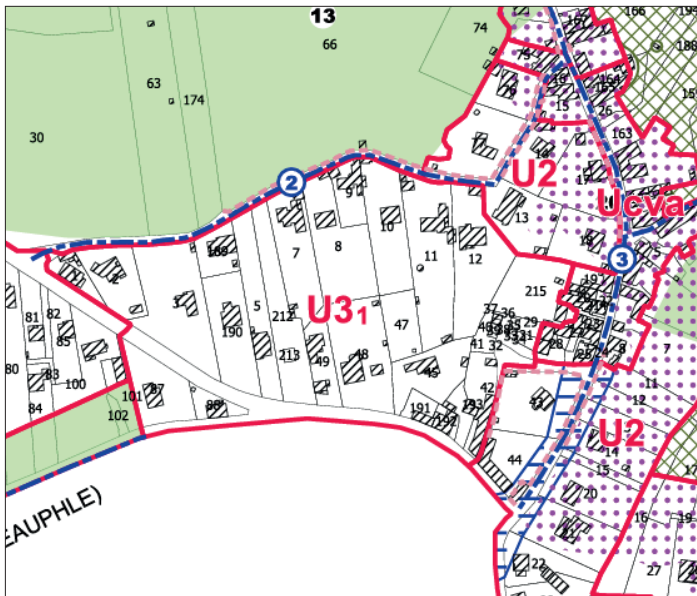
JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS

Évolution de forme afin d'intégrer la réalisation d'une OAP au règlement graphique.

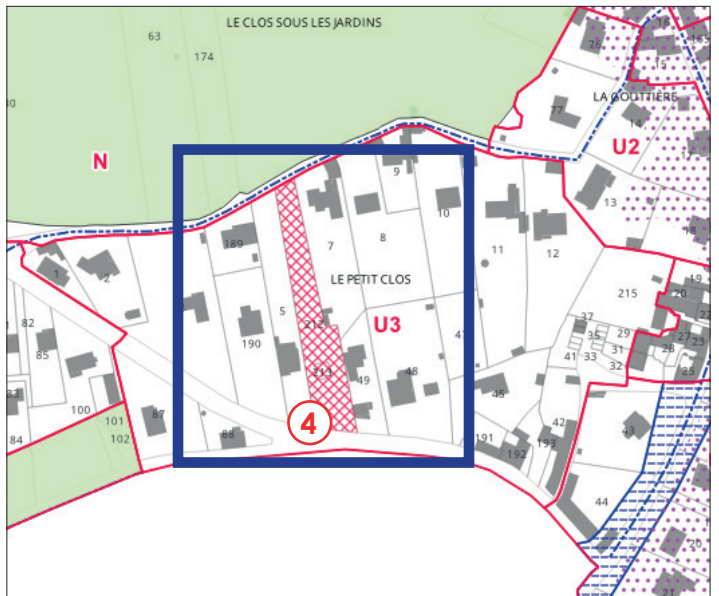
3. AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ SUR LES PARCELLES AH 212 ET AH 213

Un emplacement réservé de 1 600m² a été ajouté sur les parcelles AH 212 et AH 213 au profit de la commune afin de développer une offre de logements sociaux sur cet espace en creux. Il s'agira de l'emplacement réservé n°4.

ZONAGE AVANT ÉVOLUTION



ZONAGE APRÈS ÉVOLUTION



JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS

L'instauration de cet emplacement réservé répond à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme prévoyant que peuvent être délimités des emplacements réservés « en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » ;

Avec 6,6% de logements sociaux dans son parc total, la commune de Neauphle-le-Château est carencée au regard des objectifs de 25% des logements sociaux fixés par la loi SRU. Elle doit préparer l'avenir et anticiper la mutation potentielle de ses quelques espaces en creux vers une production de logements sociaux.

La commune ne peut raisonnablement étendre ses frontières, il lui faut trouver les solutions au sein du tissu bâti. Cette parcelle constitue un potentiel d'environ 1 600 m² situé à la frontière avec la commune de Jouars-Pontchartrain.

Il faut cependant noter que l'environnement direct de cette emprise est constitué d'habitats individuels de type pavillonnaire bâti pour certaines dans les années 30 puis à partir des années 70. Le règlement écrit limite par ailleurs l'emprise au sol des constructions futures à 15% de la superficie du terrain, emprise cohérente au regard de l'environnement bâti.

Il est trop tôt pour définir aujourd'hui une typologie de logements ou encore la forme que ces derniers prendront. Cependant, le projet devra s'inscrire dans le paysage bâti du quartier qui, comme le qualifie le rapport de présentation, constitue un paysage encore semi-rural qu'il conviendrait de préserver. Ce futur projet pourra être orienté par exemple, vers de l'accession sociale.

La liste des emplacements réservés a été mise à jour en conséquence dans l'annexe Q du règlement écrit.

3.2. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. CRÉATION D'UN SOUS SECTEUR UCVA1 ET MODIFICATION DE L'ARTICLE UCVA1.10

Le règlement écrit dans son article 3 des dispositions générales «**division du territoire en zone**» à évoluer pour intégrer la création d'un nouveau sous-secteur UCVA1.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT (p.15) :

- La **zone UCVA** couvre les secteurs centraux, historiques du bourg et de la Gouttière. Le secteur UCVA, est composé pour la majeure partie de maisons d'habitation mitoyennes en alignement sur rue. L'architecture y est relativement homogène, quelquefois de grande qualité. Les espaces urbains y sont maintenus par des alignements de façades sur rue.

Un sous-secteur UCVA1 correspond au secteur de renouvellement urbain d'une partie de l'ancien site Grand Marnier situé au croisement de la rue Saint-Jean et de la place de l'Église.

L'article 10 concernant **les hauteurs des constructions** dans les dispositions particulières de la zone UCVA propose dorénavant des règles de hauteur spécifiques pour le sous-secteur UCVA1. Ces règles permettront d'accéder à un nombre de niveaux supérieurs à la règle de la zone soit R+1+C, (R+C en zone UCVA)

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT (p.53) :

ARTICLE UCVA/10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. C'est au projet de s'adapter à la topographie initiale du terrain et non l'inverse.

10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 5,50 m mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9,00 m mesurés au faîtage (équivalent à R+C).

Dans le sous-secteur UCVA1 uniquement

10.2 La hauteur des constructions, mesurée à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, ne peut excéder 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et R+1+Comble.

JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS

Une partie de la justification est semblable à celle proposée sur les évolutions du zonage et la création d'un sous-secteur UCVA1. En effet, il s'agit de permettre une hauteur un peu plus importante à la fois sur le plan métrique qu'en termes de nombre de niveaux, sur le site de renouvellement urbain Grand Marnier.

Cette nouvelle disposition s'intégrera parfaitement avec l'environnement bâti existant de bourg ancien et historique dont le nombre de niveaux s'élève d'ores et déjà pour la majorité des bâtiments au R+1+C. En outre et comme il a déjà également été mentionné, cette nouvelle disposition est nécessaire pour que le projet lauréat du concours d'architecte porté par la collectivité puisse voir le jour. Ce dernier ayant été réalisé sur les règles antérieures à la modification n°4 du PLU approuvé en 2023.

Enfin et simplement sur la forme, la règle proposée aujourd'hui en UCVA1 reprend totalement la rédaction de la règle de la zone UCVA dans sa version antérieure.

Il faut noter que cette règle ne précise pas de hauteur jusqu'au faîtage. Cependant, le règlement du SPR dans ses zones A et B (dans lesquelles au moins 2/3 de la zone UCVA1 est comprise), prescrit, au sujet des couvertures, la règle suivante « *les toitures des immeubles nouveaux auront des pentes proches de 45° et harmonisées avec celles des constructions voisines* ».

Ainsi, la règle du PLU telle qu'elle est proposée dans le cadre de la modification, complétée par les règles du SPR, encadrent suffisamment l'évolution du site pour assurer une intégration architecturale et paysagère dans le contexte urbain historique de la zone.

2. RENFORCEMENT DU RÈGLEMENT ÉCRIT PAR RAPPORT AUX RÈGLES SUR L'ASPECT DES INSTALLATIONS DÉDIÉES À LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES.

Les dispositions générales du règlement écrit évoluent. L'article 4 réglemente dorénavant l'aspect des installations dédiées aux énergies renouvelables. Il rappelle également l'existence d'un SPR qui cadre d'ores et déjà fortement les installations dédiées à la production d'énergies renouvelables.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT (p.16) :

Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

ASPECT DES INSTALLATIONS DÉDIÉES AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les projets situés dans les limites du SPR devront en respecter le règlement.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie seront réalisées en toiture. Elles devront respecter les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Plus précisément, les capteurs solaires sont autorisés dès lors qu'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :

- o Les surfaces de captation sont en harmonie avec la couleur des matériaux de couverture ;
- o Les surfaces de captation soient de ton uni ;
- o Les surfaces de captation soient disposées en cohérence et composés avec les ouvertures ;
- o Leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement ;
- o L'implantation des panneaux est limitée en une bande homogène en partie basse de la toiture au plus près de l'égout.
- o Les capteurs ne soient pas visibles depuis l'espace public

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol (pompe à chaleur, géothermie,...) devront soit :

- Être intégrées à la construction principale
- Être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3 m minimum.

JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS

La commune veille à la qualité de ces paysages bâtis comme naturels.

La gestion de l'aspect des constructions dédiées aux énergies renouvelables a été intégrée aux dispositions générales, car elle concerne l'ensemble du territoire de Neauphle-le-Château.

Il est rappelé en préambule que le SPR s'applique en premier lieu dans les zones et sur les immeubles concernés. À noter que le SPR propose des règles coercitives en termes d'installations dédiées aux énergies renouvelables et notamment :

- «Les panneaux solaires photovoltaïques et les capteurs solaires sont proscrits» (zones A, B, C et D et ensemble des immeubles ;
- «Les dispositifs de pompe à chaleur (PAC) devront être intégrés au bâti» / « L'implantation d'éoliennes individuelles est proscrite» (zones A, B, C et D)

Les règles proposées au règlement écrit viennent compléter le SPR puisqu'elles s'appliqueront en dehors de ce dernier.

Concernant les panneaux photovoltaïques, ils sont autorisés en toiture, mais une harmonie avec le paysage bâti doit être recherchée. Les critères cumulatifs ajoutés en toitures permettent de créer une cohérence globale et une harmonie sur l'ensemble du territoire tout en autorisant bien évidemment les projets.

Il en va de même pour les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol qui, dans l'usage, génère des difficultés de terrain entre voisins notamment. Ici également, ces systèmes ne sont pas interdits, mais doivent être cadrés afin de limiter les nuisances sonores notamment.

Le règlement écrit évolue dans un second temps pour rappeler, dans chacune des zones, l'application des dispositions générales en matière d'aspect extérieur des constructions/installations dédiées aux énergies renouvelables.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT :

ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES ZONES U1 / U2 / U3 et U31 / UCVA et UCVA1 / UCVB et UCVB1 / A

En complément des dispositions de la présente zone, les installations dédiées à la production d'énergies renouvelables devront respecter les règles d'aspect énoncées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES ZONES N

Panneaux solaires ou photovoltaïques, éoliennes et installations diverses pour la production d'énergie et les télécommunications

Les installations dédiées à la production d'énergies renouvelables devront respecter les règles d'aspect énoncées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement écrit.

JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS

Il est dorénavant rappelé dans chacune des zones que les règles des dispositions générales doivent être prises en compte. Il s'agit d'une simple évolution de forme.

3. ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 3 « DIVISION DU TERRITOIRES EN ZONES » DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ces dispositions présentent les différentes zones sur lesquelles les dispositions particulières s'appliquent.

Il est dorénavant précisé pour les secteurs UCVA et UCVB que « *Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les dispositions de la pièce du PLU relatives aux OAP s'appliquent* ».

JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS

Il s'agit d'une évolution de forme dont l'objectif est informatif.

En effet, au règlement graphique, un aplat « secteur d'orientation et d'aménagement » est indiqué sur l'ancien site Grand Manier et le règlement écrit précise dorénavant, dans les zones concernées, l'existence et l'application réglementaire de la pièce relative aux OAP.

Cet ajout se justifie par la nécessité d'informer les porteurs de projets par l'ensemble des canaux réglementaires du PLU afin d'assurer la prise en compte en amont de l'OAP.

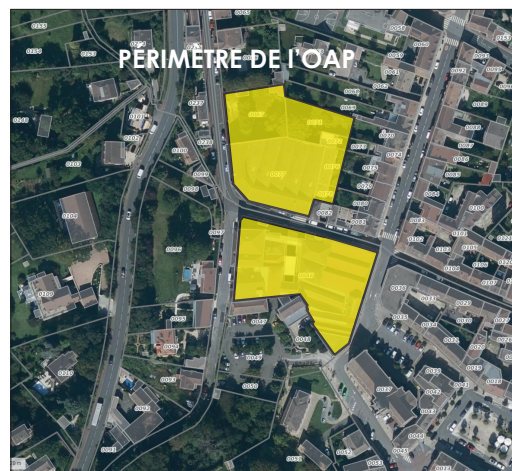
3.3. LES MODIFICATIONS DES OAP

1. CRÉATION D'UNE OAP SUR LE SITE GRAND MARNIER

Une OAP sectorielle a été créée sur le site en renouvellement urbain Grand Marnier.

L'objectif est double :

- réglementer, sous l'angle de la compatibilité, les points d'évolution intangibles validés par la collectivité ;
- informer les porteurs de projets des conditions d'aménagement du site.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	JUSTIFICATIONS
Rappel des dispositions du SPR	Disposition informative
Condition d'ouverture à l'urbanisation liée à la nécessité de réaliser une étude pollution	<p>L'ancien site industriel Grand Marnier utilisait des produits industriels dans sa chaîne de production. Les sources de pollution potentielles suivantes avaient été identifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une ancienne cuve de rétention enterrée (nature, contenance non précisée) ; • d'anciens stockages d'alcools et de produits chimiques divers • un poste de transformation électrique <p>Le porteur de projet devra justifier que tout risque potentiel pour les personnes et les biens est écarté.</p>
Valoriser cet espace en apportant une mixité fonctionnelle et de nouveaux usages	Redonner vie à ce quartier en cœur de bourg
Opération mixte comprenant à minima 30% de logements sociaux et pouvant éventuellement inclure une offre commerciale et/ou de service en rez-de-chaussée.	Répondre aux enjeux de création de logements sociaux de la loi SRU et la création d'un quartier multifonctionnel.
Création de 70 logements	<p>Ce qui correspond à une densité brute d'environ 105 logements/ha.</p> <p>Cette densité est tout à fait cohérente avec le tissu de cœur de bourg de Neauphle-le-Château et avec les dispositions supra-communale.</p>
En termes d'espace public, la trame urbaine future recréera une couture urbaine avec le tissu existant. De nouveaux espaces publics pourront être aménagés afin d'étoffer les lieux de vie et de rencontre sur la commune. L'aménagement nouveau révélera le patrimoine existant tel que l'église et les vues sur le grand paysage.	<p>L'objectif recherché est de proposer un aménagement intégré au tissu urbain existant en créant une continuité dans le traitement de l'espace public tout en intégrant la possibilité de réaliser de nouveaux espaces de rencontres. La proximité d'éléments remarquables constitue une piste d'aménagement dédiée à la valorisation de ce patrimoine.</p> <p>En tout état de cause, il est rappelé les dispositions du SPR et des articles 11 du règlement écrit.</p>

<p>En termes de constructions nouvelles, une connexion harmonieuse au niveau des gabarits, des formes urbaines, de l'aspect et de l'implantation des constructions devra être recherchée avec le quartier à proximité.</p>	<p>L'évolution du site doit concourir à recréer du liant avec le tissu urbain à proximité tout en utilisant des expressions du site historique Grand Marnier. Une architecture ex-nihilo, déconnectée de son environnement n'est pas souhaitée et n'apporterait aucune plus-value à la structure urbaine de la commune.</p>
<p>le renouvellement total du site doit permettre la création de nouvelles perméabilités principalement dédiées aux mobilités actives.</p>	<p>Le site historique Grand Marnier artificialise l'unité foncière à quasiment 100%. Le foncier industriel est composé de bâtiments de taille importante et totalement cloisonnée.</p> <p>L'aménagement du secteur doit pouvoir permettre d'ouvrir ce site sur le plan paysager d'une part, mais également au niveau des mobilités, actives. L'objectif est simplement de faciliter ces modes de déplacements sur la totalité du bourg de la commune.</p>
<p>Les accès routiers au site devront être pensés dans un souci de minimiser les nuisances induites par les véhicules motorisés. Il s'agira également de tenir compte de la sécurité des autres flux (piétons, cycles, etc.).</p>	<p>L'aménagement du site induira une augmentation de la circulation. Cependant ce dernier ne doit pas augmenter la place physique des véhicules motorisés dans le cœur de ville pour des raisons de sécurité d'une part et paysagères d'autre part. Ainsi, l'aménagement du site devra réduire la visibilité des véhicules à moteur et gérer les futurs flux induits pour limiter d'éventuelles nuisances.</p>
<p>En termes de stationnement, les attendus sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • deux places de stationnement par logement créé, • 1 place de stationnement par unité commerciale créée ; • Une dizaine de places visiteurs ; • Entre 25 et 30 places complémentaires. 	<p>Lutter contre la sur densité du stationnement sur les emprises publiques. Le programme devra anticiper les besoins en stationnement générés sur le secteur de projet.</p>
<p>La majorité sera réalisée en sous-sol ou sous les bâtiments projetés.</p>	<p>Ici également cette orientation se justifie par des raisons paysagères et par une volonté de «désencombrer» le paysage urbain de la présence de la voiture.</p>
<p>Des locaux dédiés au stationnement des vélos devront être inclus dans le projet.</p>	<p>Faciliter l'usage des mobilités actives notamment pour les futurs appartements qui n'auront pas de possibilité de stationnement dans leur bien.</p>
<p>Le projet devra veiller à respecter les précautions d'isolation et cherchera à préserver des cœurs d'îlots du bruit.</p>	<p>S'assurer que les potentielles nuisances de la RD11 soient intégrées à l'aménagement et donc écartées pour les futurs usagers de l'aménagement.</p>
<p>il est rappelé que le site est concerné par un potentiel risque de pollution de sols.</p>	<p>Voir justification précédente.</p>

<p>Il s'agira de marquer la présence du végétal dans l'aménagement futur, par le maintien d'espace végétalisé et de pleine terre.</p>	<p>Cette disposition se justifie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la nécessité de créer un paysage urbain ouvert et végétalisé renforçant les îlots de fraîcheur et prônant un aménagement qualitatif des espaces visibles depuis l'espace public ; • la nécessité de renforcer la trame verte urbaine, nécessaire aux déplacements et aux lieux de vie de la petite faune notamment.
<p>Le projet devra viser une amélioration de l'artificialisation des sols, afin de contribuer à l'objectif national Zéro Artificialisation Nette.</p>	<p>Répondre à la loi ZAN, desartificialiser, retrouver une gestion des eaux pluviales naturelles et redonner la part belle aux espaces végétalisés.</p>
<p>Le projet devra respecter à minima la réglementation du PLU (30% en zone UCVA1 et 40% en zone UCVB). A défaut, le taux pleine terre devra correspondre à l'état initial. Cet espace devra être libre de toute construction et paysagé distinct des aires de stationnement.</p>	<p>Assurer la desartificialisation du projet par la garantie d'un % en pleine terre.</p>
<p>Le projet favorise une infiltration des eaux de pluie à la parcelle si la nature des sols le permet</p>	<p>Anticiper la gestion des eaux pluviales et être en conformité avec le SDAGE 2022-2027.</p>
<p>L'opérateur devra réaliser une opération à faible teneur en Carbone et économe en ressources.</p> <p>Une stratégie de réduction des besoins énergétiques des bâtiments devra être proposée par le porteur de projet.</p>	<p>Conduire l'opération à l'image du futur projet : sobriété énergétique et vertueux en matière d'environnement.</p> <p>Et informer dès à présent les potentiels porteurs de projets sur les attendus en matière de qualité énergétiques des futurs bâtiments.</p>

4 / INCIDENCES DE LA
MODIFICATION SUR
L'ENVIRONNEMENT

AUTO-ÉVALUATION

INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-EVALUATION

En préambule, la dernière évaluation environnementale concernant le PLU de Neauphle-le-Château est récente puisqu'elle concernait la 4^e modification approuvée en juillet 2023. La commune avait choisi de réaliser une évaluation environnementale volontaire afin d'appréhender l'impact de la modification sur l'environnement dès le début de la procédure.

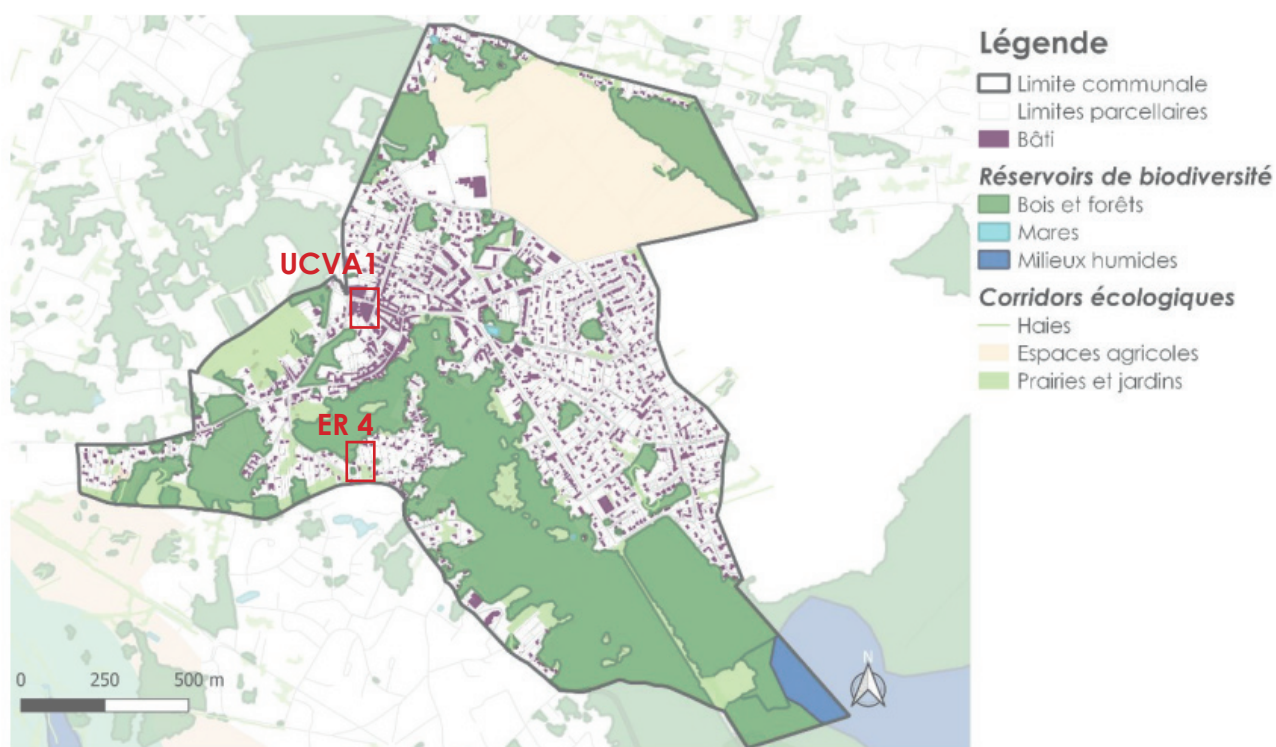
La présente modification ne concerne que quelques points très précis qui comme nous le verrons, dans les pages suivantes n'auront pas d'impact sur l'environnement. Bien au contraire, les évolutions pressenties prônent le renouvellement urbain et une intensification du tissu bâti afin de répondre à une production indispensable en logements sociaux du territoire sans générer de consommation d'espace..

C'est pourquoi il a été choisi dans le cas de la présente procédure de réaliser une saisine de l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas tels que définis par les articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme. Concernant l'évolution de la friche Grand Marnier, retranscrite ici par la création du sous-secteur UCVA1, il semble important de préciser que ce programme de renouvellement urbain est porté par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF). Outre la maîtrise du foncier aujourd'hui assurée, l'EPFIF a également porté au promoteur, d'importantes prescriptions environnementales **dont les prescriptions sont reprises dans les OAP**.

Il faut noter que le territoire de Neauphle-le-Château n'est ni concerné par un site Natura 2000, ni par une ZNIEFF.

La trame verte et bleue (TVB) de Neauphle-le-Château est constituée de :

- Réservoirs de biodiversité composés de bois et forêts (en zone EBC au PLU), essentiellement localisés au sud (forêt Sainte-Apolline, coteau de Neauphle) et au nord, de la mare dans le centre-bourg et de boisements humides au sud-est, qui s'étendent sur la forêt Sainte-Apolline.
- Corridors écologiques majoritairement composés de haies (en limite avec les espaces agricoles et naturels et au sein du tissu urbanisé), de prairies et jardins (notamment le parc municipal, prairies en lisière de boisements, grands jardins privés...) et des espaces agricoles.



Trame verte et bleue (source : SRCE et IGN)

Les secteurs concernés par les projets de renouvellement urbain (sous-secteur UCVA1 et ER4) n'auront pas d'impact sur la TVB de Neauphle-le-Château. Une vigilance tout de même devra être apportée à l'aménagement sur l'ER4 qui jouxte sur la frange nord un réservoir boisé. Les règles de la zone U3 s'appliquent ici et encadrent suffisamment le développement de la zone pour maintenir le paysage «semi-rural» de cette partie du territoire.

Afin de faciliter la compréhension de l'impact environnemental de la modification, notamment sur le site Grand Marnier, sont annexés au présent dossier :

- Volet développement durable du cahier des charges établi par l'EPFIF (mars 2023)
- Diagnostic environnemental : Investigations sur les sols et les gaz du sol (mai 2021)
- Étude géotechnique réalisée par Géolia pour l'EPFIF (mai 2021)
- Complément d'étude historique et documentaire par GINGER BURGEAP pour l'EPFIF (février 2021)

En reprenant les thématiques exposées dans la notice explicative pour l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, la présente démonstration a pour vocation à justifier l'impact positif de la modification.

Thématique	Impacts	Mesures
RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITÉ	POSITIF	<p>La création d'un sous secteur UCVA1, la réalisation d'une OAP sur le site Grand Marnier ainsi que l'instauration d'un nouvel emplacement réservé (ER) en zone U3 auront un impact positif sur l'environnement.</p> <p><u>Le sous-secteur UCVA1</u> permettra de rehausser la hauteur d'un niveau supplémentaire redonnant au projet présenté son équilibre économique. En somme, il assurera la faisabilité de ce projet de renouvellement urbain sur l'ancien site historique Grand Marnier.</p> <p><u>Création d'une OAP sur le site Grand Marnier</u> La réalisation du projet sur le site Grand Marnier devrait permettre une désimperméabilisation importante. Actuellement, le site Grand Marnier impermeabilise environ 93% des parcelles concernées (superficie des parcelles de 4 600 m2 et des bâtiments de 4 300 m2). Le renouvellement urbain du site est conditionné par la présente modification. L'OAP rappelle d'une part, les dispositions du règlement écrit en termes de pleine terre et d'autre part, prône la présence de la nature en ville et la création d'îlot de fraîcheur.</p> <p>L'instauration d'un <u>emplacement réservé n°4</u> en zone U3 pour du logement social assure une évolution de la dent creuse de manière optimisée tout en intégrant les caractéristiques «semi rurales» du secteur.</p>

RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITÉ	POSITIF	<p>En optimisant la nécessaire création de logements sociaux au sein du tissu urbanisé, en augmentant la hauteur possible (et donc la densification) et en instaurant une OAP qui permettra d'optimiser l'évolution de la friche Grand Marnier en matière de désartificialisation, la modification du PLU préserve les milieux naturels et agricoles et leur biodiversité de toute artificialisation.</p> <p>Au-delà du PLU, le projet de renouvellement pressenti sur le site Grand Marnier, redonnera la belle part aux espaces de pleine terre ainsi qu'à la végétation. La création d'une OAP sur ce site permet d'instaurer des dispositions réglementaires affirmées en termes de désartificialisation et d'espace de pleine terre.</p> <p><u>Les évolutions réglementaires sur les installations en faveur des énergies renouvelables auront un impact positif sur les ressources naturelles ou la biodiversité.</u></p>
---------------------------------------	---------	---

Thématique	Impacts	Mesures
EAU	NEUTRE	<p>Eau potable La modification aura un impact modéré sur l'eau potable. Le projet pressenti de renouvellement sur le site Grand Marnier permettra la création de 70 nouveaux logements sur un site initialement industriel. Il est patent que les réseaux seront ici suffisants. En outre, le rapport de l'ARS indique que l'eau est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.</p> <p>Eau usée Les secteurs concernés par les évolutions sont raccordés aux réseaux collectifs. La Station des Eaux Usées (STEU) de Villiers-Saint-Frédéric est conforme en équipement et en performance. Elle peut aujourd'hui accueillir environ 2 000 Équivalent Habitant supplémentaire.</p> <p>Eau pluviale Les évolutions projetées n'auront pas d'impact ou un impact positif sur la gestion des eaux pluviales. Le projet de renouvellement urbain sur le site Grand Marnier permettra de désartificialiser en partie le site. L'OAP ainsi que le règlement écrit, impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle (sauf contrainte technique à démontrer).</p>
ZONES ET MILIEUX HUMIDES HUMIDES	NEUTRE	<p>Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte.</p> <p>Seule la pointe sud est de Neauphle-le-Château est concernée.</p> <p>En tout état de cause, la modification n'impactera aucunement une zone humide, telle que définie par le Code de l'Environnement.</p>

ÉNERGIE, QUALITÉ
DE L'AIR, POLLU-
TION ATMOSPHE-
RIQUE, SANTÉ

POSITIF

Le projet global de renouvellement urbain du site Grand Marnier dont une partie est concernée par la modification (UCVA1) et la création d'un secteur d'OAP, n'aura pas d'impact sur la qualité de l'air ou la pollution atmosphérique.

En termes de circulation, l'impact sera positif. En effet, lorsque l'usine Grand Marnier était en activité, des circulations poids lourds importants transitaient dans le bourg de Neauphle. Les flux générés par le projet de renouvellement seront moindres et sont les suivants (estimations):

- HPM (Heure de pointe du matin) :
 - o +28 uvp (unité de véhicule particulier/h émis
 - o +6 uvp/h attirés
- HPS (Heure de pointe du soir):
 - o +6 uvp/h émis
 - o +29 uvp/h attirés

Ces flux sont donc très faibles et n'apporteront pas d'impacts significatifs sur le réseau viaire existant. L'OAP demande à ce que la réflexion sur l'accès au site intègre la notion de risque et de nuisances.

En termes d'espace vert, le porteur de projet prévoit actuellement :

- 35 arbres plantés ;
- Îlot Nord
- 40% de pleine terre
 - 61% d'espace végétalisé
- Îlot Sud
- 18% de pleine terre
 - 33% d'espace végétalisé

L'OAP reprend ce parti pris du projet arrêté par la collectivité afin d'affermir le caractère réglementaire de celui-ci.

Le projet par le choix des matériaux utilisés et les modes de construction choisis permettent d'éviter 125t de CO2 par rapport à la construction neuve du projet et 250t de CO2 par rapport à la construction neuve classique.

Concernant le projet d'instauration d'un emplacement réservé, l'impact d'un aménagement sera minime, car les règles de la zone U3 cadrent fortement l'urbanisation du site. À titre d'exemple, le règlement écrit limite par ailleurs l'emprise au sol des constructions futures à 15% de la superficie du terrain. A court terme, la modification du PLU vient simplement faciliter l'acquisition de ce foncier.

Les évolutions liées à l'aspect des installations liées au développement des énergies renouvelables n'auront aucune incidence sur le déploiement et la faisabilité des projets d'installation.

Elles visent simplement à créer une harmonie en termes d'aspect des installations, notamment dans les secteurs non soumis aux prescriptions du SPR.

<p>CADRE DE VIE, PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL</p>	<p>POSITIF</p>	<p>Comme il a été évoqué en préambule du présent dossier, les évolutions proposées dans le cadre de la modification sont compatibles avec l'orientation du PADD de « préserver le caractère rural du village »</p> <p>Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la création d'un sous-secteur UCVA1 permettra de rehausser d'un niveau le futur bâtiment. L'évolution s'inscrira parfaitement dans le l'ambiance urbaine actuelle où les bâtiments présentent un nombre de niveaux équivalents (R+1+C) en cohérence avec une ambiance urbaine de centre-ville.</p> <p>Il faut noter qu'au-delà de la modification du PLU, le parti architectural du projet ayant fait l'objet d'un concours, a été pensé dans un souci d'intégration paysagère (esprit «village», création d'une nouvelle place, recomposition de la rue Saint-Nicolas, etc.). L'OAP nouvellement créée réintègre ce parti pris au sein des orientations.</p> <p>L'ouverture d'une nouvelle place au niveau de la place aux Herbes avec des commerces en RDC permettra de constituer un véritable cœur de bourg entre l'Église et la Mairie, complémentaire à la place du marché. En outre, le projet de renouvellement prévoit des hauteurs plus apaisées lorsqu'il y a des enjeux liés au grand paysage comme sur la rue du Vieux Château où il sera prévu des logements individuels afin de préserver les vues sur la vallée (photo ci-dessous).</p> <p>Enfin, le SPR apporte des contraintes suffisamment importantes pour garantir la cohérence du projet et le respect du patrimoine local.</p>
--	----------------	---

CADRE DE VIE, PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

POSITIF

Concernant l'instauration d'un nouvel emplacement réservé, ce dernier n'aura pas d'impact sur le paysage ou le cadre de vie en tant que tel. La création d'un ER signifie que la commune portera ou fera porter à plus ou moins long terme, un projet de développement d'une offre de logements sociaux sur ces parcelles. La collectivité veillera au respect du cadre de vie et du paysage local de ce quartier de la commune. En outre, le règlement écrit du PLU cadre fortement le développement de la zone U3 dans le but de maintenir le caractère semi-rural de ce quartier.

Enfin, les évolutions liées à l'aspect des installations dédiées au développement des énergies renouvelables auront une incidence positive sur le paysage local. En complément du SPR, le règlement écrit fixe dorénavant des règles d'aspect pour ces installations. L'objectif étant tout simplement de créer une harmonie à l'échelle du territoire

En conclusion, la 5^{ème} modification de droit commun du PLU de Neauphle-le-Château n'induirait aucun impact négatif sur l'environnement eu sens large. Bien au contraire, elle permettra d'optimiser le développement de l'habitat (social principalement) dans le tissu bâti, dans le respect du patrimoine bâti et des paysages urbains.

La modification de droit commun du PLU de Neauphle-le-Château ne nécessite pas que soit réalisée une évaluation environnementale.

ANNEXES AU DOSSIER

- ANNEXE 1 : Volet développement durable du cahier des charges établi par l'EPIFIF (mars 2023)
- ANNEXE 2 : Diagnostic environnemental : Investigations sur les sols et les gaz du sol (mai 2021)
- ANNEXE 3 : Étude géotechnique réalisée par Géolia pour l'EPIFIF (mai 2021)
- ANNEXE 4 : Complément d'étude historique et documentaire par GINGER BURGEAP pour l'EPIFIF (février 2021)

