



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une  
évaluation environnementale de la modification n° 5  
du plan local d'urbanisme de Neauphle-le-Château (78)  
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2024-073  
du 11/09/2024**

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe)**, qui en a délibéré collégalement le 11 septembre 2024, chacun des 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 ;

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

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

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

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023 et du 5 juillet 2024 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Neauphle-le-Château approuvé le 15 décembre 2011 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 27 juillet 2024, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 5 du PLU de Neauphle-le-Château, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordonnateur,

Considérant les objectifs de la modification n° 5 du PLU de Neauphle-le-Château, qui ont pour but notamment d'augmenter l'offre de logements locatifs sociaux sur la commune ;

Considérant que les évolutions concernent principalement une zone UVCA et UA, et consistent à :

- créer un sous-secteur UCVA1 et une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le site de l'ancienne distillerie Grand Marnier, faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain ;
- rehausser les hauteurs sur le secteur UCVA1 à 7 mètres en R+1+C (initialement 5,5 mètres en R+C au règlement écrit) ;
- créer un emplacement réservé n°4 d'une surface de 1 600 m<sup>2</sup> sur les parcelles AH 212 et AH 213 en zone U3 ;
- renforcer les dispositions générales du règlement écrit du PLU relatives aux aspects des installations dédiées aux énergies renouvelables dans les limites du site patrimonial remarquable de la commune ;

Considérant qu'un diagnostic des sols a été réalisé sur le secteur UVCA1, qu'il relève la présence de polluants (arsenic, plomb, fluorures etc.), qu'en l'état, il est susceptible d'avoir des impacts sur les futurs usagers du site ;

Considérant que la commune, qui rappelle les conclusions de ce diagnostic dans l'OAP « Grand Marnier », conditionne le renouvellement urbain du site par la production d'une seconde étude des pollutions du sol pouvant aboutir à une dépollution du secteur, et qu'elle prescrit « la levée de tout risque pour la santé humaine et pour l'environnement » avant l'aménagement du site ;

Considérant que le règlement écrit limite l'emprise au sol des constructions à 15 % de la superficie du terrain et prescrit une hauteur maximale à huit mètres au faitage sur l'emplacement réservé n°4, et que ces dispositions permettent un moindre impact du bâti sur l'environnement et la santé humaine ;

Considérant qu'au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme sur ces secteurs, la commune devra s'assurer que les projets, par leurs caractéristiques et leur programmation, ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique des futurs habitants, conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n° 5 du PLU de Neauphle-le-Château 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 ;

#### **Rend l'avis qui suit :**

La modification n° 5 du plan local d'urbanisme de Neauphle-le-Château telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 27 juillet 2024 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

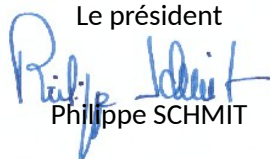
**Délibéré en séance le 11/09/2024**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Denis BONNELLE,  
Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président.**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président



Philippe SCHMIT

23 JUL. 2024

Paris, le 16 juillet 2024



**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE  
DE RÉGION ILE-DE-FRANCE**

**Service Territoires**

**Adresse postale :**

19 rue d'Anjou

75008 PARIS

Tél. : 01 64 79 30 71

territoires@idf.chambagri.fr

Madame Elisabeth SANDJIVY

2 place aux Herbes

78640 NEAUPHLE-LE-CHATEAU

**Objet : Modification n°5 du PLU de NEAUPHLE-LE-CHATEAU  
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

Madame le Maire,

N/ Réf. 2024\_ST\_171\_LM\_LB

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de NEAUPHLE-LE-CHATEAU prescrite le 16 février 2024.

Le courriel de notification de la modification a été reçu au siège de notre Compagnie le 15 juillet 2024.

Le projet de modification de droit commun porte sur :

- la création d'un sous-secteur UCVA1 sur une partie du secteur en renouvellement urbain du Grand Marnier afin de rehausser les règles de hauteur et permettre une production de logements sociaux ;
- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site Grand Marnier ;
- l'instauration d'un nouvel emplacement réservé de 1 600 m<sup>2</sup> sur les parcelles AH 212 et 213 classées en zone U3 en vue de créer une offre de logements sociaux ;
- la modification de l'article 4 des dispositions générales du règlement écrit par l'ajout de prescriptions relatives à l'aspect des installations dédiées aux énergies renouvelables.

Sur ce dernier point la Chambre d'agriculture relève qu'une de ces prescriptions énonce que l'implantation des panneaux solaires « est limitée en une bande homogène en partie basse de la toiture au plus près de l'égout ». Nous tenons à faire observer que cette prescription n'est pas appropriée aux bâtiments d'exploitation agricole pour lesquels la couverture de la toiture par des panneaux solaires est souvent totale. A la différence des habitations où l'électricité produite est utilisée en autoconsommation, l'électricité des toitures photovoltaïques des bâtiments agricoles est principalement vouée à être injectée sur le réseau. S'agissant d'un investissement à finalité économique, il importe que l'exploitant puisse tirer le meilleur parti de la surface de toiture de son bâtiment.

Je vous prie croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

*Christophe HILLAIRET*

## Urbanisme MAIRIE Neauphle le chateau

---

**De:** coralie.prevost@siarnc.fr  
**Envoyé:** lundi 12 août 2024 11:19  
**À:** Urbanisme MAIRIE Neauphle le chateau  
**Objet:** TR: TR: Modification n°5 du Plu  
**Pièces jointes:** RE: m.fauchier@neauphle-le-chateau.com vous a envoyé «Notification PPA - Modification PLU» avec Smash.

Bonjour,

Le SIARNC a pris connaissance de votre dossier de modification du PLU de votre commune transmis le 12 juillet dernier. Nous avons noté la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les objectifs d'engagement attendu pour l'OAP sur le site du Grand Marnier.

Nous avons noté également que les remarques sur les eaux usées transmises dans le mail en pièce jointe lors de la dernière modification du PLU avaient été prises en compte.

Nous n'avons donc pas de remarque supplémentaire sur ce dossier de modification.

Cordialement,

Coralie PREVOST  
Directrice  
[coralie.prevost@siarnc.fr](mailto:coralie.prevost@siarnc.fr)  
01.34.89.47.44



Syndicat Intercommunal d'Assainissement  
de la Région de Neauphle le Château  
3 route de Septeuil  
78640 VILLIERS ST FREDERIC  
[www.siarnc.fr](http://www.siarnc.fr)

---

**De :** Urbanisme MAIRIE Neauphle le chateau [<mailto:urbanisme@neauphle-le-chateau.com>]

**Envoyé :** vendredi 12 juillet 2024 14:01

**À :** [marie-florence.thomas@rt-idf.terre.defense.gouv.fr](mailto:marie-florence.thomas@rt-idf.terre.defense.gouv.fr); [Romain.bentegat@iledefrance.fr](mailto:Romain.bentegat@iledefrance.fr); [ccadet@yvelines.fr](mailto:ccadet@yvelines.fr); 'CCI - chambre de commerce et d'industrie territoriales' <[cci78@cci-paris.idf.fr](mailto:cci78@cci-paris.idf.fr)>; [cfe78@cci-paris-idf.fr](mailto:cfe78@cci-paris-idf.fr); [territoires@idf.chambagri.fr](mailto:territoires@idf.chambagri.fr); [Ludovic.demiribel@idf.chambagri.fr](mailto:Ludovic.demiribel@idf.chambagri.fr); [xavier.jenner@crpf.fr](mailto:xavier.jenner@crpf.fr); 'Accueil CCCY' <[accueil@cccy.fr](mailto:accueil@cccy.fr)>; [Urbanisme@iledefrance-mobilites.fr](mailto:Urbanisme@iledefrance-mobilites.fr); [contact@siarnc.fr](mailto:contact@siarnc.fr); 'Mairie de jouars-pontchartrain' <[urbanisme78760@jouars-pontchartrain.fr](mailto:urbanisme78760@jouars-pontchartrain.fr)>; Urbanisme Villiers-Saint-Frédéric <[urbanisme2@mairie-vsfr.fr](mailto:urbanisme2@mairie-vsfr.fr)>; Contact MAIRIE Neauphle-le-chateau <[contact@neauphle-le-chateau.com](mailto:contact@neauphle-le-chateau.com)>

**Objet :** Modification n°5 du Plu

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous transmettre notre dossier de modification PLU portant sur les trois points suivants :

- La création d'un sous-secteur pour la zone UCVA.
- La création d'une OAP sur le site Grand Marnier
- La création d'un emplacement réservé pour les parcelles AH 212- AH 213 (23 route de Chevreuse) en vue de la création d'aménagement de logements sociaux.
- L'ajout d'un paragraphe concernant les énergies renouvelables dans les dispositions générales du PLU.

Dans ce cadre, vous trouverez également, dans le lien ci-dessous, l'ensemble des pièces composant notre dossier de modification. Vous pouvez former vos éventuelles observations jusqu'au 12 août 2024.

Lien : [https://fromsmash.com/Dossier\\_modification\\_n°5](https://fromsmash.com/Dossier_modification_n°5)

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Merci de bien vouloir accuser réception de cet envoi.

Cordialement,

Mathilde Bruneau - Service urbanisme de Neauphle-le-Château