

DEPARTEMENT DES YVELINES

ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE NEAUPHLE-LE-CHATEAU



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

A - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 1 Objet de l'enquête - Contexte
- 2 Composition du dossier
- 3 Modalité de l'enquête
- 4 Rencontre avec le Maître de l'Ouvrage et visite des lieux
- 5 L'enquête
 - 5-1 Publicité les affichages réglementaires les parutions dans les journaux
 - 5-2 Permanence
 - 5-3 Registre

B - EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

C - EXAMEN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

D – OBSERVATIONS Des Personnes Publiques Associées PPA

E - EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

A - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1 Objet de l'enquête – Contexte

Située dans le centre du département des Yvelines, à environ 20 km de Versailles et 40 km de Paris, la commune de Neauphle-le-Château s'étend sur 218 ha.

Les espaces naturels agricoles et forestiers représentent 91,79 ha, soit 42 % du territoire communal. La forêt départementale de Sainte-Apolline, massif forestier de plus de 100 ha, s'étend sur la partie sud du territoire de Neauphle-le-Château et sur la commune de Plaisir.

Le territoire comprend au nord la plaine agricole du Boutron.

La moitié de la commune (113 ha) est concernée par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Neauphle-le-Château se situe en dehors mais en limite du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les communes limitrophes de Neauphle-le-Château sont : Saint-Germain-de-la-Grange, Plaisir, Jouars-Pontchartrain, Villiers-Saint-Frédéric.

Elle fait partie de la communauté de communes Cœur d'Yvelines (CCCY), qui regroupe 31 communes et 50 295 habitants.

La commune est traversée par les routes départementales RD11 (route de Saint-Germain, Rue des Soupirs, rue Marius Minnard) et RD134 (avenue de la République).

Ses 3385 habitants (INSEE 2019) s'appellent des Neauphléens.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 15 décembre 2011 et a fait l'objet de plusieurs évolutions : trois modifications et deux mises à jour.

La commune de Neauphle-le-Château souhaite apporter des modifications conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme les changements n'entrant pas dans le cadre d'une révision.

La modification porte sur cinq points:

- Modification du règlement écrit afin qu'il soit adapté à la philosophie et aux vœux défendus par l'équipe municipale pour l'avenir et le fonctionnement de la commune, tout en restant fidèle au cadre préalablement défini par le PADD
- Le but est également de faciliter la mise en œuvre de projets urbains et l'instruction de demandes d'instruction du droit des sols sur des projets qui respectent la logique générale des règles du PLU.

Il s'agit enfin de procéder à la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de l'écriture sur le règlement du PLU, d'en faciliter la lecture, la compréhension et donc l'application par les porteurs de projets, mais aussi pour les personnes en charge de l'instruction du droit des sols.

- **Modification au règlement graphique**
Suppression de l'emplacement réservé 5, création d'un nouvel emplacement réservé 5 pour l'extension et le réaménagement de la crèche.
Création d'un emplacement réservé 6 pour permettre l'extension de l'école élémentaire.
Classement de parcelles U2 ou U3 en Zone naturelle (N).
- **Modification apportées aux annexes P plans d'alignement, Q information sur les risques majeurs, R protection des sentes piétonnes, S réglementation de la gestion du patrimoine végétal.**
- **Annexe T Instauration d'un périmètre de droit de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux, des baux commerciaux.**

Mail du 19 décembre 2022, avec accusé de réception, de notification du dossier soumis à l'enquête aux Personnes Publiques Associées :

CCCY, 49 rue de Paris, 78400 MONTFORT L'AMAURY
CAUE, 3 Place Robert Schuman, 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX
PREFECTURE, 33 rue de Noailles, 78011 VERSAILLES
Conseil Départemental, 2 Place André Mignot, 78012 VERSAILLES
Conseil Régional, 2 rue Simone Veil, 93400 SAINT OUEN
Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-F, 2 Avenue Jeanne d'Arc, 78150 LE CHESNAY
Chambre des métiers et de l'Artisanat, 19 Avenue du Général Mangin, 78008 VERSAILLES
SIARNC, 73 Route de Septeuil, 78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC
Bâtiments de France, 7 Rue des Réservoirs, 78000 VERSAILLES
CCIVOY, 21 Avenue de Paris, 78012 VERSAILLES
Ile de France Mobilités, 39-41 Rue de Châteaudun, 75009 PARIS
DRIEE Ile de France, 12 Cour Louis Lumière, 94307 VINCENNES
Mairie de JOUARD-PONCHARTRAIN, 1 Rue Sainte Anne, 78760 JOUARS-PONCHARTR.
Mairie DE PLAISIR, 2 Rue de la République, 78370 PLAISIR
Mairie de Villiers-Saint-Frédéric, 2 Rue Charles de Gaulle 78640 VILLIERS-ST-FREDERIC
Mairie de Saint Germain de la Grange, 1 Rue de la Mairie, 78640 ST GERMAIN DE LA GR.
Agence Régionale de la Santé, 143 Boulevard de la Reine, 78007 VERSAILLES
Centre National de la Propriété Forestière, 2 Avenue Jeanne d'Arc, 78153 LE CHESNAY

11 réponses ont été obtenues **Mises en annexe**

2 Composition du dossier

- Notice modification n°4
- Plan de zonage
- Liste emplacements réservés
- Règlement
- Règlement - avec marques de corrections
- Evaluation-Environnementale
- Annexe Patrimoine végétal
- Avis M4 PLU délibéré
- Mémoire de réponse MRAe
- Evaluation-Environnementale modifiée V2
- 02 PADD
- 05 A Annexe Servitude Utilité Publique
- 05 B Annexes Cartes aléas relative aux risques de mouvements de terrains
- 05 C Annexes Plan des zones de protections acoustiques et prescriptions
- 05 D Annexes Périmètres de protection des zones archéologiques et prescriptions
- 05 E Annexes Périmètre d'application du DPU
- 05 F Annexes Plan des réseaux d'alimentation en eau potable
- 05 G Annexes Plan des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales
- 05 G2 Annexes Plan des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales
- 05 G3 Annexes Plan des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales
- 05 H Annexes Plan des massifs forestiers et de leurs lisières
- 05 I Annexes Lutte contre le saturnisme infantile
- 05 J Annexes Liste d'espèces végétales locales
- 05 K Annexes Zone naturelle intérêt écologique faunistique et floristique
- 05 L Annexes Séquences urbaines présentant un intérêt patrimonial
- 05 M Annexes Synthèse du plan de zonage
- 05 N Annexes Plan de zonage et cahier des prescriptions de la ZPPAUP
- 05 O Annexes Glossaire
- 05 P Annexes Plans d'alignements
- 05 Q Annexes DICRIM
- 05 R Annexes Sentes piétonnes
- 05 S Annexes Patrimoine végétal
- 05 T Annexes Périmètre Droit de Préemption fonds de commerces
- 05 Annexes AVAP - Prescriptions
- 05 Annexes AVAP - Zonage
- 05 Annexes DPU
- 05 Annexes Taxe Aménagement
- Inscription de chemins au plan départemental des itinéraires de promenade et randonnées pédestres des Yvelines
- Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la modification N° 4 d Plan Local d'Urbanisme - PLU
- Arrêté portant prescription d'une modification du Plan Local d'Urbanisme - PLU
- Avis d'enquête publique
- Décision de la nomination d'un commissaire enquêteur
- Attestation de parution Le Parisien et Toutes les nouvelles
- Dossier PPA Liste et Avis
- 2ème attestation de parution Le Parisien et Toutes les nouvelles

3 Modalité de l'enquête

Environnement administratif

La procédure engagée, modification de PLU, entre dans le champ de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme et non dans celui de la révision, article 153-31.

En effet la procédure engagée n'entre pas dans le champ d'une révision du PLU car elle ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'emporte pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De plus, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme.

Désignation du commissaire enquêteur

La décision du Tribunal Administratif du 2 janvier 2023 désigne Muriel BESSEYRE commissaire enquêteur

4 Rencontre avec le Maître de l'Ouvrage et visite des lieux

Rendez-vous a été pris en mairie de Neauphle-le-Château le 9 février 2023 à 9 h.

Le maire de Neauphle-le-Château Madame Sandjivy, Madame Coeuret maire-adjoint à l'urbanisme, Madame Blanchard Responsable Urbanisme étaient présentes.

Madame le maire a exposé les motivations et contextes des modifications demandées : Clarifier le PLU, préserver les espaces verts, le centre-ville, augmenter les zones naturelles (N), préserver des aléas climatiques, densifier ce qui est construit, gommer les dents creuses, augmenter les logements sociaux en déficit (6.7% au lieu des 25% requis).

Avec Mme Coeuret, nous nous sommes rendues sur différents sites de la commune.

5 L'enquête

L'arrêté de la commune de Neauphle-le-Château prescrivant l'enquête publique de la modification n°4 du PLU du 8 mars 2023 indique

Le Code de l'Urbanisme articles L 151-36 à 44

L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique relative à la Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neauphle-le-Château, est pris le 8 mars 2023 par le maire et arrête en son article 2 les dates de l'enquête du **24/04/2023 au 27/05/2023** soit 34 jours consécutifs.

Arrêté en annexe

5-1 Publicité les affichages réglementaires les parutions dans les journaux

Publicité, affichage et parutions sont déterminés à l'article 8 de l'arrêté ci-dessus nommé.

Affichage en mairie, sur les panneaux d'affichage municipal, sur le site internet www.neauphle-le-chateau.com, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a constaté en date du 24 avril 2023 l'affichage réglementaire sur le panneau devant la mairie

Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique le 27 mai 2023 sur les panneaux administratifs de la ville est attesté par Mme Sandjivy, Maire de la ville de Neauphle-le-Château durant toute la durée de l'enquête **joint à ce rapport en annexe.**

L'avis d'ouverture d'enquête publique est paru dans :

Le Parisien les 5 avril 2023 et 26 avril 2023

Toutes les nouvelles de Rambouillet les 5 avril 2023 et 26 avril 2023

Soit 8 jours au moins avant le début de l'enquête, dans deux journaux habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires dans le département des Yvelines, et un second avis rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.

5-2 Permanence

Conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal, le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public à la mairie de Neauphle-le-Château pour recueillir les observations de toutes personnes intéressées les :

Lundi 24 avril 2023 de 9h à 12h

Mercredi 10 mai 2023 de 14h à 17h

Samedi 27 mai 2023 de 9h à 12h.

5-3 Registre

Le registre ouvert, avec chaque page paraphée par le commissaire enquêteur, a été mis à disposition du public, avec le dossier d'enquête, pendant la durée de l'enquête, à la mairie de Neauphle-le-Château.

Les observations pouvaient être adressées par voie dématérialisée à : urbanisme@neauphle-le-chateau.com, ou par courrier à l'attention de commissaire-enquêteur en mairie.

Ces observations ont été insérées dans le registre au fur et à mesure de leurs arrivées.

Des pages complémentaires ont dues être annexées au registre et numérotées.

Le registre a été clos par le commissaire enquêteur à l'issue de la dernière permanence le 27 mai 2023 à 12h 15.

B - EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Préambule

Le dossier d'enquête ne présente pas que les modifications au PLU, objet de l'enquête, il reprend aussi tous les documents du PLU existant et non modifiés.

Cela doit permettre au service instructeur d'avoir tous les documents « supposés valides » pour instruire les dossiers soumis à autorisation.

Ainsi les documents Annexe 5 de A à O sont des documents préexistants à cette enquête et ne seront pas examinés dans le cadre de cette enquête (ils sont datés du 15 décembre 2011).

Le commissaire enquêteur signale toutefois que la réglementation a beaucoup changée depuis le précédent PLU et que des références aux codes anciens (urbanisme et environnemental) soit ont été modifiées, soit n'existent plus.

Les commentaires du commissaire enquêteur apparaissent en italique.

Objectifs, présentation et justification

L'objectif des modifications réglementaires est tout d'abord d'adapter le règlement du PLU à la philosophie et aux vœux défendus par l'équipe municipale pour l'avenir et le fonctionnement de la commune de Neauphle-le-Château, tout en restant fidèle au cadre préalablement défini par le PADD.

Le but est également de faciliter la mise en œuvre de projets urbains et l'instruction de demandes d'instruction du droit des sols sur des projets qui respectent la logique générale des règles du PLU.

Il s'agit enfin de procéder à la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de l'écriture du règlement du PLU, d'en faciliter la lecture, la compréhension et donc l'application par les porteurs de projets, mais aussi pour les personnes en charge de l'instruction du droit des sols.

On trouve une autre justification dans l'évaluation environnementale, plus précise, avec 4 objectifs:

Encadrer davantage les divisions de terrain en tenant compte de la pression foncière que connaît le territoire et les enjeux environnementaux liés.

Mettre en avant la présence des sentes et chemins piétonniers, dont certains ont été récemment inscrit aux Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) des Yvelines. Ces chemins sont aussi garants de continuités écologiques, de perméabilité des sols et de sensibilisation des habitants sur la nature présente.

Améliorer les fonctionnalités écologiques du territoire, grâce au renforcement de la présence d'espaces verts dans le tissu bâti, à la préservation de zone tampons, à la plantation d'arbres, à la sensibilisation sur les essences locales et les essences invasives ou encore au traitement des limites entre les espaces urbains et les espaces naturels ou agricoles.

Limiter le risque d'inondation et l'effet d'ilots de chaleur en assurant une part de perméabilité et de végétalisation des parcelles privées, en particulier dans les espaces denses du territoire.

1 La modification du règlement écrit

*La notice de présentation des modifications apportées et leurs justifications est faite sur une liste récapitulative, article par article du PLU, de manière synthétique

Les justifications sont claires et pertinentes au regard des objectifs.

*Règlement et règlement avec corrections

Le règlement avec corrections est le règlement du précédent PLU rayé des éléments modifiés et avec en ajout, les nouveaux éléments.

C'est un document qui a été fort apprécié et par le commissaire-enquêteur et par les personnes l'ayant consultées lors des permanences.

Il permet de ne pas avoir à jouer au jeu des 7 erreurs entre l'ancien et le nouveau règlement.

2 Les modifications apportées au règlement graphique :

Suppression de l'emplacement réservé 5, classé en zone N.

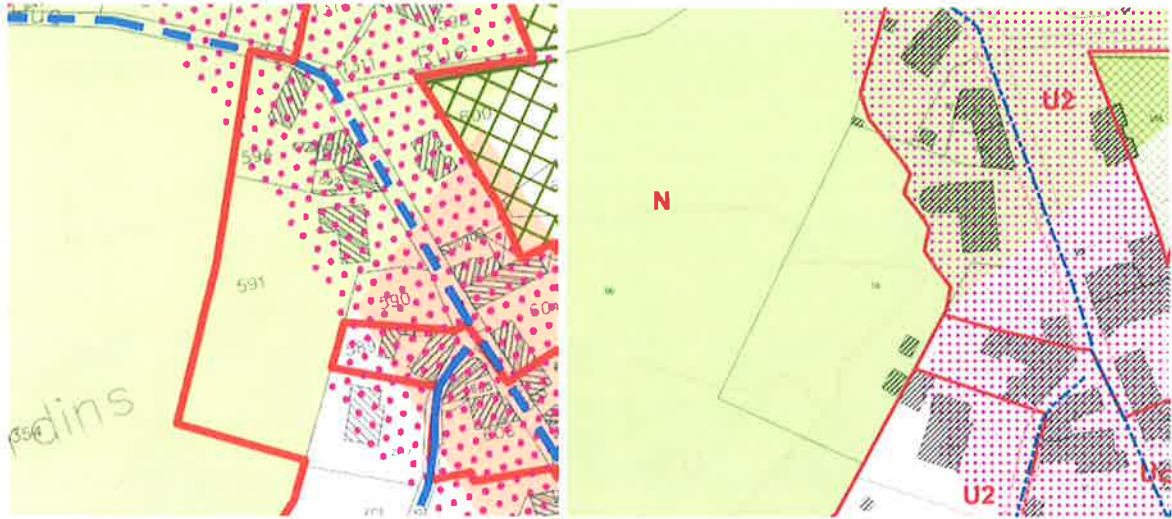
Nouvel emplacement réservé 5 pour l'extension et le réaménagement de la crèche intercommunale.

Ex-parcelles 841, 842, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859 et 861 (désormais référencées AI 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166 et 167) classées en zone U3. Parcelles AI 177 et 178 à cheval sur les zones U3 et N. Parcelle AI 168 classée en zone N.

Le zonage des parcelles AI 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 177 et 178 reste inchangé. Les parcelles sont désormais couvertes par un emplacement réservé (nouvel ER n°5) dont le destinataire est la commune et l'objet porte sur la volonté d'entreprendre l'extension et le réaménagement de la crèche intercommunale



Classement de 2 parcelles (AH71 et 74) anciennement en U2, en zone N pour accroître la protection du milieu naturel existant.



La parcelle AH71 se trouve classée en zone N pour les 2/3 de sa surface.

Classement de 4 parcelles en zone N (AD 105, 106, 107, 108), anciennement en U3 dans l'objectif de s'inscrire dans une démarche allant vers l'absence d'artificialisation nette

Ex-parcelles 319, 320, 321 et 322 (désormais référencées AD 105, 106, 107 et 108) classées en zone U3.

Les parcelles AD 105, 106, 107 et 108 sont désormais classées en zone naturelle (N) pour accroître la protection du milieu naturel existant. L'objectif de la commune est également de s'inscrire dans une démarche allant vers l'absence d'artificialisation nette.

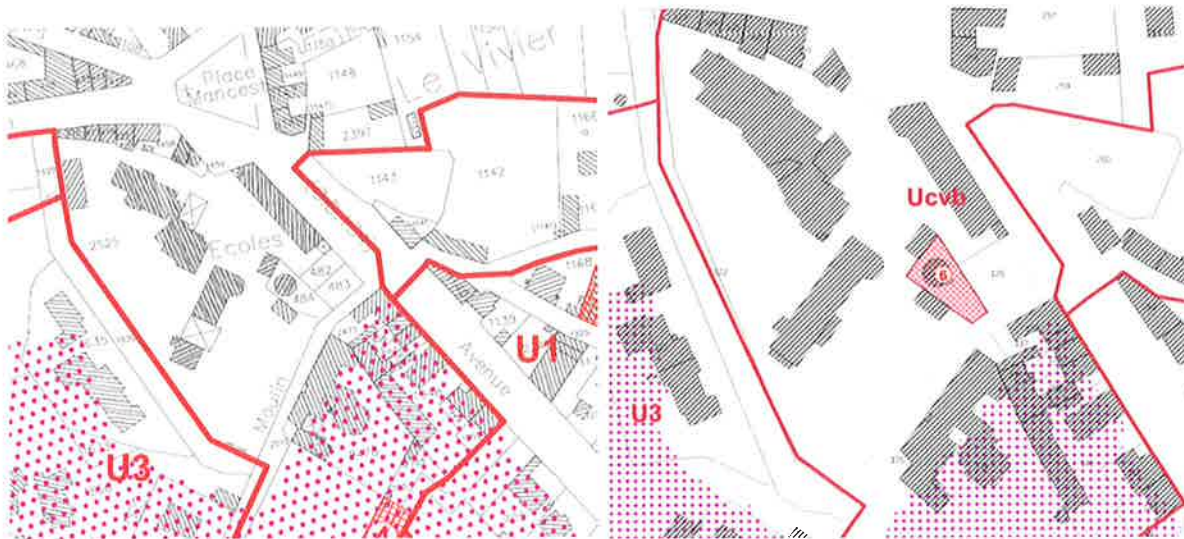


On ne sait pas, en l'absence de légende à quoi correspond le fond vert, et pourquoi la parcelle 109 déjà très construite est épargnée du classement en zone N, pourquoi la zone N ne suit pas le trait vert.

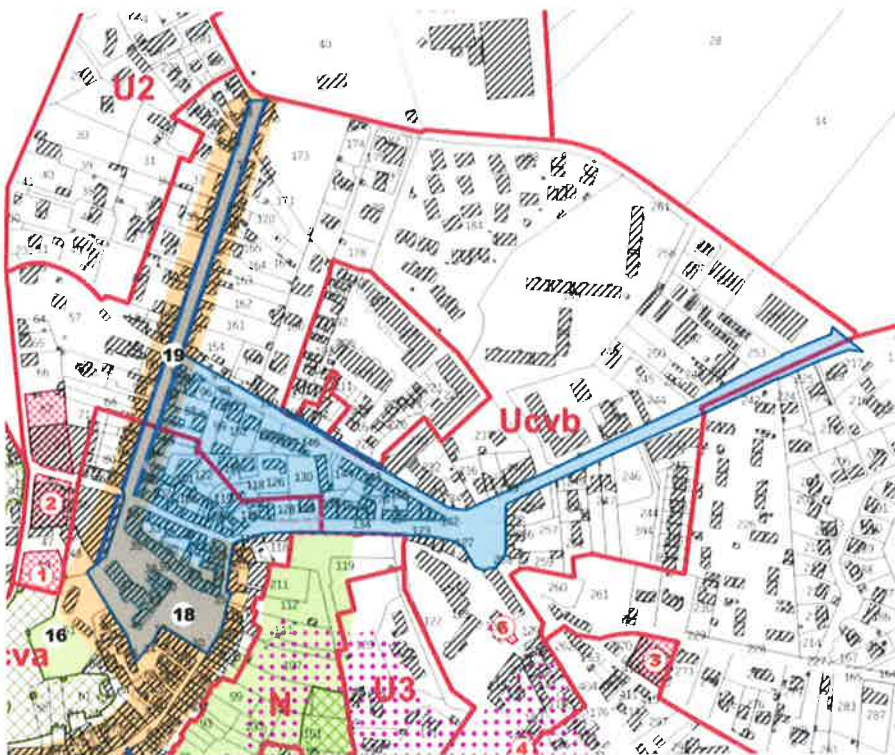
Création d'un emplacement réservé sur la parcelle AH130 pour permettre l'extension de l'école maternelle de la commune.

Ex-parcelle 484 (désormais référencée AH130) classée en zone UCVB, sans emplacement réservé.

Un emplacement réservé est désormais appliqué sur la parcelle AH130 pour permettre une extension de l'école élémentaire. Le bénéficiaire désigné pour cet emplacement réservé est la commune de Neauphle-le-Château.



Création d'un périmètre de droit de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux, des baux commerciaux au titre de l'article R.214-1 du code de l'urbanisme.

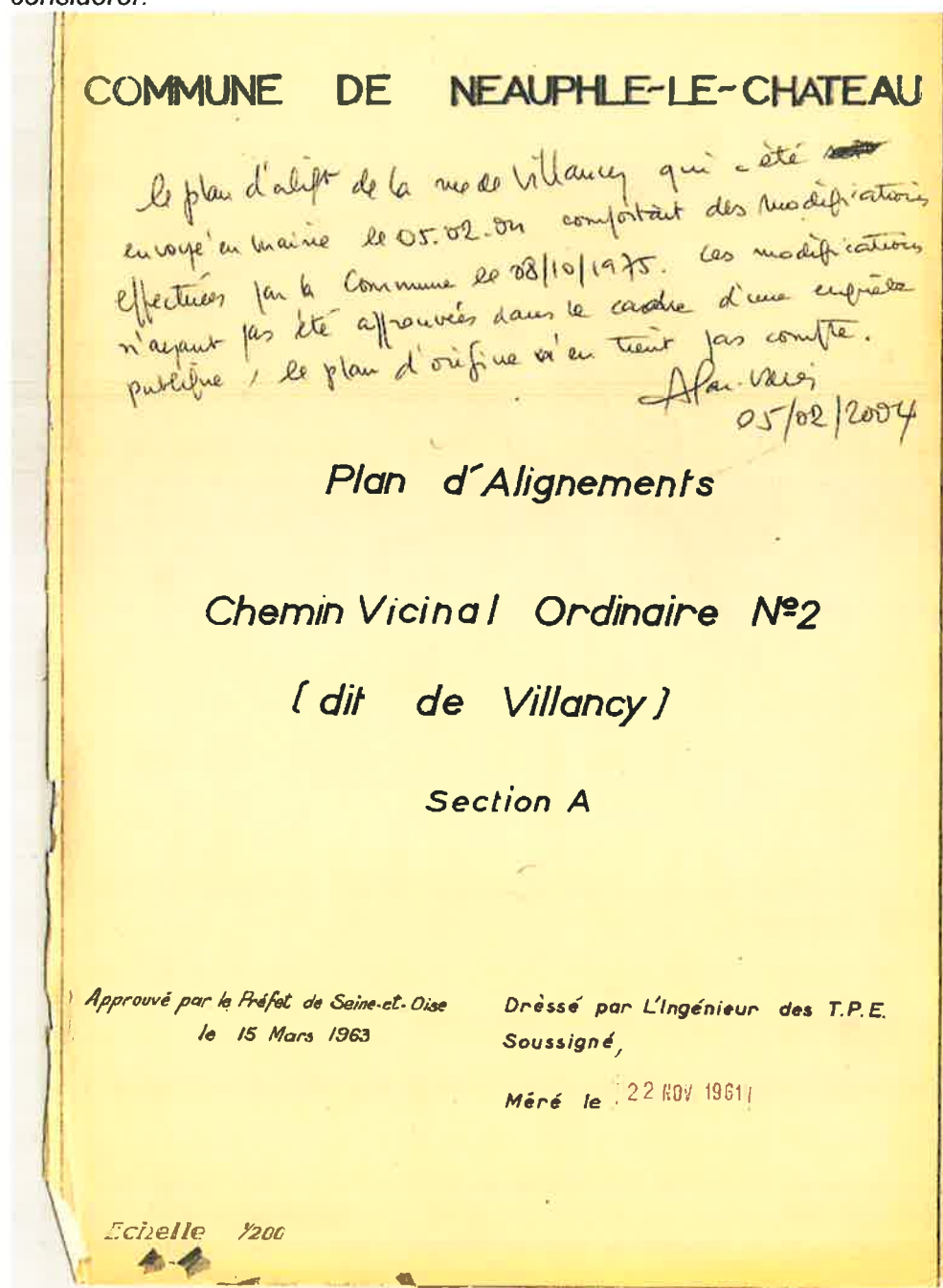


3 Les modifications apportées aux annexes :

*Les plans d'alignements Annexe P

Plans approuvés par le préfet en 1963, pour la sente rurale n°25 dite du chemin pierreux, rue du Docteur BERTRAND et pour la rue du Docteur GRELLIERE.

Pour le chemin vicinal dit de Villancy ce plan comportait des modifications réalisées par la commune en 1975 non validées par une enquête publique donc non valide, plan de 1963 à considérer.



***La liste des emplacements réservés**

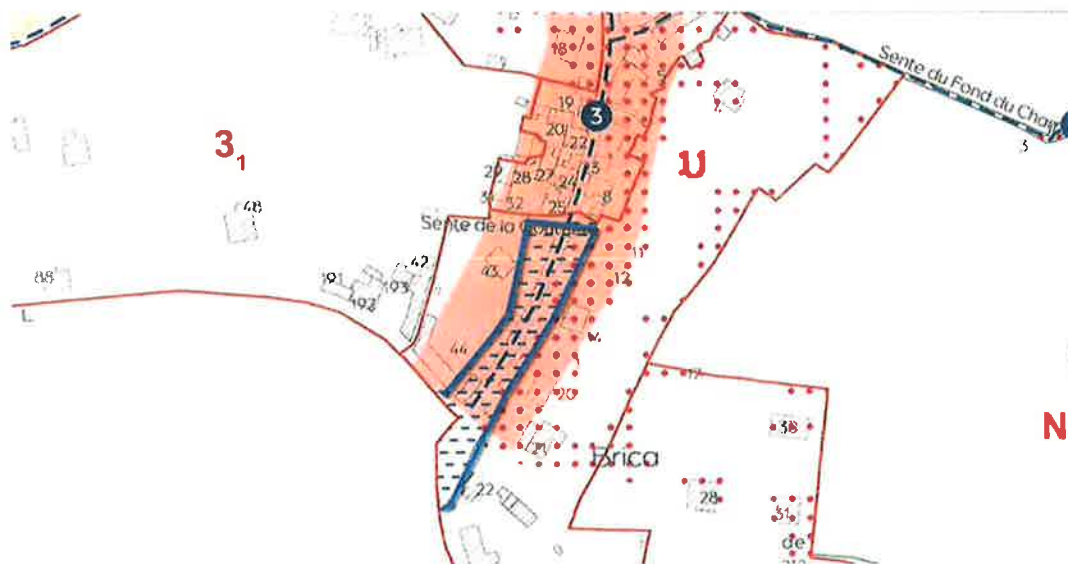
Il est indiqué 6 emplacements réservés, les 4 premiers étaient précédemment inscrits, le 5ème est modifié, le 6ème créé.

Détails sur modifications apportées au règlement graphique vu précédemment.

*Le document d'information communal sur les risques majeurs à Neauphle-le- Château est annexé au dossier de PLU, en tant que document n°5 – Annexe Q

Le risque majeur principal est le risque de mouvement de terrain du au retrait / gonflement des argiles.

L'autre risque majeur important est l'inondation par ruissellement dues à de fortes précipitations sur la zone entourée en bleu sur le plan ci-dessous : le bas de la rue de la Gouttière et la jonction avec la route de Chevreuse.



* L'étude portant sur la protection des sentes piétonnes est annexé au dossier de PLU, en tant que document n°5 – Annexe R

Etude réalisée en septembre 2020 sur les sentes piétonnes.

Or les 11 chemins et sentes listés ne sont pas accessibles qu'aux piétons mais aussi à la circulation.

Il est indiqué : La commune de Neauphle-le-Château est dotée d'un réseau de sentes qu'elle souhaite préserver. Sa position en périphérie de l'agglomération parisienne soumet la commune à une pression foncière importante et à de nouveaux projets de construction sur

des parcelles accessibles entre autres par les sentes. C'est donc un sujet très sensible et en particulier sur les sentes du Fond des Granges et de la Fontaine de Launay.

Il est surprenant que cette étude de 2020 fait référence et s'appuie sur des articles du code de l'urbanisme abrogés en 2016, notamment Article L 123-1-5.

Puis dans cette étude les articles L 151-19 et 23 sont indiqués en version en vigueur.

Le descriptif imagé, chemin de la Fontaine de Launay et chemin du Fond des Granges, est identique (copier/coller) de l'annexe L de 2011.

Quelques définitions sont rappelées : voies communales, chemin rural, voie verte, mais sans dire comment les 11 sentes indiquées dans ce document, se rattachent.

C'est un document d'étude qui propose des objectifs, indique les protections existantes dans la législation, les modifications possibles pour atteindre les objectifs et les procédures à mettre en œuvre en fonction des objectifs retenus.

Ces procédures sont soit le modificatif PLU, soit la modification du statut et usage des voies.

C'est une étude qui n'impacte pas le modificatif PLU directement, elle est informative.

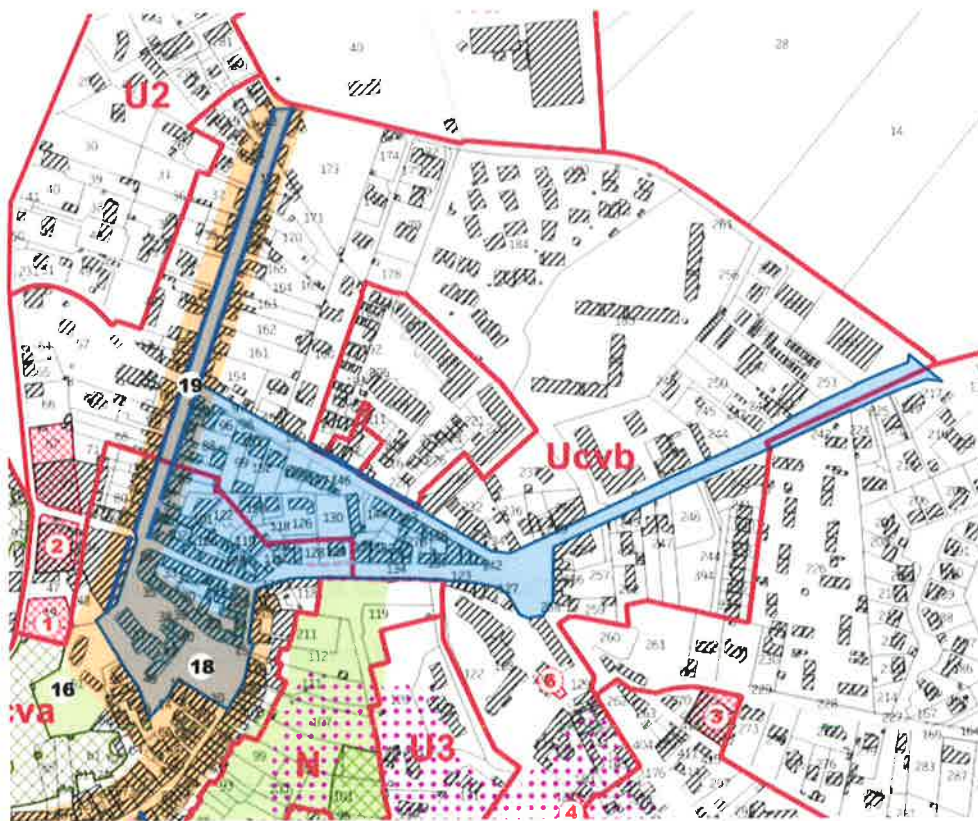
***Un document portant sur la réglementation de la gestion du patrimoine végétal est annexé au PLU, en tant que document n°5 – Annexe S**

Si Neauphle-le-Château n'est pas dans la trame verte et bleue de la région Ile-de-France, il existe néanmoins des trames locales, réservoirs de biodiversité qu'il y a lieu de préserver, renforcer, voire créer de nouveaux réseaux écologiques.

Ce document informe aussi sur les essences locales d'arbustes, d'arbres à privilégier et les essences invasives à interdire.

Rappel sur les prescriptions liées aux plantations, propres à l'AVAP

*Un document présentant l'instauration d'un périmètre de droit de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux, des baux commerciaux est annexé au dossier de PLU, en tant que document n°5 – Annexe T



Ce droit de préemption permettra à la commune d'avoir un choix de « type » de commerces pour un développement commerçant harmonieux.

Le périmètre d'intervention est le cœur historique du village :

Les places de l'Église, aux Herbes, du Marché, la rue d'Orbec et la grande Rue du n°1 au 21

Et dans sa prolongation les rues des Soupîrs, Marius Minnard, Saint-Martin, Mancest et Saint-Nicolas.

Le bassin de vie de presque 15 000 habitants (Nord, Ouest et Sud) peut-être concerné par cette activité commerciale car ne présentant que pas ou peu de commerces.

Sur les 55 commerces existants ce jour sur la commune, 30% sont occupés par le secteur immobilier, bancaire et assurantiel, augmenter cette part pourrait être une menace pour le commerce et l'artisanat de proximité.

Il y a un manque de commerces de bouche, d'artisanat de détail, de commerces locaux (épicerie, décorations, presse,...)

Ce droit de préemption semble pertinent pour avoir un choix de dynamique de centre-ville et être attractif pour tout le bassin de vie.

Plan de zonage

Plan où il est possible de trouver tous les secteurs dont les règles sont détaillées dans les chapitres du règlement (U, N, UCVA,UCVB°.

Certaines zones ne sont pas indiquées (ou difficilement trouvables) par exemple :

- *la zone nord de la ville avec Villiers st Frédéric, la zone NA à l'est UCVB au sud*
- *la zone avec les parcelles de 52 à l'ouest à 74 à l'est, UCVA AU nord et U31 (SIC) au sud*
- *la zone nord de la ville, comportant la zone protégée 21*
- *la zone au sud-ouest le long de la route de Chevreuse et sente de derrière le jardin de l'hospice*
- *zone est de la ville coté Plaisir.*

Un petit plan de secteur où seul apparaîtrait le zonage me semble nécessaire à une meilleure lisibilité.

Comme on peut le constater les objectifs sont très détaillés et il est nécessaire de consulter plusieurs documents pour en prendre connaissance.

C EXAMEN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'information du public a été faite par :

- voie de presse, 2 parutions dans 2 journaux,
- affichage sur les panneaux municipaux
- Site internet de la mairie, service urbanisme
- mise à disposition du dossier et du registre en mairie pendant la durée de l'enquête

Le commissaire enquêteur s'est rendu à quatre reprises sur site.

La première fois le 9 février 2023 pour rdv à la mairie et visite des sites, la seconde fois le Lundi 24 avril 2023 pour ouverture du registre d'enquête, constat d'affichage en mairie, permanence, les troisième et quatrième fois les permanences Mercredi 10 mai 2023 et Samedi 27 mai 2023 ont été assurées, la dernière s'est terminée par la clôture du registre.

La salle du conseil a été mise à disposition pour recevoir le public dans de bonnes conditions, les documents du dossier et plans pouvaient être ouverts en même temps sur une grande table et consultés par plusieurs personnes.

Le commissaire enquêteur a fait 3 permanences à différents jours de la semaine (lundi, mercredi, samedi) à différentes heures (9h-12h; 14-17h) et couvrant toute la durée de l'enquête (24 avril-27 mai) afin d'élargir, à tous, les possibilités de venir.

Lors des 3 permanences, de nombreuses personnes se sont présentées et des échanges se sont fait pendant toute la durée des permanences.

Parfois des demandes privées étaient faites pour des cas particuliers, il a été possible de s'isoler sur une table contigüe.

Parfois des groupes sont venus avec les mêmes préoccupations et pensant que j'étais un agent de la mairie, j'ai expliqué l'objet de cette enquête et mon rôle.

J'ai expliqué que le commissaire enquêteur était une personne indépendante sans aucun lien d'aucun type avec les parties du dossier d'enquête, que j'étais nommée par le Tribunal Administratif et non la mairie et que je prendrai en considération toutes les remarques, que le public indiquerait au registre, inférant à l'enquête, les invitant à le faire, et les incitant à me poser des questions pour ce qui nécessitait des éclaircissements.

Une dizaine de personnes sont venue pour que je règle des problèmes existants, de constructions ne respectant pas les règles d'urbanisme ou des sujets de litiges avec leurs voisins ou les injustices de traitement des dossiers d'instruction, je les ai invitées à prendre rdv avec le service de l'urbanisme

50 observations ont été portées sur le registre d'enquête publique.

D – OBSERVATIONS Des Personnes Publiques Associées

11 réponses ont été faites : **documents en annexe**

CE J'ai repris les observations, les questions posées à la commune lors de la synthèse (en jaune), les réponses de cette dernière et mon commentaire ou avis.

Par ordre d'arrivée courrier ou mail

Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France

Considérant que ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est sans incidence pour l'agriculture, il ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Impacts du plan sur la qualité des ressources en eau destinée à la consommation humaine

Au vu de l'absence de captage d'eau destinée à la consommation humaine (EDCH) et de périmètre de protection associés sur la commune de Neauphle-le-Château, le projet de modification du PLU ne devrait pas être de nature à avoir un impact sur la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine.

Impacts du plan sur les sols

Le dossier indique que la friche industrielle (ex Marnier-Lapostolle) a pour vocation un programme de logements.

Remarque 1 : L'ARS tient à rappeler, au vu du changement d'usage prévu sur ce site, que le pétitionnaire devra justifier de la compatibilité de l'état des sols et l'usage futur du site, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués. Dans le cadre d'une procédure d'urbanisme ultérieure (permis de construire), le pétitionnaire devra transmettre à mes services, l'ensemble des éléments certifiant que le site est propice au nouvel usage prévu.

Impact du plan sur la qualité de l'air

Remarque 2 : L'ARS regrette, l'absence dans le dossier, de données à jour notamment, le bilan annuel et la cartographie des polluants, permettant d'apprécier la qualité de l'air actuelle sur la commune.

Toutefois, je note que l'enjeu relatif à la qualité de l'air est pris en compte dans les orientations du PADD du PLU actuellement en vigueur (développement de circulations douces et de transports en communs).

D'après le dossier, la modification du PLU ne devrait pas être de nature à avoir un impact supplémentaire sur la qualité de l'air.

Impact du plan sur les nuisances sonores

D'après le dossier, la modification du PLU ne devrait pas être de nature à engendrer des nuisances sonores supplémentaires.

Conclusion : Compte tenu des éléments transmis, je demande la prise en compte des remarques formulées ci-dessus dans l'avis de l'Autorité environnementale.

Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF)

Note générique du Centre Régional d'Ile-de-France et du Centre – Val de Loire sur la prise en compte des espaces boisés dans les plans locaux d'urbanisme et les schémas de cohérence territoriale (SCOT) en Ile-de-France.

Question CE Cette note vous fait-elle modifier du ou des articles du PLU, notamment sur les conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrutement, le stockage du bois et leur transport (code de l'Urbanisme L.151-38 et L.151-48) ?

Réponse NLC : la commune n'est pas concernée hormis que nous allons compléter le lexique Espace Boisé Classé par une définition précise et listes les servitudes associées.

Avis CE : j'approuve la modification proposée

Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle le Château (SIARNC)

Information NLC : nous intégrons la totalité de leurs observations à l'article 4.2 a) eaux usées des zones du PLU (leurs observations en bleu)

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant. Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

Observation 2 Dénomination de la servitude d'utilité publique au titre du code du Patrimoine.

Les documents du PLU, et notamment son règlement, font plusieurs fois mention de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Cette appellation n'est plus usitée depuis la promulgation de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) qui a automatiquement transformé en sites patrimoniaux remarquables (SPR) les servitudes patrimoniales de type AVAP, ZPPAUP et secteurs sauvegardés.

Il serait donc souhaitable de profiter de la présente procédure pour mettre à jour, dans les documents du PLU, la dénomination de la servitude en « site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP) »

Demande CE : Modifierez-vous le PLU en ce sens ?

Réponse NLC : nous avons contacté l'UDAP pour confirmation.

Avis CE : Je conviens que s'il ne s'agit que de termes qui ne changent pas le fond, il n'y aura lieu que de mettre un préambule avec la loi du 7 juillet 2016.

La Communauté de Communes « Cœur d'Yvelines » (CCCY)

Pas de remarque générale, des observations sur le futur développement de l'opération en Emplacement Réservé pour les logements sociaux.

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de région Ile-de-France (CMA)

Avis favorable sans observation.

Territoire d'Action Départementale Terres d'Yvelines

Afin de garantir le respect des exigences de sécurité routière sur le réseau routier départemental, il convient d'ajouter que les aménagements ou les raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être rédigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte [par l'organisme compétent](#).

Avis CE : j'approuve la modification proposée

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines (UDAP)

Observation 1 Aspect extérieur – Les clôtures

J'attire votre attention sur l'interdiction des clôtures en mur plein.

La clôture est un élément constitutif du paysage urbain ou rural dont la typologie peut donner une identité à l'espace public et participe au cadre de vie. Les clôtures pleines en maçonnerie sont présentes dans les tissus urbains resserrés (notamment dans les centres anciens...), y compris en limites séparatives, où elles prolongent les volumes construits et renforcent le caractère des quartiers denses.

Dans le projet de règlement, l'interdiction de clôtures pleines en limites séparatives gagnerait à être précisée afin, par exemple, de cibler spécifiquement les constructions /édifications nouvelles qui ne répondraient pas aux références typologiques de l'environnement immédiat.

Demande CE (Commissaire enquêteur) à NLC (Neauphle-le-Château)

Cette observation vous fait-elle modifier du ou des articles du PLU, lesquels et avec quelles formulation ?

Réponse NLC : oui comme suit :

Intégrer dans les articles 11.2d des zones U : Les clôtures : « interdiction de clôture pleines en limites séparatives » en précisant par exemple toutes les construction/édification nouvelles qui ne correspondraient pas aux références typologiques de l'environnant immédiat

Avis CE : j'approuve la modification proposée

Aussi les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance.

Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Dans le cadre général, pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD 11, 15, et RD 134), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

Question CE : Comment et où ces exigences de sécurité routière seront indiquées au PLU ?

Réponse NLC : Intégrer dans le PLU dans l'article 3 des zones U : les portails des accès sur RD soient implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public et si l'implantation du bâti ne le permet pas, il faudra un système d'ouverture à distance.

Avis CE : j'approuve la modification proposée

DRIEAT Mission Régionale d'Autorité Environnementale Ile-de-France (MRAE)

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- justifier la localisation, l'étendue et le contour de l'emplacement réservé dédié à l'extension de la crèche intercommunale au regard de la sensibilité environnementale d'une partie de son emprise ;
- compléter la description de l'état initial de l'environnement par une analyse des fonctionnalités écologiques, existantes ou potentielles, liées aux milieux naturels concernés par les secteurs de reclassement de parcelles en zone naturelle, afin de mieux évaluer les impacts des évolutions réglementaires envisagées ;
- compléter et clarifier les dispositions du PLU afin d'assurer une meilleure cohérence de ce dernier avec les prescriptions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Un mémoire en réponse a été réalisé suite à « Avis délibéré APPIF -2023-024 en date du 16 /03/2023 » :

Eléments de réponse à l'avis

Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

« L'Autorité environnementale recommande de :

- renforcer l'état initial de l'environnement afin de mieux caractériser les enjeux du territoire, approfondir sur cette base l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU, et prévoir des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation adaptées en conséquence ;*
- compléter les indicateurs afin que l'ensemble des enjeux dégagés pour chaque composante environnementale et de santé humaine soient couverts, doter les indicateurs de suivi de valeurs cibles, afin d'apprécier les effets de la modification du PLU et de déclencher le cas échéant des mesures correctrices. »*

L'évaluation environnementale a été réalisée sous la volonté de la commune de Neauphle-le-Château. Les modifications apportées sont essentiellement liées à une harmonisation des règles d'implantation, de hauteur ou de patrimoine bâti mais aussi à une meilleure prise en compte de l'environnement : en ce sens les modifications ne sont pas destinées à avoir des impacts négatifs sur l'environnement. Le but étant, au contraire, d'améliorer la prise en compte de l'environnement du territoire communal.

Un bref rappel de l'état initial de l'environnement a été rédigé en première partie, pour rappeler le contexte environnemental du territoire et, éventuellement, mettre à jour certaines données ou informations, dans la limite des données disponibles. Concernant la qualité de l'air, les données ont été actualisées sur la base de données d'Air Paris sur l'année 2021. Une partie concernant les déplacements (circulation, stationnement, transports en commun et voies cyclables) a été rajoutée. Cependant, les modifications actées durant cette présente procédure ne sont pas en mesure d'avoir des conséquences sur ces thématiques. Un paragraphe sur l'évolution du territoire en l'absence des modifications du PLU a été rajouté.

La liste des indicateurs a été complétée avec des valeurs cibles et des mesures adaptées.

Articulation avec les documents de planifications existants

« L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU par une analyse de l'articulation de ce dernier avec les plans et programmes de rang supérieur afin de démontrer qu'il les prend bien en compte ou qu'il leur est compatible. »

L'évaluation environnementale est complétée par une partie « Articulation des modifications du PLU avec les documents supra-communaux ». Cette partie fait la présentation synthétique du SDRIF, SDAGE, PGRI, PDUIF et du SRCE et présente en quoi les modifications sont compatibles ou prennent en compte les objectifs et orientations de ces documents. Il en ressort que les modifications du PLU ne vont pas à l'encontre de ces documents supra-communaux.

Justification des choix retenus et solutions alternatives

« L'Autorité environnementale recommande de justifier la localisation, l'étendue et le contour de l'emplacement réservé dédié à l'extension de la crèche intercommunale au regard de la sensibilité environnementale d'une partie de son emprise. »

L'emplacement réservé est créé pour afficher la volonté communale d'acquérir le foncier lié à la crèche, afin que la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines en ait la compétence.

Aucun projet d'extension n'est envisagé. La sensibilité environnementale, liée à la présence de boisements est préservée de tout projet : le classement en EBC sera respecté et les boisements maintenus.

La préservation des milieux naturels

« L'Autorité environnementale recommande de compléter la description de l'état initial de l'environnement par une analyse des fonctionnalités écologiques, existantes ou potentielles, liées aux milieux naturels concernés par les secteurs de reclassement de parcelles en zone naturelle, afin de mieux évaluer les impacts des évolutions réglementaires envisagées. »

L'évaluation environnementale est complétée par une partie « Analyse des fonctionnalités écologiques des secteurs reclassés en zone N » faisant l'objet d'une présentation de l'état initial et des impacts liés à l'évolution du PLU, au regard du SRCE mais aussi des fonctionnalités écologiques identifiées sur la commune.

Il en ressort que ces modifications n'ont aucun impact sur les fonctionnalités écologiques régionales mais elles permettent de préserver davantage les fonctionnalités écologiques locales, notamment en préservant des boisements identifiés comme cœur de nature de la commune (réservoirs de biodiversité) ainsi que des milieux ouverts attenants, eux identifiés comme corridors écologiques locaux.

La protection du patrimoine et du paysage

« L'Autorité environnementale recommande de compléter et clarifier les dispositions du PLU afin d'assurer une meilleure cohérence de ce dernier avec les prescriptions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). »

Le règlement et notice de modification rappellent l'application de l'AVAP et le caractère supérieur de ses règles dans les secteurs où elle s'applique.

Avis CE : Les modifications présentées dans ce mémoire doivent être intégrées dans le PLU à voter.

Il n'y a pas eu de réponse MRAE au mémoire proposé.

U11 Aspects extérieurs, concernant les dispositifs de production d'énergie

Nous nous interrogeons concernant l'installation de panneaux solaires ; Cette interdiction totale de visibilité depuis l'espace public serait peut-être trop restrictive ?

En outre, cette disposition semble aller à l'encontre de la loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023.

Question CE : Cette observation vous fait-elle modifier du ou des articles du PLU, lesquels et avec quelles formulation ?

Réponse NLC : Intégrer dans l'article 11.2 concernant les panneaux solaires des zones U :

« les panneaux solaires ou équivalent doivent demeurer non visible depuis l'espace public hormis tous matériaux qualitatifs s'intégrant parfaitement à l'existant »

Avis CE : Rien ne ressemble plus à un panneau solaire, qu'un autre panneau solaire et quoi que l'on peut penser de l'esthétique de la chose, il me semble qu'en zone U (et non dans les zones AVAP) et même visible de la rue ces panneaux sont indispensables pour l'accélération des énergies renouvelables, et diminuer le coût d'énergie des ménages.

Dans les autres zones, AVAP notamment, il est indiqué dans le cahier de prescriptions : « les panneaux solaires photovoltaïques et les capteur solaires sont proscrits ». Ce cahier datant de 2014 serait peut-être à revoir, suivant les nouvelles réglementations.

U12 création de places de stationnement

Pourquoi demander des places de stationnement supplémentaires en cas de création de surface de plancher, même sans création de nouveau logement ?

Une extension ou surélévation par exemple, ou un aménagement de combles ne créeront pas de nouveau besoin de stationnement.

En revanche, la création de place de stationnement par tranche de 40 m² SP engendrera potentiellement de la surface artificialisée, ce qui nous semble aller à l'encontre des intentions qui sous-tendent la modification en cours du PLU.

Question CE : Cette observation vous fait-elle modifier du ou des articles du PLU, lesquels et avec quelles formulation ?

Réponse NLC : non, le stationnement est une difficulté sur la commune, nous avons un équilibre à trouver entre l'augmentation de la surface artificialisée et la création de surface qui engendre automatiquement des problèmes de stationnement par manque de transports collectifs pour répondre à la demande.

Avis CE : Pour ne pas artificialiser une surface pour création de parking, il y aurait lieu de demander des parkings perméables.

Concernant les annexes :

5L il manque les illustrations pour les références CH15 et CH16

5P document illisible sous ce format

5R coquilles à corriger trame bleue et échelon communal

Question CE : Pouvez-vous reprendre et compléter ces documents (notamment 5L)?

Réponse NLC : Ajouter des illustrations dans l'annexe L, concernant les séquences urbaines présentant un intérêt patrimonial, pour les références CH 15 et CH 16.

Avis CE : l'annexe L datant de 2011, les illustrations devront apparaître datées de 2023.

PREFET DES YVELINES Direction Départementale des territoires

Rappel de loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose le seuil de 25% de Logements Locatifs Sociaux or Neauphle-le-Château à un taux au 01/01/2022 de 6.58% soit un déficit de 274 logements.

En conséquence des observations relevées précédemment, j'émet un avis favorable sur votre projet de modification du PLU tout en regrettant que cette procédure n'ait pas été l'occasion d'ajouter des outils supplémentaires contribuant à l'atteinte de vos objectifs au titre de la loi SRU.

Avis CE : C'est un avis partagé, une prochaine modification pourra sûrement proposer une amélioration.

E - EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le public s'est déplacé nombreux lors des permanences du commissaire enquêteur en mairie.

Il est dénombré 50 participations dont les observations ont été inscrites sur le registre, ou reçues par mails ou courriers.

Un grand nombre de ces remarques porte sur le règlement :

DISPOSITIONS GENERALES et Annexe R

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

PROTECTION DES SENTES Au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, les sentes et chemins piétonniers identifiés au plan de zonage doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics). Ces sentes sont inscrites à travers un plan départemental de chemins de randonnées, mis en annexes du dossier de PLU (cf. document 5 – Annexe « R »).

(Observation 5 : pétition de 30 signatures) demande si les 11 sentes inscrites seront interdites à la circulation et ne pourront être utilisées à l'accès de nouvelles constructions.

Mêmes préoccupations portées le 9 mai par le propriétaire de la parcelle AD0187 qui convient d'une interdiction sauf riverains (Obs 9), par la propriétaire du 4 chemin du fond des Granges qui complète la pétition en relevant des incohérences et qui précise que l'annexe 5R n'est pas une étude de la protection des sentes piétonnes, mais une étude de statut et de l'usage des voies (Obs 10), par la propriétaire du 8 de ce même chemin, qui est une personne âgée, inquiète de ne pas pouvoir être secouru si les véhicules ne peuvent pas passer, qui a entretenu le chemin, et qui ne comprends pas pourquoi il deviendrait une sente (Obs 14), dito (Obs 45).

La pièce 5 annexe R est sans équivoque sur le sens de la modification, des chemins en sentes : » interdire l'accès des véhicules motorisés sur les sentes. Cette modification aurait donc un seul but coercitif et ne préserve en rien l'existant. (Obs 16), Soutien de la pétition (Obs 18).

Une personne dit avoir reçu les informations, « de la part de vos services », qui lui manquaient sur la modification 4 du PLU, donne un avis favorable à ce projet, puisqu'il ne remet pas en cause les accès et circulations en véhicules de la Sente de la Fontaine de la Gouttière et de la Sente du Fond des Granges et se désolidarise de la pétition (Obs 2)

Résident rue de la Gouttière approuve l'objectif de conserver les tracés et les caractéristiques existantes des sentes mais ne comprend pas les restrictions de circulations automobiles et de futures constructions pour celles qui sont des voies actives où vivent les familles (Obs23).

Le maintien de l'ensemble des sentes doit être privilégié et avoir la priorité sur les besoins d'accès des propriétés privées pour automobiles, vive la marche à pied et le vélo (Obs 25).

Par la combinaison des différents articles de l'annexe R il faut donc considérer que les 11 rues et chemins nommés deviendraient des sentes non destinées à la circulation automobile et ne pouvant être utilisés comme voies d'accès assurant l'accès à de futures constructions. Il n'est pas indiqué « sauf riverains », cela veut-il dire que des barrières avec une télécommande seraient mises en place par la mairie ? Quel serait le coût pour les propriétaires, qui serait en charge des travaux, de l'entretien ? Cette disposition me semble inéquitable et entrave le droit de propriété (Obs 29).

Obs 30 dito Obs 29 plus une remarque sur les clôtures, annexe R page 9 La plupart des habitations présentes dans les sentes à ce jour ne correspondent absolument pas aux nouvelles exigences sollicitées dans le nouveau PLU ce qui crée une iniquité manifeste d'autant concernant les thuyas.

Il serait plus équitable de laisser la possibilité aux propriétaires de choisir en toute liberté sa clôture mais de préciser qu'en cas de clôture en dur, il faudrait prévoir des trous permettant à la faune de passer. Compte tenu des nombreux cambriolages subis par beaucoup de voisins cette prescription sur les clôtures semble particulièrement mal venue, d'autres solutions sont parfaitement possibles sans prescrire purement et simplement les clôtures en dur.

Les accès automobiles doivent impérativement être maintenus pour les riverains des sentes. (Obs 31).

Pétition, 48 signataires, demande l'abandon de l'article 4 protection des sentes (Obs 38)

Résidents rue de la Gouttière, nous notons que cette rue est classée comme sente avec restriction de circulation automobile. Il nous paraît opportun de préciser que cette restriction ne s'applique pas aux résidents et passage de services publics (Obs 49)

Question CE : Considérant que l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme indique : *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.*

Le modificatif au PLU par cet article 4 interdit il la circulation sur les sentes et l'accès des habitations existantes et par là même toute nouvelle construction ?

Réponse NLC : Article 4 des dispositions générales : Protection des sentes : revoir entièrement le paragraphe comme suit :

« Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, les sentes et chemins piétonniers **non carrossables** identifiés au plan de zonage doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile **hors riverains** et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics). Ces sentes sont inscrites à travers un plan départemental de chemins de randonnées. »

Avis CE : la modification proposée laisse une ambiguïté, à partir du moment où des voitures peuvent circuler la voie est « carrossable » et on peut dire qu'elle n'est destinée qu'aux riverains, si une voie n'est pas carrossable aucune voiture ne peut y accéder et c'est une voie piétonne.

De plus pourquoi interdire de nouvelles constructions ou des extensions ou des élévations dans le respect du PLU, peut-être en règlementant le type de véhicule de livraison autorisé ?

Au titre de l'article L.151-38 du C. urb., ont été répertoriés, sur le plan de zonage, le tracé des voies de circulation à conserver (chemins de randonnées inscrits dans le PDIRP). L'objectif est d'assurer le maintien de ces chemins de manière stricte, évitant ainsi toute disparition ou aliénation du chemin de randonnée. Toute construction ou installation, clôtures incluses, sont interdite dans son emprise. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

Question CE : Si tel n'est pas le cas pour les chemins visés en sente et pour les chemins déjà avec une indication de « sauf riverains » quels aménagements sont prévues pour limiter la circulation aux riverains, secours, enlèvement des ordures ménagères, véhicules de service, livraisons, entreprises ? (Chemin de la Fontaine de Lauray, actuellement avec indication « sauf riverains » coté Route de Chevreuse, mais circulation venant de Ponchartrain, croisement impossible, voitures roulent vite, quels aménagements ?). (Obs 13)

Réponse NLC : Respect du code de circulation

Avis CE : j'en prends note

Approbation des mentions du PLU préservant les secteurs à caractère rural, en particulier les sentes. Les dispositifs pour favoriser la marche ou le vélo, mais en limitant la circulation des véhicules motorisés. Riverains du Chemin de la Fontaine de Launay, nous constatons qu'il n'y a pas de panneau limitant la circulation venant de Pontchartrain. (Obs 44)

Indication CE : L'annexe R est un document d'étude et non un cahier de prescriptions pour les sentes.

Réponse NLC : Suppression de l'annexe R (avec mention sans objet pour éviter de décaler toutes les annexes)

Avis CE : Dans l'hypothèse de sa suppression, il serait nécessaire de retrouver les prescriptions particulières aux sentes en remplacement de l'étude.

Questions liées aux sentes, panneau sente du Fond des Granges nouvellement affiché, alors que l'adresse connue jusqu'alors est Chemin de Fond des Granges. Une sente est de largeur 1.20m et est piéton, alors qu'un chemin fait 2m et plus de largeur et accessible aux véhicules. (Obs 6)

Une personne n'est pas d'accord avec la requalification en sente de façon indifférenciée de tout un ensemble de voies. Demande de distinguer un chemin de 5m de large où les voitures peuvent se croiser et une sente de pierres escarpée pour randonneur. (Obs16)

Habitant du Chemin des Ecarts, j'habite un chemin et non une sente. Cela nécessiterait un changement d'adresse très contraignant, de plus cette partie du chemin est large, goudronnée et viabilisée. (Obs 47)

Tous les Chemins actuels deviendront-ils des sentes avec changement d'adresse ?

Réponse NLC : non aucune incidence pour les riverains actuels

Avis CE : je prends acte.

Observation sur lexicque

Coefficient d'emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection vertical du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, c'est ce qui est indiqué, il faudrait ajouter : à l'exception des auvents et des débords de toitures non soutenus par des poteaux, des éléments de modénatures et des balcons dont la profondeur n'excède pas 80 cm (Obs 34)

Pas de définition arbre à de haute tige (Obs 36)

Question CE : Modifications ?

Réponse NLC : pas statué pour l'instant pour les débords. Nous allons compléter la définition de l'arbre de haute tige.

Avis CE : La définition pour l'emprise au sol de l'Obs 34 est celle de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, donc à appliquer.

Article R420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Réponse NLC : Compléter le lexique

Rajouter des définitions :

- Espace vert de pleine terre
 - Espace paysager
 - Espace libre
 - Sente
 - Chemin
- } désignent deux types de voies publiques : les premières au caractère naturel non carrossable réservée aux riverains uniquement et celles carrossées et ouvertes à la circulation.
- Voie privée ; (une voie privée est une voie qui n'appartient pas au domaine public tel que défini par l'article L111-1 du code de la voirie routière)

Avis CE : Toujours beaucoup d'ambiguïté sur les sentes, Revoir la définition une voie non carrossable, aucune voiture ne peut passer riverain ou non riverain.

Une sente est piétonne, un chemin carrossable, clarification nécessaire.

Il est possible d'indiquer voie goudronnée ouverte à la circulation et voie en terre ou pierre ouverte qu'aux seuls riverains.

Observations sur article 1 du règlement Occupations et Utilisations du sol interdites

Zone U2, interdiction pour le stationnement de mobil-home, caravanes et camping-cars, il ne paraît pas raisonnable d'interdire ce stationnement même temporaire, d'autant plus dans la mesure où une construction d'un abri ne serait plus possible. (Obs 31)

Question CE : Modifications ?

Réponse NLC : non aucune modification, la commune est à risque avec l'installation des caravanes des gens du voyage.

Avis CE : Je suis d'accord avec cette interdiction.

Observations sur article 3 du règlement Accès et voirie

Zone UCVb, chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul et unique accès à la voie publique qui la dessert, peut-il être précisé pour les UF de moins de 500m², et les accès existants pourront être conservés. (Obs 34)

Question CE : Modifications ?

Réponse NLC : Aucune modification prévue.

Avis CE : Je comprends que dans l'instruction d'une autorisation ou d'un permis de construire un seul accès pourra être demandé, j'approuve cette disposition.

Observations sur article 4 du règlement Desserte par les réseaux

A 4.1 Remplacer l'appellation « poteaux d'incendie » par « hydrants » qui est le terme officiel dont les sapeurs-pompiers font usage pour désigner à la fois les PI (poteau d'incendie, mobilier urbain externe) et BI (borne d'incendie, prise d'eau enterrée, avec leur signalétique ad hoc). (Obs 33)

Question CE : Modifications Lexique et article 4 .1 toutes zones ?

Réponse NLC : nous intégrons le point.

Avis CE : j'en prends note

Article 4.2 terminologie « double raccordement » n'existe pas, remplacer par réseaux séparatifs relatifs aux eaux usées et aux eaux pluviales. (Obs 33)

Question CE : Modifications articles 4.2 toutes zones ?

Réponse NLC : nous intégrons le point.

Avis CE : j'en prends note.

Observations sur article 6 du règlement Implantation des constructions par rapport aux voies

Zone U2 6.1 A partir de la limite de l'emprise publique ou des voies privées qui les desservent, les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 20m de profondeur. Au-delà de cette bande constructible, toute construction est interdite en dehors : d'un abri de jardin ou d'une véranda (conditions).

En cas d'opération de construction d'au moins 4 logements tous affectés au logement aidé, la profondeur de la bande constructible est portée à un maximum de 30m.

En cas d'opération de construction desservie directement depuis l'emprise publique (sans voie privée), les constructions doivent s'implanter dans une bande de 5m à 20m de profondeur mesurée depuis la limite de l'emprise publique.

Caractère très difficilement compréhensible de la différence de situation entre le premier et le dernier paragraphe, qui semble fixer des règles différentes.

Dans le cas d'opération d'au moins 4 logements aidés, la combinaison des dispositions précitées la profondeur de la constructibilité serait de 25m (30m, avec le recul de 5m). Une telle profondeur peut se révéler particulièrement contraignante pour l'implantation d'importantes opérations de logements comportant des logements sociaux. Il est proposé de construire dans une bande de 35m, soit 30m avec le recul de 5m pour les opérations d'au moins 25 logements, et si celles-ci peuvent s'implanter librement dans la bande de constructibilité (???), elles ne pourront pas dépasser 20m de largeur.

De plus il est demandé que les locaux annexes (vélos, poussettes, ordures ménagères, locaux techniques), pour les opérations d'au moins 25 logements soient autorisés au-delà de la bande constructible. (Obs 24).

Question CE : Souhaitez-vous changer ces règles pour les opérations de plus de 25 logements aidés, lesquelles et avec quelle formulation ? Il y a peut-être des constructions voisines à garder à certaines distances ?

Réponse NLC : nous conservons à l'identique 30 m pour les logements collectifs d'au moins 25.

Avis CE : j'approuve cette disposition

Zone U2 remarque abri de jardin. Réduction à 5m² au lieu de 8m² précédent PLU, mesure négative qui ne change rien à l'impact visuel, les abris sont en fond de jardin, au contraire puisqu'il y aura entreposage sous bâche et pas sécuritaire. (Obs 30).

L'article 6.1 réduit la taille des abris de jardins, mais à contrario le 12.6 demande la construction d'espace fermé pour le stationnement des 2 roues non motorisé. Les abris de jardins ayant souvent la fonction de garage à vélo, il serait souhaitable de conserver une taille plus grande. (Obs 31).

Question CE : Modification Article 6 ?

Réponse NLC : nous allons étudier le point.

Avis CE : je suis favorable aux abris limités à 8m² qui n'ont pas vraiment d'impact visuel et permettent de protéger les outils de jardin et 2 roues.

Observations sur Article 7 du règlement implantation/limites séparatives

Cet article interdit toute construction de piscine pour les terrains de moins de 10m de large, la limite de constructibilité pour les piscines peut-elle être portée à 30m ce qui permettrait de la mettre en prolongement des logements en l'éloignant des voisins. (Obs 30).

Contrainte disproportionnée pour des petites piscines non constructives de surface de plancher et démontable, article particulièrement inégal entre les administrés et anti-social, piscine réservée aux grandes propriétés. (Obs 31)

Question CE : Modification Article 7 ?

Réponse NLC : nous ne modifions pas cet article. La limitation des piscines est en relation avec la pénurie d'eau potable auquel la population va être confrontée. Les Yvelines sont déjà en alerte renforcée concernant la sécheresse et des nappes d'eau qui se remplissent de moins en moins. La commune possède un réseau d'eau potable qui alimente les piscines c'est déraisonnable. La priorité est la consommation et l'usage sanitaire qui sont les préoccupations de la municipalité.

Avis CE : Je suis d'accord avec cette disposition

Observations sur Article 10 du règlement Hauteur des constructions

L'augmentation autorisée des hauteurs des bâtiments, de un à deux étages supplémentaires, zone U2, UCVa, UCVb, détériore le cadre de vie de Neauphléens, constructions massives sans rapport avec les constructions actuelles (Obs 4).

Désaccord majoritaire des riverains sur suppression du R+1+C (pour toutes les zones concernées) (Obs 11).

Accord avec Obs 4 cette modification change les règles du PLU et n'est pas qu'une simple clarification des règles existantes, qui jusqu'alors protègent l'urbanisation de la commune. Les modifications proposées Articles 10, 12, 13 ont pour but un assouplissement des règles actuelles et donc de provoquer une dégradation de la qualité de vie et de la beauté de la commune. Nous nous opposons à cet assouplissement des règles qui ne prend pas en compte l'environnement immédiat d'une nouvelle construction et qui permet clairement des constructions disproportionnées par rapport aux constructions existantes.

L'élargissement de la règle d'obligation d'alignement du faitage, façade et toitures devrait être étendu aux zones UCVa, UCVb et U2 pour les constructions mitoyennes semble plus pertinent que l'article 12. (*erreur surement le 10*)

La suppression de l'exigence R+1+C en zone U2 favorise grandement la détérioration de l'homogénéité des constructions, ce qui provoquera qu'un enlaidissement du quartier. (Obs 26).

Rue de la Gouttière zone U2 et UCVA, les hauteurs autorisées étaient précédemment définies par rapport au niveau de la voie publique, dans le projet elles sont fixées par rapport au terrain naturel avant travaux.

Si cela ne pose pas de problème sur un terrain plat, situé plus ou moins au niveau de la rue, il en est autrement pour des terrains nettement plus hauts que la voie publique.

Au 17 rue de la Gouttière, le terrain est en pente de 2 à 4 m au-dessus du niveau de la rue, elle-même en pente et l'article 10.1 stipule que le faitage peut être 4m au-dessus de l'égout du toit qui peut aller jusqu'à 7m, beaucoup plus haut que le PLU actuel R+1+C, mais à un possible R + 2 + C, opposition à ces 2 modifications de l'article 10 pour la Zone UCVA.

Conséquences néfastes : sur la continuité architecturale des séquences urbaines, sur l'harmonie avec le milieu environnant, et sur la préservation du caractère des lieux.
Règles contradictoires avec l'article UCVA/11.1 Aspect extérieur, et l'annexe 5L Séquences urbaines présentant un intérêt patrimonial.

La hauteur est mesurée au milieu de la façade, comment se mesure-t-elle si la construction est constituée de 2 volumes (en T) ? (Obs 7 et 23).

Diverses propositions de calculs de hauteurs sont faites. (Obs 34)

Résidents rue de la Gouttière, pour les zones UCVA, UCVB, N, opposition article 10 modification de la hauteur de construction calculée à partir du terrain naturel avant travaux et non plus à partir de la voie publique. Cette modification créerait d'importantes nuisances de voisinage (plus d'ensoleillement, important vis-à-vis, blocage de la vue...). (Obs 49)

Question CE : Dans ce cas particulier, mais aussi les rues de même déclivité, dans le PLU actuel les constructions pouvaient avoir une hauteur de 9m au faitage par rapport à la rue, la modification PLU permettrait une hauteur de 13m au-dessus de la rue, est-ce cela ?

Y a-t-il des particularités pour les terrains en pente Zone UCVA et U2? Notamment pour les terrasses sur remblai, les murs de soutènement du remblai ou latéraux, ont-ils des contraintes par rapport aux voisins directs ?

Souhaitez-vous modifier l'article 10 pour quelle zone et comment ?

Réponse NLC : nous modifions comme suit

Zone U article 10.1 :

- Réintégrer la mention R+1+comble
- Pour les terrains en pente, la hauteur au faitage (ou le point le plus haut) se mesure à partir du niveau de la voie publique

Zone UCVA article 10.1 : Modifier la hauteur au faitage à 9m au lieu de 11m

Zone UCVB1 article 10.2 : Modifier la hauteur au faitage à 12m au lieu de 13m

Avis CE : je prends note de ces modifications.

11.2 Photovoltaïque

Si l'orientation de la construction est sud côté de la voie publique, cela veut dire qu'on ne peut pas mettre de panneaux solaires sur le toit ! C'est quand même dommage dans le contexte actuel et des mesures d'aide à l'installation de ces panneaux, de recherche d'énergies alternatives non polluantes ! La protection de l'aspect extérieur des constructions en zones urbaines est plus importante que les préoccupations écologiques. (Obs 15)

La pose de panneaux photovoltaïques est subordonnée au fait qu'ils ne se voient pas de la rue. Cela est contraire aux dernières lois sur le développement des énergies vertes, contraire au développement de l'autoconsommation et à l'avenir de la planète. (Obs 18)

L'interdiction des panneaux solaires photovoltaïques et capteurs solaires pour les immeubles relevant de l'AVAP devrait être levée au moins pour les toits non visibles de la rue.

Sinon le surplus de consommation d'énergie devrait être compensé par une subvention aux propriétaires ou par une réduction des impôts locaux. (Obs 25)

Article va à l'encontre des objectifs de réduction des gaz à effet de serre et l'amélioration de l'habitat. Evaluation au cas par cas souhaitable. (Obs 31)

Dispositifs panneaux solaires et éoliens ne doivent pas être vus de l'espace public. C'est dommage, leur installation est plutôt à encourager avec un cadre plus ouvert. (Obs 36)

Question CE : L'interdiction des panneaux solaires est effectivement une question qu'il faut se poser, cette disposition est contraire aux politiques de développement des énergies vertes. Peut-être limiter leur visibilité en Site Patrimonial Remarquable (SPR remplace maintenant l' AVAP) Souhaitez-vous faire une modification ?

Réponse NLC : oui cf. réponse CAUE faite plus haut dans le document

Intégrer dans l'article 11.2 concernant les panneaux solaires des zones U :

« les panneaux solaires ou équivalents doivent demeurer non visible depuis l'espace public hormis tous matériaux qualitatifs s'intégrant parfaitement à l'existant »

Avis CE : dito plus haut Rien ne ressemble plus à un panneau solaire, qu'un autre panneau solaire et quoi que l'on peut penser de l'esthétique de la chose, il me semble qu'en zone U et même visible de la rue ces panneaux sont indispensables pour l'accélération des énergies renouvelables, et diminuer le coût d'énergie des ménages.

Dans les autres zones, AVAP notamment, il est indiqué dans le cahier de prescriptions : « les panneaux solaires photovoltaïques et les capteur solaires sont proscrits ». Ce cahier datant de 2014 serait peut-être à revoir, suivant les nouvelles réglementations.

Article 11.2 Clôtures

Les clôtures en mur plein sont interdites article contesté, un mur plein n'est pas étanche, il faut distinguer un mur en parpaing et un mur en pierre. Faire la promotion du treillage signifie dénaturer l'environnement. (Obs 33)

Les murs pleins sont un des moyens de baisser la pollution sonore liée au trafic automobile. Par contre rien n'est dit sur la pollution du plastique liée aux clôtures constituées de ce matériau. (Obs 35)

La clôture est un élément structurant du paysage de nos rues. Le PLU doit faire la distinction entre les clôtures le long des voies et les clôtures séparatives. Le déplacement de la petite faune doit être réalisé en prenant en compte l'usage des voies. Le déplacement doit être favorisé principalement le long des limites séparatives et le limiter le long des voies accessibles aux voitures afin de réduire la mortalité. Propositions pour ouvertures murs pleins, grillagés pour passage eaux et petite faune. (Obs 50)

Question CE : Modification A 11.2 ?

Réponse NLC : nous avons répondu plus haut nous allons compléter cet article.

RAPPEL

Réponse NLC : oui comme suit :

Intégrer dans les articles 11.2d des zones U : Les clôtures : « interdiction de clôture pleines en limites séparatives » en précisant par exemple toutes les construction/édification nouvelles qui ne correspondraient pas aux références typologiques de l'environnant immédiat

Avis CE : j'approuve la modification proposée

Observations sur Article 12 stationnement

Exigence du nombre de places assouplie par 2 dérogations, UCVb article 12.3 actuel prévoit la réalisation d'aire de stationnement publique en cas d'impossibilité manifeste et prouvée de réaliser le nombre de stationnements nécessaires sur le terrain de l'opération projetée, dans l'article 12.4 (projet de modification) prévoit un autre cas de dérogation sans preuve d'impossibilité. (Obs 4)

Aggravation du problème de stationnement des riverains.

La création des aires de stationnement qui vont conduire à davantage d'artificialisation en tenant compte de la circulation automobile qui va être entravée, des infrastructures qui devront être revues et du manque de stationnement actuel. (Obs 11)

Nombre de bâtiments existants n'ont clairement pas assez de places de stationnement sur leurs terrains et leurs occupants profitent des stationnements dans la rue. Cette modification

va engendrer une nouvelle demande de places, dans la rue. Une tension supplémentaire ne va conduire qu'à l'exaspération des citoyens à une baisse de niveau de la qualité de vie ainsi qu'à une montée des incivilités. (Obs 26)

Dans le nouveau PLU, en termes de stationnement on retrouve : 2 places /habitation, 1 place / logements sociaux, 0 place/logement aidé locatifs issus d'une transformation ou amélioration de l'habitat ! Compte tenu du sujet sensible lié au stationnement, la commune doit imposer 1 place de stationnement pour ces logements aidés. (Obs 50)

Zone U2 Article 12.2 pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet est exigée.

Or l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures s'avère impossible à mettre en œuvre lorsque les places de stationnement sont composées de pavés enherbés perméables. Les eaux sont récupérées par une noue, puis traitées par des plantes phyto-épuratrices. En effet il n'existe pas de procédé technique permettant d'assurer la séparation des hydrocarbures sur de tels pavés végétalisés.

Une telle disposition incite, donc à créer des places de stationnement imperméabilisées en contradiction avec l'objectif tendant à favoriser l'infiltration des eaux pluviale et à limiter l'artificialisation des sols. (Obs 24)

Question CE : Souhaitez-vous modifier cet article et laisser la possibilité ou de pavés perméables, ou de noues infiltrantes, après études de sol adéquates ?

Réponse NLC : oui

Avis CE : Je suis d'accord avec cette modification

Question CE :

Les pavés perméables et/ou les noues infiltrantes comptent-ils dans les 30% espaces verts de pleine terre demandés à l'article 13, peuvent-ils être implantés en limite de propriété (avec les voisins arrière à la rue, je pense à la zone Grand Marnier / parcelles rue St Nicolas) ?

Réponse NLC : fonction du zonage

Avis CE : j'en prends note.

Observations sur Article 13 Espace libre, plantations

Sur toutes les zones, baisse des exigences quant à la surface minimum qui doit être préservée en espace vert de pleine terre (de 40% à 20% en zone UCVb) donc artificialisation des sols en contradiction avec la volonté politique qui vise davantage de végétalisation. (Obs 4)

Accord, en Zone U2, des 30% demandés en EV de pleine terre (Obs 21), cette même personne parle d'un COS réduit de 45% à 30% lors de la modif 3 et qui n'a pas bougé ?
CE : je ne l'ai pas rencontré pour lui dire que le COS n'existait plus.

L'abaissement des exigences des surfaces d'espaces vert en pleine terre ne va qu'engendrer des problèmes d'absorption des eaux de pluies qui conduiront probablement à la détérioration des bâtiments par infiltration. (Obs 26)

Observations sur Espaces réservés

Espace réservé 2 (UCVB) destiné au logement. Une consultation des riverains est nécessaire pour répondre sur le stationnement et l'étendue de l'artificialisation des sols qui en résulte.

Quid des parcelles Grand Marnier non hachurées en rouge ? (Obs 11)

Dans le nouveau plan, il faudrait supprimer les emplacements réservés 1,3, et 4 (et donc modifier la numérotation des ER restants)

Il faudrait intégrer dans l'ER 2 toutes les parcelles du projet Grand Marnier (AD 67 ,71 ,72 ,76 ,77 ,78 et 46). (Obs 32)

La destination des zones « emplacements réservés 1 et 2 » interroge. Impact des logements collectifs sur la rue, le trafic, les parkings ? (Obs 42bis)

Question CE : Pourquoi tout le terrain Grand Marnier n'est pas hachuré, voire mis en espace réservé ?

Réponse NLC : correction intégrée sur l'ER n°2.

Avis CE : j'en prends note

Propriétaire parcelle 21 (ex-OAP 5) et 22 attenante, ne comprend pas le déclassement alors que la parcelle 21 était réservée pour construire du logement social depuis 10 ans. La continuité du bâti dans ce quartier de Neauphle ne justifie pas du tout une telle décision. (Obs 12)

Voisine de l'ex emplacement réservé 5, indique cet emplacement a été dévasté par une coupe en règle de sa végétation qui constituait un espace naturel boisé et un lieu de refuge pour nombre d'animaux, notamment des chevreuils. (Obs 40)

Observation orale d'un propriétaire mitoyen de ces parcelles ne comprends pas pourquoi des arbres centenaires ont été abattus sur ces parcelles et l'ensemble défriché, alors que ces terrains voyaient passer ou se protéger les chevreuils.

La consultation des documents mis à disposition ne permet pas de comprendre avec clarté, les intentions de cette procédure, en partie réalisée face à l'arrêt du projet de construction à destination sociale sans précision de Mme le commissaire enquêteur. (Obs 42)

Zone N parcelles 21, 22,23, 24, 25, 26,27, doit conserver sa protection pour des raisons écologique, préservation du milieu. Depuis 2015 cette zone a été fortement impactée par une déforestation sauvage, ce qui éloigne la faune et la flore. (Obs 43)

J'appuie la décision de modification du PLU sur le point 5.

Les parcelles 21 et 22 étaient entièrement boisées il y a 5 ans, ces parcelles accueillait régulièrement chevreuils et autres animaux sauvages et protégeaient de la chaleur les habitations environnantes, les arbres existants ont tous été abattus en vue d'un projet immobilier. Soutien de modification du zonage de ces parcelles pour mise en zone N. (Obs 48)

Question CE : Pourquoi le projet de logements sociaux n'a pas été à terme ? Et pourquoi défricher et abattre des arbres, sans reconstitution partielle après abandon ?

Réponse NLC : la commune est soumise à la loi SRU et a pour obligation d'avoir 25 % de logements sociaux. L'emplacement en question n'a pas d'accès direct depuis une voie publique et en déclivité depuis l'accès principale. Les bailleurs ont renoncé à s'engager sur un programme irréalisable dû à la topographie du terrain et des difficultés d'ingénierie. Ce foncier est une propriété privée et c'est seul le propriétaire qui a défriché sa parcelle sans information à la commune et sans autorisation. La revégétation lui appartient même si la commune l'a fortement encouragé à multiples reprises.

Avis CE : Des sanctions seraient plus appropriées que des encouragements à faire réparation des destructions faites par ce propriétaire.

Paragraphe 2.5 Servitude en vue de la mixité dans l'habitat toutes zones

En zone U2, un propriétaire a fait une division de son terrain pour son fils et souhaite refaire une division pour ces petits fils aussi il conteste la 2^{ème} division obligatoirement pour réalisation de logement aidé. (Obs 2)

Auparavant, aucune part de l'opération ne devait être obligatoirement affectée au logement aidé jusqu'à 4 logements et moins. Le projet de modification indique maintenant jusqu'à 2 logements. Ce parait très contraignant pour un petit projet immobilier, des propositions moins contraignantes sont suggérées. (Obs 19)

Cette disposition semble particulièrement injuste car elle fait reporter la responsabilité de la mixité sociale sur les propriétaires.

Tout propriétaire ayant acquis son terrain par le biais d'une division ne pourra plus le diviser et le céder à ses enfants. (Obs30)

Question CE :

1) Pour une opération neuve le calcul est aisé, mais dans le cadre de division de terrain quel est le point de départ des divisions ?

Réponse NLC : c'est une bonne question, nous devons préciser ce point : 10, 20, 30 ans. Nous consultons un service juridique

Avis CE : Ce point devra être précisé très clairement

Question CE :

2) Si une personne a divisé son terrain en 2020, vend ses 2 terrains en 2021 (PLU Modif 3). Le nouveau propriétaire (qui n'a jamais divisé et n'a pas connaissance que son terrain est issu d'une division), veut le diviser en 2024 (PLU Modif 4) le peut-il ?

Réponse NLC : il n'est pas interdit de diviser, ainsi que mentionné précédemment la commune est soumise à la loi SRU et l'Etat nous demande de prévoir des logements sociaux dès qu'une division se présente. Nous avons préféré la 3ème division pour ne pas pénaliser les Neauphéens.

Avis CE : Je suis d'accord avec cette modification

Observations diverses

Il manque définition d'une voie privée (si celle-ci dessert plusieurs logements, précision accès pompiers, ordures ménagères... peut-être un rappel du code ?). (Obs 8)

Approbation de la modif 4 car elle confère la sécurité juridique des administrés en précisant les modalités des règles à construire. Cette modification vient préciser et éclairer les administrés dans leurs démarches d'urbanisme. La précision du lexique est appréciable. (Obs 22)

L'identification des immeubles relevant de l'AVAP n'est pas faite. (Obs 25)

Propriétaires d'un terrain 7 rue de la gouttière (parcelle 78) en zone N et U2, la construction principale d'avant 2011 est en zone N. Dans le respect du principe d'égalité nous demandons à bénéficier des mêmes règles et prescriptions que celles applicables aux terrains voisins dont les habitations en zone N permettent une extension ou surélévation à la marge, dans le respect des règles d'urbanisme et de protection de l'environnement édictées dans le PLU.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous vous saurions gré de bien vouloir prescrire au regard de la localisation de notre maison une « bulle d'exclusion » de même nature que celles prévues pour les parcelles 150 ou 156 situées en Zone N qui jouxtent notre construction. (Obs 28)

CE : Je n'ai pas trouvé de modification de zone (passage de U en N) pour toutes les parcelles nommées, ni d'information de bulle d'exclusion, seulement l'extension des bâtiments existants dans la limite de 5% de leur surface de plancher existante article 2.2, avec une hauteur maximum de 4.5m mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère article 10 sont autorisés.

Question CE :

Ai-je manqué une information concernant ces bulles d'exclusion ?

Réponse NLC : nous n'avons jamais mentionné ou créé de bulles d'exclusion. Les références prises par l'administré sont des constructions historiques réalisées avant le PLU de 2013.

Avis CE : j'en prends note

Il faut réintégrer le règlement Local de Publicité ainsi que la délibération dans les annexes du PLU. (Obs 32)

Avis CE : Je suis d'accord puisque la modification n°4 intègre tous les documents applicables

Eoliennes individuelles (Obs 33) ?

Avis CE : d'accord avec l'interdiction

Personne qui ne trouve pas si les parcelles 11, 12, 16, 17, 19, 27 sont en zone constructible ou pas. (Obs 41)

Question CE : pour les terrains à cheval sur les zones U et N, les possibilités de construire se calculant sur le terrain d'assiette de la seule zone U, l'extrait cadastral indique-t-il précisément les surfaces en zones U et N ?

Réponse NLC : oui – sur le site géoportail de l'urbanisme

Avis CE : j'en prends note, mais sur géoportail je trouve toute la parcelle classée en N, alors que cette parcelle est à cheval sur U et N.

DEPARTEMENT DES YVELINES

ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE NEAUHLE-LE-CHATEAU



ANNEXES



**OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU**

Le Maire de Neauphle-le-Château,

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153 – 36 à 44 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu la Délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2013 approuvant la modification simplifiée N°1 du plan local d'urbanisme ;
- Vu la Délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2013 approuvant la modification simplifiée N°2 du plan local d'urbanisme ;
- Vu la Délibération du Conseil Municipal du 25 novembre 2013 approuvant la modification simplifiée N°3 du plan local d'urbanisme ;
- Vu la délibération portant prescription d'une modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neauphle-le-Château en date du 15 décembre 2022 ;
- Vu la consultation des personnes publiques associées en date du 21 décembre 2022 ;
- Vu la décision en date du 12 janvier 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles désignant Madame Muriel BESSEYRES, commissaire enquêteur ;
- Vu les pièces du dossier soumises à l'enquête publique complétées des recommandations des personnes publiques associées ;

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Neauphle-le-Château. Cette procédure a été engagée afin de permettre :

- la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de l'écriture du règlement du PLU,
- la modification du plan de zonage pour préserver les trames vertes et bleues,
- la modification d'emplacements réservés,
- la facilitation de la lecture, la compréhension et donc l'application du PLU par les porteurs de projets, mais aussi pour les personnes en charge de l'instruction du droit des sols,
- l'ajout d'annexes, notamment de la réglementation de la gestion du patrimoine végétal et du périmètre de préservation des commerces de proximité.

Article 2 : Cette enquête publique se déroulera du lundi 24 avril 2023 à 9 heures au samedi 27 mai 2023 à 12 heures inclus, pour une durée de 34 jours consécutifs.

AVERTISSEMENT Certaines pièces de cette annexe ont été mises de PDF à Word aussi les mises en page ou les caractères peuvent être modifiés par rapport à l'original, mais le texte est parfaitement identique



Article 3 : Madame Muriel BESSEYRE, ingénieur de l'Ecole Polytechnique Féminine, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Versailles.

Article 4 : Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique ainsi que les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sur support papier à la Mairie de Neauphle-le-Château, située 2, place aux Herbes — 78640 NEAUPHLELE-CHÂTEAU, du lundi au vendredi aux heures d'ouverture de la Mairie et sur la page dédiée à l'enquête publique sur le site internet de la commune : <http://www.neauphle-le-chateau.com/>

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions

Soit en les faisant recevoir par écrit ou par oral par le commissaire enquêteur aux jours et heures de ses permanences mentionnées à l'article 5 ;

Soit en les consignand sur l'un des registres d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et déposés en mairie de Neauphle-le-Château ;

Soit en les adressant par voie dématérialisée à l'adresse suivante : urbanisme@neauphle-lechateau.com à la mairie de Neauphle-le-Château à l'attention du commissaire enquêteur — projet de modification n°4 du PLU de Neauphle-le-Château —

Les observations et propositions transmises par voie dématérialisée, ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, seront consultables sur les lieux de l'enquête.

Article 5 : Le commissaire enquêteur recevra les observations faites sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Neauphle-le-Château, les jours suivants à la mairie de Neauphle-le-Château.

Lundi 24 avril 2023 de 9h00 à 12h00

Mercredi 10 mai de 14h00 à 17h00

Samedi 27 mai de 9h00 à 12h00

Le public pourra consulter, lors de ces permanences, le dossier d'enquête publique sur support papier.

Article 6 : L'autorité responsable du projet de modification de PLU est la mairie de Neauphle-le-Château représentée par son Maire, Madame Elisabeth SANDJIVY.

Article 7 : À l'expiration du délai prévu à l'article 2, les registres d'enquête seront mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur communique au Maire, dans la huitaine, les observations et propositions écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. À compter de la clôture de l'enquête le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire, le dossier avec son rapport relatant le déroulement de l'enquête, ainsi que ses conclusions motivées faisant l'objet d'un document séparé.



Une copie du rapport d'enquête sera communiquée à la Présidente du tribunal Administratif de Versailles.

Article 8 : Un avis indiquant notamment les dates et lieux dans lesquels se dérouleront l'enquête publique, les dates de permanence du commissaire enquêteur ainsi que l'objet de l'enquête sera :

- Publié 15 jours avant le démarrage de l'enquête dans les journaux « Le Parisien » et « Toutes les Nouvelles de Rambouillet » ;
- Affiché à la Mairie et sur les panneaux administratifs de la commune de Neauphle-le-Château ;
- Publié sur le site internet de la mairie de Neauphle-le-Château ;
- Publié dans les 8 jours après le début de l'enquête dans les journaux « Le Parisien » et « Toutes les Nouvelles de Rambouillet » ;

Article 9 : Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié le cas échéant pour tenir compte des éventuelles réserves et recommandations du commissaire enquêteur, des observations du public et des avis émis et joints au dossier de l'enquête, sera présenté à l'approbation par délibération lors d'une séance du Conseil Municipal.

Article 10 : Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Neauphle-le-Château pendant une durée d'un an après la fin de l'enquête.

Article 11 : Ampliation du présent arrêté est transmis pour attribution, chacun pour ce qui le concerne, au préfet des Yvelines et au commissaire enquêteur mentionné à l'article 3 ci-avant et au président du Tribunal Administratif de Versailles.

Fait à Neauphle-le-Château, le 8 mars 2023

Le Maire

Elisabeth SANDJIVY



Attestation d'affichage de la mairie



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

DE L’AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°4 DU PLU. DE LA COMMUNE DE NEAUPHLE-LE-CHATEAU

Je soussigné Elisabeth SANDJIVY, Maire de la commune de NEAUPHLE-LE-CHATEAU, certifie que l’avis d’enquête publique, concernant la modification du PLU N°4 est intégralement affiché sur tous les panneaux d’affichages administratifs de la commune de Neauphle-le-Château à compter du 03 Avril 2023 et tout au long de l’enquête soit le 27 mai 2023 inclus.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire

Elisabeth SANDJIVY



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE LA REGION
ILE-DE-FRANCE

Service Territoriaux
Adresse postale :
19 rue d'Angou - 75008 PARIS
Tél : 01 39 21 42 24
territoires@chamberagri.fr

M/ RÉG. 12022_5T_374_LM_LB

Paris, le 20 décembre 2022

PLU



Muriame Elisabeth SANDJIVY
MAIRIE
2 PLACE AUX HERBES
78640 NEAUPHLE-LE-CHATEAU

**Objet : Modification n° 4 du PLU de NEAUPHLE-LE-CHATEAU
Avis de la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France**

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de NEAUPHLE-LE-CHATEAU.

Le courriel de notification de la modification a été reçu au siège de notre Compagnie le 19 décembre 2022.

L'étude du dossier établit que plusieurs évolutions réglementaires visant à une meilleure maîtrise de l'artificialisation des sols ainsi que la rectification d'erreurs matérielles sont envisagées.

Considérant que ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est sans incidence pour l'agriculture, il ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

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

La Président,

Signé par Christophe HILLAIRET

✓ Signed and certified by yousign

Chambre d'Agriculture de Région Ile de France - 19 rue d'Angou - 75008 PARIS
REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public - tel. 01 39 21 42 24 - Email : 136622815@2017 - APE 9412Z
www.agg-ile-france.chamberagri.fr

**Service émetteur : Santé environnement
Délégation départementale des Yvelines**

Affaire suivie par : Akossiwa KOUTONIN

Courriel : ars-d078-se@ars.santp.fr
Téléphone : 01.30.97.73.51

Madame La Directrice
Direction régionale et interdépartementale de
l'environnement, de l'aménagement et des
transports d'Ile-de-France
12 cours Lumière CS 70027
94307 Vincennes Cedex

A l'attention de Mr Guillaume FÉAUX

Réf : CS_007647 votre courriel du 23 décembre 2022
PJ : /

Versailles, le 24 Janvier 2023

Objet : Demande de contribution sur un dossier soumis à l'Autorité environnementale (Ae) – modification n°4 du
PLU de Neauphle-le-Château (78).

Madame la Directrice,

Par courriel cité en référence, vous avez sollicité ma contribution sur la modification n°4 du PLU de
Neauphle-le-Château, en application des dispositions des articles R.104-23 et suivants du code de
l'urbanisme.

Le PLU actuellement en vigueur sur la commune Neauphle-le-Château a été approuvé par
délibération du Conseil Municipal le 15 décembre 2011 et a fait l'objet de trois procédures de
modifications.

La présente demande concerne la modification n°4 du PLU de Neauphle-le-Château et porte sur :

- la modification du règlement écrit, afin de faciliter la mise en œuvre de projets urbains et
l'instruction des demandes d'instruction du droit des sols sur des projets qui respectent la
logique générale des règles du PLU,
- la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de l'écriture du règlement du PLU,
- le règlement graphique (modification du plan de zonage, légère diminution de la zone Urbaine
au profit de la zone Naturelle),
- l'ajout d'une annexe sur la gestion du patrimoine végétal du territoire.

Le dossier mentionne que cette modification a fait l'objet d'une évaluation environnementale volontaire
de la commune au titre de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme.

Le dossier indique également que les modifications apportées ne remettent pas en cause les objectifs
validés par le PADD.

L'étude des documents transmis me permet de formuler les observations suivantes :

- Impacts du plan sur la qualité des ressources en eau destinée à la consommation humaine
(EDCH)

Au vu de l'absence de captage d'eau destinée à la consommation humaine (EDCH) et de périmètre
de protection associés sur la commune de Neauphle-le-Château, le projet de modification du PLU ne
devrait pas être de nature à avoir un impact sur la qualité de l'eau destinée à la consommation
humaine.

- Impacts du plan sur les sols

Le dossier mentionne bien les huit sites industriels et activités de service anciens ou actuels (CASIAS)
identifiés sur le territoire d'après la base de données GEORISQUES.

Je note dans le dossier qu'une ICPE est recensée sur la commune. Il s'agit de l'entreprise Marnier Lapostolle, spécialisée dans la production et la commercialisation de vins et spiritueux, dont l'activité a cessé d'après la base de données GEORISQUES.

Le dossier indique que la friche industrielle a pour vocation d'accueillir un programme de logements.

Remarque 1: L'ARS tient à rappeler, au vu du changement d'usage prévu sur ce site, que le pétitionnaire devra justifier de la compatibilité de l'état des sols et l'usage futur du site, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués. Dans le cadre d'une procédure d'urbanisme ultérieure (permis de construire), le pétitionnaire devra transmettre à mes services, l'ensemble des éléments certifiant que le site est propice au nouvel usage prévu.

□ Impact du plan sur la qualité de l'air

D'après le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France, approuvé le 31 janvier 2018, la commune de Neauphle-le-château est située en zone sensible pour la qualité de l'air. La mise en place d'action en faveur de la qualité de l'air est donc prioritaire au sein de cette commune conformément au schéma régional climat, air, énergie d'Île de France adopté le 14 décembre 2012.

Le dossier présente un état initial de la qualité de l'air sur le département d'après les données d'Airparif de 2017, avec un dépassement des valeurs limites et objectifs de qualité pour les particules PM10 et pour le dioxyde d'azote (NO2).

Remarque 2: L'ARS regrette, l'absence dans le dossier, de données à jour notamment, le bilan annuel et la cartographie des polluants, permettant d'apprécier la qualité de l'air actuelle sur la commune.

Toutefois, je note que l'enjeu relatif à la qualité de l'air est pris en compte dans les orientations du PADD du PLU actuellement en vigueur (développement de circulations douces et de transports en communs).

D'après le dossier, la modification du PLU ne devrait pas être de nature à avoir un impact supplémentaire sur la qualité de l'air.

□ Impact du plan sur les nuisances sonores

Le dossier mentionne bien que la commune est traversée par des infrastructures de transports terrestres (RD11 et RD134) classées à l'égard du bruit par l'arrêté préfectoral n° 00.329/DUEL du 10 octobre 2000.

L'enjeu relatif au bruit est pris en compte dans les orientations du PADD du PLU actuellement en vigueur, notamment pour les secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures (respect de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000).

D'après le dossier, la modification du PLU ne devrait pas être de nature à engendrer des nuisances sonores supplémentaires.

Conclusion : Compte tenu des éléments transmis, je demande la prise en compte des remarques formulées ci-dessus dans l'avis de l'Autorité environnementale.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, madame la Directrice, l'expression de mes salutations distinguées

P/ La Directrice Générale de
l'ARS Île-de-France
L'Ingénieur d'Etudes Sanitaires

\\ARS75\FILER03\DD78\commun\DEPARTEMENTS\VEILLE SECURITE SANITAIRE\CSSM\SECRETAIR\MICRO1\Letres et rapports 2023\123AK001[URBA] Avis
Ae modification PLU - Neauphle-le-Château.doc

143, boulevard de la Reine – BP 724 – 78007 Versailles Cedex Standard : 01 30 97 73 00

www.iledefrance.ars.sante.fr

Seule la 1^{ère} page de la note CNPF est mise en copie ce document générique du 21/09/2016 ne concerne pas directement le modificatif PLU ;



Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire

NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISES DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN ILE-DE-FRANCE

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en Ile-de-France.

REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais il était impossible, dans une note de portée générale, de faire état de l'ensemble de ces dispositions.

CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1. »

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, (...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du

Morgane FAUCHIER

De: coralie.prevost@sia-nc.fr
Envoyé: mercredi 15 février 2023 10:00
À: Morgane FAUCHIER
Cc: 'Nathalie Aïaïn'; isabel.e.noel@sia-nc.fr
Objet: RE: m.fauchier@nea.phls-le-chateau.com vous a envoyé «Notification PPA - Modification P.L.U.» avec Smash.
Pièces jointes: 2022_2_15 Arrêté modif P.L.U NLC-tamaon.pdf

Bonjour,

Je vous confirme que le SIARNC a pris connaissance des modifications du PLU de votre commune, et notamment de la rédaction de l'article 4 pour l'ensemble des zones de règlement.
Concernant la gestion des eaux pluviales, nous avons noté le besoin de recherche systématique de solutions alternatives à l'infiltration des eaux pluviales et le rappel de la nécessité de gérer ces eaux à l'échelle de la parcelle.

Nous avons pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs à la modification de ce PLU transmis en décembre 2022, y compris l'arrêté en pièce jointe, comprenant que cette transmission était faite pour information.

Si ces documents étaient transmis pour avis, je vous propose de prendre en compte les précisions suivantes, *en bleu*, dans l'article 4.2 sur les eaux usées :

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dament enregistrées soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux articles L1332 2 à 8 du Code de la Santé Publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant. Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention deversement peut être rédigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, le SPANC (service public d'assainissement non collectif) vérifiera le système de traitement des eaux.

Le SIARNC reste à votre disposition pour toute précision sur ce sujet si nécessaire.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

**Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines**

Affaire suivie par : Tiphaine Linares

Courriel: tiphaine.linares@culture.gouv.fr

Ref : AdL/TL 2023 – 032

Astrid de LARGENTAYE
Architecte des bâtiments de France
Adjointe à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Versailles, le 17 février 2023,

Objet: NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU - Projet de modification n°4 du PLU

Madame le Maire,

J'ai bien reçu le 19 décembre 2022 votre consultation portant sur le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de votre commune et je vous en remercie.

Après examen des pièces du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que j'émetts sur le projet de modification n°4 un avis favorable assorti des observations suivantes :

1- Article 11 – Aspect extérieur – Les clôtures

J'attire votre attention sur l'interdiction des clôtures en mur plein. La clôture est un élément constitutif du paysage urbain ou rural dont la typologie peut donner une identité à l'espace public et participe au cadre de vie. Les clôtures pleines en maçonnerie sont présentes dans les tissus urbains resserrés (notamment dans les centres anciens...), y compris en limites séparatives, où elles prolongent les volumes construits et renforcent le caractère des quartiers denses.

Madame Elisabeth SANDJIVY
Maire de Neauphle-le-Château
Hôtel de Ville – 2 place aux herbes BP1
78640 Neauphle-le-Château

Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine des Yvelines
7 rue des Réservoirs 78 000 VERSAILLES – standard 01 39 50 49 03
Adresse Internet : <http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France>

Dans le projet de règlement, l'interdiction de clôtures pleines en limites séparatives gagnerait à être précisée afin, par exemple, de cibler spécifiquement les constructions/édificatifs nouvelles qui ne correspondraient pas aux références typologiques de l'environnant immédiat.

2- Dénomination de la servitude d'utilité publique au titre du code du Patrimoine

Les documents du PLU, et notamment son règlement, font plusieurs fois mention de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Cette appellation n'est plus usitée depuis la promulgation de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) qui a automatiquement transformé en sites patrimoniaux remarquables (SPR) les servitudes patrimoniales de type AVAP, ZPPAUP et secteurs sauvegardés.

Il serait donc souhaitable de profiter de la présente procédure pour mettre à jour, dans les documents du PLU, la dénomination de la servitude en « Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP) ».

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

Astrid de LARGENTAYE



De : CATUTELLE Denis <d.catutelle@cccy.fr>

Envoyé : vendredi 17 février 2023 17:10

À : Urbanisme MAIRIE Neauphle le chateau <urbanisme@neauphle-le-chateau.com>

Objet : modification du PLU

Bonjour,

J'ai bien reçu le projet de modif du PLU et me suis un peu penché sur ce fameux article U1/6 pour les projets qui ont été récemment bloqués

1. La phrase clé, à mon avis est « La bande constructible se mesure à partir de la limite d'emprise de la voie qui dessert la ou les construction(s) » C'est celle qui « sauve » les 2 projets problématiques avenue de la république (il me semble bien que le projet de logements sociaux prévoit une entrée sente du vivier.
2. Par contre on perd un peu la notion des 5m de recul par rapport à la voie. Dans le cas de ce même permis le bâtiment pourrait se mettre à l'alignement avenue de la république !! Mais c'est peut-être la volonté
3. Je ne comprends pas la phrase « En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la bande constructible se mesure à partir d'au moins une limite partagée avec l'une de ces voies »
4. La phrase « En cas d'opération de construction desservie directement depuis l'emprise publique (sans voie privée), les constructions doivent s'implanter dans une bande de 5,00m à 20,00m de profondeur mesurée depuis la limite de l'emprise publique » me paraît redondante

On peut en reparler lundi sinon ce sera à mon retour(après le 09/03)

Bon week end

Cordialement

Denis CATUTELLE



Direction des Affaires Economiques
Bor. : RR/MC - 00774023

Madame la Maire
Mairie
2 place aux Herbes
78640 NEAUPHLE-LE-CHATEAU

Versailles, le 21 février 2023

Objet : Avis Modification du PLU

Affaire suivie par : Paolo COSTARELLA
Tél. : 06 77 51 45 07 - Courriel : paolo.costarella@irma-idf.fr

Madame la Maire,

Par courrier en date du 17 février 2023, vous m'avez notifié pour avis le dossier de modification du PLU de votre commune.

Compte-tenu de ces éléments, j'émet un avis favorable à votre projet.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations distinguées

Francis BUSSIÈRE, Président de la CMA Ile de France
Par délégation Ronan KERAUDREN Président de la CMA Yvelines



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE ÎLE-DE-FRANCE
CMA Ile de France - 250315 - 75002 Paris cedex 12 - 01 80 40 26 00 - www.cma-idf.fr - contact@irma-idf.fr
Siret: 130 027 872 00012 - N°orga. de la chambre: 130000012 - Décret n°2021 1416 du 16 novembre 2021



Yvelines

Le Département

Rambouillet, le 14 mars 2023

MADAME ELISABETH SANDJIVY
MAIRE DE NEAUPHLE LE CHATEAU
HOTEL DE VILLE
2 PLACE AUX HERBES
78640 NEAUPHLE LE CHATEAU

Direction générale des Services
Territoire d'Action Départementale Terres d'Yvelines

Affaire suivie par : Céline
Cadet
Courriel :
ccadet@yve/ines.fr
Téléphone: 06 67 15 19 45

Référence : CDL/032023

Madame le Maire,

Par courrier reçu le 19 décembre 2022, la Commune de Neauphle le Château a transmis pour avis au Département, en référence notamment à l'article 1..153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°4 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette modification n° 1 vise à faire évoluer le règlement écrit et graphique ainsi que les annexes du PLU, et en particulier à :

- adapter le règlement du PLU à des orientations nouvelles relatives à l'avenir et au fonctionnement de la Commune de Neauphle-le-Château (dans le respect du PADD), de faciliter la mise en œuvre de projets urbains et l'instruction de demandes d'instruction du droit des sols, de procéder à la rectification d'erreurs matérielles du PLU et enfin de faciliter la compréhension du PLU ;
- ajuster le règlement graphique du PLU (zonage), notamment avec le reclassement de quelques parcelles initialement urbaines en zone naturelle N, la création de 2 emplacements réservés (nouvel ER N°5 pour l'extension et le réaménagement de la crèche intercommunale ; ER n°6 pour l'extension de l'école élémentaire) ainsi que l'instauration d'un périmètre de droit de

préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux, des baux commerciaux destinés à maintenir la concentration des commerces en centre-bourg.

- intégrer diverses études et documents dans les annexes et ajuster le tableau des ER.

Le Département, n'a pas d'observation particulière sur ces évolutions dans le cadre de cette modification n°1 du PLU.

Afin de garantir le respect des exigences de sécurité routière sur le réseau routier départemental, il convient d'ajouter que les aménagements ou les raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier.

Aussi, les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Dans le cadre général, pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RI II, 15, et RD 134), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 (STYR, 13 chemin de la Gommerie 78120 RAMBOUILLET — Tel : 01 34 57 32 40) et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet de révision du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

p/ Le président du Conseil départemental
La directrice du Territoire d'Action
Départementale de Terres d'Yvelines



Isabelle CISSE



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Neauphle-le-Château (78)
à l'occasion de sa modification n° 4**

N°MRAe APPIF-2023-024
en date du 16/03/2023

20230316

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme de Neauphle-le-Château, porté par la commune dans le cadre de sa modification n°4 et sur son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette modification du plan local d'urbanisme consiste à :

- apporter des adaptations au règlement écrit, notamment aux règles relatives aux occupations des sols, aux conditions d'implantation des constructions ;
- modifier le plan de zonage, par le reclassement en zone naturelle de plusieurs parcelles actuellement situées en zones urbaines, représentant 0,88 ha et la création de deux nouveaux emplacements réservés (n°5 et n°6) permettant l'extension et le réaménagement de la crèche intercommunale et l'extension de l'école élémentaire Émile Serre ;
- mettre à jour les annexes informatives du PLU, en particulier l'instauration d'un périmètre de droit de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux, des baux commerciaux et l'ajout d'un outil pédagogique relative à la gestion du patrimoine végétal. La commune a décidé de réaliser de manière volontaire une évaluation environnementale de la modification de son PLU.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la préservation des milieux naturels
- la protection du patrimoine et du paysage.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- justifier la localisation, l'étendue et le contour de l'emplacement réservé dédié à l'extension de la crèche intercommunale au regard de la sensibilité environnementale d'une partie de son emprise ;
- compléter la description de l'état initial de l'environnement par une analyse des fonctionnalités écologiques, existantes ou potentielles, liées aux milieux naturels concernés par les secteurs de reclassement de parcelles en zone naturelle, afin de mieux évaluer les impacts des évolutions réglementaires envisagées ;
- compléter et clarifier les dispositions du PLU afin d'assurer une meilleure cohérence de ce dernier avec les prescriptions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Seule la synthèse est mise en annexe, ainsi que la liste des recommandations, le rapport détaillé fait 15 pages

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de :
- renforcer l'état initial de l'environnement afin de mieux caractériser les enjeux du territoire, approfondir sur cette base l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU, et prévoir des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation adaptées en conséquence ;
 - compléter les indicateurs afin que l'ensemble des enjeux dégagés pour chaque composante environnementale et de santé humaine soient couverts, doter les indicateurs de suivi de valeurs cibles, afin d'apprécier les effets de la modification du PLU et de déclencher le cas échéant des mesures correctrices ;.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU par une analyse de l'articulation de ce dernier avec les plans et programmes de rang supérieur afin de démontrer qu'il les prend bien en compte ou qu'il leur est compatible.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande de justifier la localisation, l'étendue et le contour de l'emplacement réservé dédié à l'extension de la crèche intercommunale au regard de la sensibilité environnementale d'une partie de son emprise.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter la description de l'état initial de l'environnement par une analyse des fonctionnalités écologiques, existantes ou potentielles, liées aux milieux naturels concernés par les secteurs de reclassement de parcelles en zone naturelle, afin de mieux évaluer les impacts des évolutions réglementaires envisagées.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter et clarifier les dispositions du PLU afin d'assurer une meilleure cohérence de ce dernier avec les prescriptions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).....12

PLAN LOCAL D'URBANISME

Neauphle-le-Château

SOMMAIRE

1. Contexte du projet de modification du PLU	63
2. Avis de l'Autorité Environnementale	63
3. Eléments de réponse à l'avis	63

Contexte du projet de modification du PLU

La modification procède à diverses adaptations du PLU, consistant principalement à :

- apporter des modifications au règlement écrit et graphique concernant :
 - les règles relatives aux occupations des sols, aux conditions d'implantation des constructions, à l'ajout de données métriques pour fixer la hauteur des constructions et la mise en place d'espaces verts de pleine terre ;
 - le reclassement en zone naturelle de plusieurs parcelles actuellement situées en zones urbaines, représentant 0,88 ha ;
 - la suppression de l'emplacement réservé n°5 actuellement destiné à des logements et activités situé route de Saint-Germain, et la création d'un nouvel emplacement réservé n°5 situé chemin de la Pommeraye qui doit permettre l'extension et le réaménagement de la crèche intercommunale ;
 - la création d'un emplacement réservé n°6 situé rue du Vieux Moulin destiné à l'extension de l'école élémentaire Émile Serre ;
- ajouter des annexes au PLU, en particulier l'instauration d'un périmètre de droit de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux, des baux commerciaux et l'ajout d'un outil pédagogique relative à la gestion du patrimoine végétal.

Avis de l'Autorité Environnementale

La mission régionale d'autorité environnementale Ile-de-France a rendu un avis sur le projet de dossier modification n°4 du PLU de Neauphle-le-Château et son évaluation environnementale. L'avis délibéré n°MRAe APPIF-2023-024 a été rendu le 16 mars 2023. L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le plan.

Compte tenu des enjeux du territoire, l'avis de l'autorité environnementale cible les enjeux relatifs à la préservation des milieux naturels et à la protection du patrimoine et du paysage. Le présent document reprend donc ces recommandations point par point afin d'apporter les compléments ou précisions nécessaires et d'en justifier les choix.

Eléments de réponse à l'avis

Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

« L'Autorité environnementale recommande de :

- renforcer l'état initial de l'environnement afin de mieux caractériser les enjeux du territoire, approfondir sur cette base l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU, et prévoir des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation adaptées en conséquence ;
- compléter les indicateurs afin que l'ensemble des enjeux dégagés pour chaque composante environnementale et de santé humaine soient couverts, doter les indicateurs de suivi de valeurs cibles, afin d'apprécier les effets de la modification du PLU et de déclencher le cas échéant des mesures correctrices. »

L'évaluation environnementale a été réalisée sous la volonté de la commune de Neauphle-le-Château. Les modifications apportées sont essentiellement liées à une harmonisation des règles d'implantation, de hauteur ou de patrimoine bâti mais aussi à une meilleure prise en compte de l'environnement : en ce sens les modifications ne sont pas destinées à avoir des impacts négatifs sur l'environnement. Le but étant, au contraire, d'améliorer la prise en compte de l'environnement du territoire communal.

Un bref rappel de l'état initial de l'environnement a été rédigé en première partie, pour rappeler le contexte environnemental du territoire et, éventuellement, mettre à jour certaines données ou informations, dans la limite des données disponibles. Concernant la qualité de l'air, les données ont été actualisées sur la base de données d'Air Paris sur l'année 2021. Une partie concernant les déplacements (circulation, stationnement, transports en commun et voies cyclables) a été rajoutée. Cependant, les modifications actées durant cette présente procédure ne sont pas en mesure d'avoir des conséquences sur ces thématiques. Un paragraphe sur l'évolution du territoire en l'absence des modifications du PLU a été rajouté.

La liste des indicateurs a été complétée avec des valeurs cibles et des mesures adaptées.

Articulation avec les documents de planifications existants

« L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU par une analyse de l'articulation de ce dernier avec les plans et programmes de rang supérieur afin de démontrer qu'il les prend bien en compte ou qu'il leur est compatible. »

L'évaluation environnementale est complétée par une partie « Articulation des modifications du PLU avec les documents supra-communaux ». Cette partie fait la présentation synthétique du SDRIF, SDAGE, PGRI, PDUIF et du SRCE et présente en quoi les modifications sont compatibles ou prennent en compte les objectifs et orientations de ces documents. Il en ressort que les modifications du PLU ne vont pas à l'encontre de ces documents supra-communaux.

Justification des choix retenus et solutions alternatives

« L'Autorité environnementale recommande de justifier la localisation, l'étendue et le contour de l'emplacement réservé dédié à l'extension de la crèche intercommunale au regard de la sensibilité environnementale d'une partie de son emprise. »

L'emplacement réservé est créé pour afficher la volonté communale d'acquiescer le foncier lié à la crèche, afin que la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines en ait la compétence. Aucun projet d'extension n'est envisagé. La sensibilité environnementale, liée à la présence de boisements est préservée de tout projet : le classement en EBC sera respecté et les boisements maintenus.

La préservation des milieux naturels

« L'Autorité environnementale recommande de compléter la description de l'état initial de l'environnement par une analyse des fonctionnalités écologiques, existantes ou potentielles, liées aux milieux naturels concernés par les secteurs de reclassement de parcelles en zone naturelle, afin de mieux évaluer les impacts des évolutions réglementaires envisagées. »

L'évaluation environnementale est complétée par une partie « Analyse des fonctionnalités écologiques des secteurs reclassés en zone N » faisant l'objet d'une présentation de l'état initial et des impacts liés à l'évolution du PLU, au regard du SRCE mais aussi des fonctionnalités écologiques identifiées sur la commune.

Il en ressort que ces modifications n'ont aucun impact sur les fonctionnalités écologiques régionales mais elles permettent de préserver davantage les fonctionnalités écologiques locales, notamment en préservant des boisements identifiés comme cœur de nature de la commune (réservoirs de biodiversité) ainsi que des milieux ouverts attenants, eux identifiés comme corridors écologiques locaux.

La protection du patrimoine et du paysage

« L'Autorité environnementale recommande de compléter et clarifier les dispositions du PLU afin d'assurer une meilleure cohérence de ce dernier avec les prescriptions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). »

Le règlement et notice de modification rappellent l'application de l'AVAP et le caractère supérieur de ses règles dans les secteurs où elle s'applique.

De : Emilie OUAZI <emilie.ouazi@caue78.com>

Envoyé : mercredi 19 avril 2023 16:21

À : Mairie MAIRIE Neauphle le chateau <mairie@neauphle-le-chateau.com>;
urbanisme.nlc@gmail.com

Cc : Elisabeth ROJAT-LEFEBVRE <e.rojatlefebvre@caue78.com>

Objet : Modification du PLU de Neauphle-le-Château

A l'attention de Mesdames

Elisabeth SANDJIVY, Maire de Neauphle-le-Château,
Emmanuelle COEURET, Maire Adjointe à l'urbanisme et au cadre de vie,
Marie-Hélène BLANC, Directrice Générale des Services,

Madame le Maire,
Mesdames,
Bonjour,

Nous avons bien pris connaissance des éléments transmis afin de recueillir notre avis en tant que personnalité publique associée.

En termes de méthode, et le corpus étant conséquent, nous avons opté pour la méthode suivante :

1. Relecture du PADD pour remise en mémoire du contexte global
2. Lecture de la notice de présentation des modifications apportées, avec consultation complémentaire des pièces concernées le cas échéant : règlement, annexes...

De manière générale, notre avis est le suivant :

- nous considérons que suite à ces modifications, la compréhension du règlement d'urbanisme sera facilitée pour les pétitionnaires, comme pour les professionnels et les instructeurs.
- nous avons également constaté que les modifications apportées apporteront une véritable amélioration en faveur de la protection du paysage naturel et urbain, des espaces naturels et de la biodiversité.
- nous avons enfin noté la préservation par le règlement des qualités architecturales, patrimoniales, urbaines et paysagères, notamment avec les séquences détaillées en annexe et le règlement de l'AVAP / SPR.

De notre point de vue, la modification n°4 du PLU est justifiée et bien documentée.

En complément, nous souhaitons porter à votre attention certains points du règlement qui ont retenu notre attention ou bien nous ont interpellés :

3. U11 Aspects extérieurs, concernant les dispositifs de production d'énergie : nous comprenons et partageons le souci esthétique et d'intégration concernant l'interdiction de visibilité depuis l'espace public des dispositifs techniques de PAC, climatisation, paraboles etc. Cependant nous nous interrogeons concernant l'installation de panneaux solaires. Cette interdiction totale de visibilité depuis l'espace public serait peut-être trop restrictive ? peut-être des contraintes d'intégration évaluées au cas par cas seraient-elles plus souhaitables ? En outre, cette disposition semble aller à l'encontre de la Loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023 (cf. lettre de la CYTé d'avril 2023)

4. U12 création de places de stationnement : pourquoi demander la création de places de stationnement supplémentaires en cas de création de Surface de Plancher, même sans création de nouveau logement ? Une extension ou surélévation par exemple, ou un aménagement de combles ne créeront pas de nouveau besoin de stationnement. En revanche, la création d'une place de stationnement par tranche de 40m2 SP engendrera potentiellement de la surface artificialisée, ce qui nous semble aller à l'encontre des intentions qui sous-tendent la modification en cours du PLU.

Concernant les annexes :

5. pièce n°5 – Annexe L Séquences urbaines : il manque des illustrations pour les références CH15 et CH16
6. pièce n°5 – Annexe P Plans d'alignement : attention ce document est illisible sous ce format, à améliorer pour la diffusion ultérieure
7. pièce n°5 – Annexe R Protection des sentes piétonnes : coquilles orthographiques dans Titre 2) a : trame bleue et dans l'encadré en p.10 « échelon communal » (masculin singulier)

Nous avons une dernière question : souhaitez-vous que nous vous retournions les documents transmis, suite à notre relecture ?

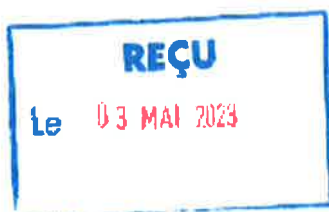
En espérant avoir ainsi pu contribuer à la réflexion en cours sur votre PLU, nous vous souhaitons bonne réception de nos observations et vous prions de recevoir, Madame le Maire, nos sincères salutations,

Emilie OUAZI
Architecte Conseiller

CAUE 78 - Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
3 Place Robert Schuman, 78180 Montigny-le-Bretonneux
01 30 48 00 14
www.caue78.fr

Actualités :

- [Le CAUE 78 lance sa campagne d'adhésion 2023](#)
- [Les éco-rencontres du CAUE 78 - #4](#)



Versailles, le

27 AVR. 2023

Service de l'urbanisme et des Territoires /UP
Affaire suivie par : Maëva Jolly
Tél. : 01 39 63 38 10
Mél. : maeva.jolly@yvelines.gouv.fr
Réf. : SU_UP_20230407_mairie_avismodif_n4_NLC

Le Préfet des Yvelines

à

Madame la Maire de Neauphle-Le-
Château
Hôtel de ville
2 Pl. Aux Herbes,
78640 Neauphle-Le-Château

Objet : Projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Neauphle-Le-Château

Madame Le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neauphle-Le-Château visant notamment à :

Pour l'ensemble des zones U, N et A :

- Interdire le stationnement des mobil-home et des camping-cars

Pour l'ensemble des zones U :

- Interdire le commerce de détail en dehors du périmètre de préemption reporté au règlement graphique et annexé au PLU,
- Modifier les règles relatives aux accès et aux voies privées nouvelles,
- Clarifier les règles relatives à l'emprise, la volumétrie et l'implantation des constructions et imposer de nouvelles règles d'implantation des piscines,
- Harmoniser la mise en place des systèmes de production d'énergie individuelle (éolienne, panneaux photovoltaïques et solaires etc.) et permettre ainsi une cohérence architecturale sur la commune,
- Renvoyer à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour le repérage et la protection des murs anciens rapportés à travers le règlement graphique du PLU, avec interdiction des ouvertures en mur plein,
- Actualiser les règles relatives au stationnement.

Pour les zones UZ Ucvb, Ucvb

Interdire les entrepôts et obliger les commerces de détails à disposer d'une surface de vente.

Pour les zones UI U2

- Préciser les conditions possibles pour l'implantation des abris de jardin ou de vérandas au-delà de la bande constructible des 20 mètres,
- Préciser que la bande de constructibilité soit portée à une profondeur de 30 mètres en cas d'opération comprenant au moins 4 logements aidés.

Pour la zone 1.13 et Ucvb :

- La mise en place de règles pour favoriser la mise en place d'un paysage qualitatif

La présente modification porte également sur des changements de zonage :

- La suppression de l'emplacement réservé n°5 actuel, et la création de deux nouveaux emplacements réservés, afin de permettre l'extension de la crèche intercommunale et de l'école élémentaire,
- Le changement de zonage de parcelles, qui passent d'une zone U (urbaine) à N (naturel), afin d'accroître la protection du milieu naturel existant.

La modification projetée ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'emporte pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

AU demeurant, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme.

Sur le fond, je vous rappelle les dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), qui impose pour la commune de Neauphle-Le-Château le seuil de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS).

Or, votre taux de LLS actualisé au 1^{er} janvier 2022 est de seulement de 6,58 %, soit un déficit de 274 logements.

Je salue à ce titre l'évolution de la règle existante incluse dans la présente modification, dans le but de faciliter la réalisation d'opérations destinées à la production de logements locatifs sociaux (la bande de constructibilité étendue à 30 mètres à la place de 20 mètres en cas d'opération comprenant au moins 4 logements aidés).

Je regrette toutefois qu'à cette occasion, il n'ait pas été mis en place davantage d'outils pour palier à votre déficit. Ainsi :

- les documents graphiques du règlement peuvent par exemple délimiter, dans les zones U et AU, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale,

des programmes de logements en précisant la nature de ces programmes. (L. 151-41 et R. 151-38 du code de l'urbanisme) ;

-des secteurs peuvent bénéficier d'une majoration de constructibilité, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, pour permettre notamment la construction de bâtiments à usage d'habitation, ou la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires. (L. 151-26, L. 151-28, R. 151-37 du code de l'urbanisme) ;

-règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale, où peuvent s'appliquer, sous conditions, des règles alternatives. Cette disposition permet d'affecter un pourcentage de programme de logements déterminé par le PLU à des logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux intermédiaires ou privés (L. 151-15 et R. 151-21 du code de l'urbanisme) ;

En conséquence des observations relevées précédemment, j'émet un avis favorable sur votre projet de modification du PLU tout en regrettant que cette procédure n'ait pas été l'occasion d'ajouter des outils supplémentaires contribuant à l'atteinte de vos objectifs au titre de la loi SRU.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil.

Je vous prie d'agréer, Madame Le Maire, l'expression de ma parfaite considération
(Et de mes cordiales salutations, manuscrit)

Pour le Préfet, et par délégation,
La Sous-préfète de Rambouillet

-préfète e


Florence GILBERT

35 rue de Noailles, BP 1115 78011 VERSAILLES CEDEX
Tél : 01 30 84 30 00
www.yvelines.gouv.fr

DEPARTEMENT DES YVELINES

ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE NEAUPHLE-LE-CHATEAU



**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 Rappel de l'objet

2 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

3 Avis

1 Rappel de l'objet

La commune de Neauphle-le-Château souhaite apporter des modifications conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme les changements n'entrant pas dans le cadre d'une révision.

La modification porte sur cinq points:

- Modification du règlement écrit afin qu'il soit adapté à la philosophie et aux vœux défendu par l'équipe municipale pour l'avenir et le fonctionnement de la commune, tout en restant fidèle au cadre préalablement défini par le PADD.

- Le but est également de faciliter la mise en œuvre de projets urbains et l'instruction de demandes d'instruction du droit des sols sur des projets qui respectent la logique générale des règles du PLU.

Il s'agit enfin de procéder à la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de l'écriture sur le règlement du PLU, d'en faciliter la lecture, la compréhension et donc l'application par les porteurs de projets, mais aussi pour les personnes en charge de l'instruction du droit des sols.

- Modification au règlement graphique
Suppression de l'emplacement réservé 5, création d'un nouvel emplacement réservé 5 pour l'extension et le réaménagement de la crèche.
Création d'un emplacement réservé 6 pour permettre l'extension de l'école élémentaire.
Classement de parcelles U2 ou U3 en Zone naturelle (N).

- Modification apportées aux annexes P plans d'alignement, Q information sur les risques majeurs, R protection des sentes piétonnes, S réglementation de la gestion du patrimoine végétal.
- Annexe T Instauration d'un périmètre de droit de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux, des baux commerciaux.

2 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions et sans incident notable.

La publicité ainsi que l'affichage réglementaire ont été réalisés dans les délais prescrits.

Le dossier est dense, complet, suffisamment détaillé pour la compréhension de tous.

La participation du public

Le public a été nombreux à participer à l'enquête publique et ainsi contribuer au processus de décision.

50 observations ont été portées sur le registre d'enquête publique et son annexe.

Ces observations ont été portées directement sur le registre en mairie, sur le site de l'urbanisme ou par courrier, les 3 modes ont été utilisés.

Cela montre que l'information a bien été réalisée, par les panneaux d'affichage, les parutions dans la presse et le site internet de la commune, par la mise à disposition du dossier en mairie aux heures d'ouverture et lors des permanences du commissaire enquêteur.

Les avis des Personnes Publiques Associées

Toutes les Personnes Publiques Associées ont émis un avis favorable, certaines avec des recommandations.

Les remarques de ces dernières ont été, pour la plupart entendues par la commune, qui indique sa volonté de changer les articles du PLU concernés.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- justifier la localisation, l'étendue et le contour de l'emplacement réservé dédié à l'extension de la crèche intercommunale au regard de la sensibilité environnementale d'une partie de son emprise ;
- compléter la description de l'état initial de l'environnement par une analyse des fonctionnalités écologiques existantes ou potentielles, liées aux milieux naturels concernés par les secteurs de reclassement de parcelles en zone naturelle, afin de mieux évaluer les impacts des évolutions réglementaires envisagées ;
- compléter et clarifier les dispositions du PLU afin d'assurer une meilleure cohérence de ce dernier avec les prescriptions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

CE La commune a apporté des justifications concernant la crèche, un complément au dossier sur l'état initial et clarifier les dispositions du PLU par un document « Articulation des modifications du PLU avec les documents supra-communaux ».

J'estime que les réponses apportent les justifications et compléments attendus au regard des objectifs du modificatif et de ses enjeux.

Le CAUE indique :

- nous considérons que suite à ces modifications, la compréhension du règlement d'urbanisme sera facilitée pour les pétitionnaires, comme pour les professionnels et les instructeurs.
- nous avons également constaté que les modifications apportées apporteraient une véritable amélioration en faveur de la protection du paysage naturel et urbain, des espaces naturels et de la biodiversité.
- nous avons enfin noté la préservation par le règlement des qualités architecturales, patrimoniales, urbaines et paysagères, notamment avec les séquences détaillées en annexe et le règlement de l'AVAP / SPR.

De notre point de vue, la modification n°4 du PLU est justifiée et bien documentée.

La Direction Départementale des Territoires :

En conséquence des observations relevées précédemment, j'émet un avis favorable sur votre projet de modification du PLU tout en regrettant que cette procédure n'ait pas été l'occasion d'ajouter des outils supplémentaires contribuant à l'atteinte de vos objectifs au titre de la loi SRU.

Les observations portent sur les logements sociaux, la commune étant déficitaire par rapport à l'objectif de 25%.

Commissaire enquêteur

Après avoir examiné :

- l'ensemble des pièces relatives à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neauphle-le-Château,
- toutes les observations du public
- tous les avis des Personnes Publiques Associées

Il est à noter que la commune a décidé de réaliser de manière volontaire une évaluation environnementale de sa modification de son PLU, en effet les modifications indiquées n'entrent pas dans le champ obligatoire de saisine de la MRAE.

Un mémoire en réponse à la MRAE a été réalisé pour répondre à ces recommandations, j'estime que les réponses apportent les justifications et compléments attendus au regard des objectifs du modificatif et de ses enjeux.

Cette démarche permettra lors de prochains modificatifs de mieux appréhender les attentes environnementales.

Le Commissaire enquêteur a présenté à la commune son rapport de synthèse, reprenant les observations du public, des avis des Personnes Publiques Associées et des demandes du Commissaire enquêteur.

La commune de Neauphle-le-Château, prenant en compte les observations des Personnes Publiques Associées, du public et du Commissaire enquêteur sur le rapport de synthèse, a décidé de modifier certaines dispositions du modificatif présenté, j'approuve ces modifications.

MODIFICATIONS

- Intégration de la totalité des observations du SNIARC concernant les assainissements conformément aux réglementations en vigueur
- Intégration d'une partie « articulation des modifications du PLU avec les documents supra-communaux », en réalisant un rappel de l'état initial de l'environnement ainsi qu'une liste d'indicateurs de valeurs cibles et de mesures adaptées (MRAE)
- Evaluation environnementale complétée par une partie « analyse des fonctionnalités écologiques des secteurs reclassés en zone N » (MRAE)
- En justifiant la localisation de la crèche (ER 5) préservant espace boisé (EBC) sans construction

- En complétant l'annexe L concernant les séquences urbaines présentant un intérêt patrimonial, pour les références CH15 et CH 16 (CAUE)
- En intégrant dans le PLU Article 3 Zone U l'imposition de portail des accès sur CD en retrait de 5m de la limite du domaine public, et en cas d'impossibilité un système d'ouverture à distance. (Territoire d'Action Départementale Terres d'Yvelines)
- En modifiant les hauteurs de construction, Zone U article 10.1 réintégration de la mention R+1 +C, pour les terrains en pente, la hauteur du faitage se mesure à partir de la voie publique, Zone UCVA article 10.1 hauteur de faitage 9m au lieu de 11m, Zone UCVB1 hauteur de faitage 12m au lieu de 13m (public)
- En interdisant les clôtures pleines uniquement en limite séparatives pour les constructions nouvelles qui ne correspondraient pas aux références typologiques de l'environnement immédiat (CAUE, public)
- En incitant à la création de parkings perméables quand cela est possible, pour les particuliers, et avec noue infiltrante si nécessaire pour les parkings collectifs sans séparateur hydrocarbure (public)
- Emplacement réservé 2 pour logement, en indiquant sur le plan la totalité du terrain (ex Grand-Marnier) et en vérifiant que la surface indiquée dans la liste des ER correspond bien au plan (CE)
- En précisant dans le cadre de division de terrain le point de départ des divisions, la deuxième division étant obligatoirement pour la réalisation d'un logement aidé (CE)
- En intégrant le Plan Local de Publicité ainsi que la délibération dans les annexes PLU (public)
- En complétant le lexique pour une meilleure compréhension (public, CE)

Les enjeux environnementaux de ce modificatif sont très limités, aucun des 5 points sujet de la modification n'a d'incidences notables sur l'environnement et la santé, et ces incidences ne vont que vers une amélioration de l'état existant et en aucun cas une dégradation.

Les demandes de modification demandées dans le rapport de synthèse et non suivies par la mairie, étaient argumentées et suffisamment détaillées pour justifier leurs non intégration au PLU.

Le commissaire enquêteur approuve les modifications proposées.

Les cinq points de la modification sont donc justifiés :

- Modification du règlement écrit afin qu'il soit adapté à la philosophie et aux vœux défendu par l'équipe municipale pour l'avenir et le fonctionnement de la commune, tout en restant fidèle au cadre préalablement défini par le PADD.
La modification du règlement écrit, modifiée aussi des remarques ci-dessus exposées, est fidèle au PADD.
- Le but est également de faciliter la mise en œuvre de projets urbains et l'instruction de demandes d'instruction du droit des sols sur des projets qui respectent la logique générale des règles du PLU.

Il s'agit enfin de procéder à la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de l'écriture sur le règlement du PLU, d'en faciliter la lecture, la compréhension et donc l'application par les porteurs de projets, mais aussi pour les personnes en charge de l'instruction du droit des sols.

Les erreurs ont été corrigées, des croquis pour une meilleure compréhension ont été insérés, un lexique a été créé, l'objectif est donc rempli.

- Modification au règlement graphique
Suppression de l'emplacement réservé 5, création d'un nouvel emplacement réservé 5 pour l'extension et le réaménagement de la crèche.
Création d'un emplacement réservé 6 pour permettre l'extension de l'école élémentaire.
Classement de parcelles U2 ou U3 en Zone naturelle (N).

La justification des emplacements réservés 5 et 6 a été apportée.

Le classement de parcelles U2 ou U3 en Zone naturelle (N) permet l'amélioration et la continuité des trames vertes et bleues sur la commune.

- Modification apportées aux annexes P plans d'alignement, Q information sur les risques majeurs, R protection des sentes piétonnes, S réglementation de la gestion du patrimoine végétal.

L'annexe R n'étant qu'une étude ayant semée une grande confusion a été retirée du dossier, les autres annexes apportent des prescriptions claires et justifiées.

- Annexe T Instauration d'un périmètre de droit de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux, des baux commerciaux.

Ce droit de préemption permet à la commune de maîtriser l'implantation des commerces en centre-ville, pour le rendre plus dynamique et attractif pour tout le bassin de vie de presque 15 000 habitants

Toutefois trois articles du règlement m'alertent :

Article 4 des dispositions générales : Protection des sentes

Article qui a beaucoup semé la confusion dans le public, ce dernier comprenant que les sentes devenaient interdites de circulation, et qu'aucune construction ou extension ne pouvait plus être réalisée les accès étant interdits.

La proposition de modification (en rouge) de la commune :

Les sentes et chemins piétonniers **non carrossables** identifiés au plan de zonage doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile **hors riverains** et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions

CE la modification proposée laisse une ambiguïté, en effet, à partir du moment où des voitures peuvent circuler la voie est « carrossable » et il est possible de règlementer cette voie pour qu'elle soit interdite sauf riverains.

Une voie carrossable n'est pas obligatoirement goudronnée, elle peut-être en terre ou en pierre.

Si une voie n'est pas carrossable, aucune voiture ne peut y accéder et c'est un chemin piéton.

De même le lexique sur lequel la commune proposent les définitions pour sentes et chemin ; désignent deux types de voies publiques : les premières au caractère naturel non carrossable réservée aux riverains uniquement et celles carrossées et ouvertes à la circulation.

CE Même ambiguïté apportée par le non carrossable.

Une définition possible : une sente est une voie naturelle, en pierres ou en terre réservée aux riverains, les chemins sont goudronnés ou pavés ouverts à la circulation

De plus rien ne justifie l'interdiction de construction ou d'extension, si la parcelle est située en zone constructible, la construction ou extension doit respecter le PLU.

Pour limiter les constructions ou extension il faudrait dans un modificatif PLU, classer en zone N les terrains entourant les sentes.

L'article 6 concernant les abris de jardin,

Ces derniers doivent d'une part permettre le stationnement des 2 roues non motorisés, mais aussi entreposer les outils de jardin et autres stockages autorisés, selon les indications du règlement.

Et la modification du PLU les limite à 5m2 au lieu des 8m2 précédemment.

J'estime que 8m2 permet de ne pas avoir de stockage sous bâche (peut-être à interdire d'ailleurs) encore plus inesthétique qu'un abri, et pas vraiment sécuritaire.

L'article 11 Aspect extérieurs, dispositifs de production d'énergie

Loi accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023, rappelé par le CAUE est à l'encontre de cet article qui banni tout dispositif vu de la rue.

La proposition de la mairie :

Intégrer dans l'article 11.2 concernant les panneaux solaires des zones U :

« Les panneaux solaires ou équivalent doivent demeurer non visible depuis l'espace public hormis tous matériaux qualitatifs s'intégrant parfaitement à l'existant »

CE

Rien ne ressemble plus à un panneau solaire, qu'un autre panneau solaire et quoi que l'on peut penser de l'esthétique de la chose, il me semble qu'en zone U et même visible de la rue ces panneaux sont indispensables pour l'accélération des énergies renouvelables, et diminuer le coût d'énergie des ménages.

Dans les autres zones, AVAP notamment, il est indiqué dans le cahier de prescriptions : « les panneaux solaires photovoltaïques et les capteur solaires sont proscrits ». Ce cahier datant de 2014 serait peut-être à revoir, suivant les nouvelles règlementations.

Loi accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023, entends accélérer le développement des énergies renouvelables, face a la crise énergétique et le dérèglement climatique. Et même si cette dernière concerne principalement les grands développements éoliens, terrestres ou en mer, ou les champs de panneaux solaires, elle demande à chaque « territoire » d'indiquer ses possibilités de développement.

Et un développement sur des immeubles ou des maisons individuelles apporte une amélioration qu'il ne faut pas négliger.

De plus la loi complète l'article L632-2 du code du Patrimoine pour prévoir que les architectes des Bâtiments de France devront intégrer « les objectifs nationaux de développement des énergies renouvelables et de rénovation énergétique des bâtiments » aux critères qu'ils doivent prendre en compte dans la rédaction de leur avis afin de rattraper le retard pris par la France.

Pour ces raisons, le Commissaire enquêteur émet des recommandations.

Recommandations

1) Prise en compte des modifications proposées par la Commune à intégrer au PLU ;
(voir chapitre Modifications pages précédentes)

2) **Article 4 des dispositions générales : Protection des sentes (et lexique)**

Lever les ambiguïtés des définitions du carrossable, sente et chemin.

Autoriser les constructions ou extension donnant dans ces sentes si elles sont conformes à leur zone (U, N,...) du PLU.

3) **L'article 6 concernant les abris de jardin,**

Garder la possibilité de construire 8m² au lieu des 5m² proposés au modificatif.

L'article 11 Aspect extérieurs, dispositifs de production d'énergie

Autoriser les panneaux solaires dans toute la Zone U, visibles ou pas de la rue.

Revoir dans un modificatif PLU à venir, pour les autres Zones, notamment AVAP, document prédominant le PLU, les dispositions possibles des panneaux solaires et dispositifs de production d'énergie pour prendre en compte les objectifs de la loi accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023.

3 Avis

Le commissaire enquêteur considère que la modification n°4 au Plan Local d'urbanisme est d'intérêt général et donne **un AVIS FAVORABLE sans réserve.**