

### LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

CCCY	1 place aux Herbes	78640	NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU
CAUE	3 place Robert Schuman	78180	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
Conseil Départemental	2 place André MIGNOT	78012	VERSAILLES Cedex
Conseil Régional	2 rue Simone Veil	93400	SAINT OUEN
Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France	2 avenue Jeanne d'Arc	78150	LE CHESNAY
Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Yvelines	19 avenue du général Mangin	78008	VERSAILLES Cedex
SIARNC	73 route de Septeuil	78640	VILLIERS-SAINT-FRÉDÉRIC
UDAP - Bâtiments de France	7 rue des Réservoirs	78000	VERSAILLES
CCIVROY	21 avenue de Paris	78012	VERSAILLES Cedex
Ile de France Mobilités	39-41 rue de Châteaudun	75009	PARIS
DRIEE Ile de France	12 cour Louis Lumière	94307	VINCENNES Cedex
Mairie de Jouars-Ponchartrain	1 rue Saint Anne	78760	JOUARS-PONTCHARTRAIN
Mairie de Plaisir	2 rue de la République	78370	PLAISIR
Mairie de Villiers-Saint Frédéric	2 rue Charles de Gaulle	78640	VILLIERS-SAINT-FRÉDÉRIC
Mairie de Saint Germain de la Grange	1 rue de la Mairie	78640	SAINT GERMAIN DE LA GRANGE
Agence Régionale de Santé - Madame Cécilia HOUMAIRE	143 boulevard de la Reine	78007	VERSAILLES Cedex
Centre National de la Propriété Forestière	2 avenue Jeanne d'Arc	78153	LE CHESNAY Cedex
DDT		78000	RAMBOUILLET
PREFECTURE			
Sous-Préfecture			



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@yvelines.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 L.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 la 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 (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 (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



**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](mailto: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'émet 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/édifications 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





Chambres  
de **Métiers**  
et de l'**Artisanat**

Direction des Affaires Economiques  
Réf. : RK/PC – 007/2023



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

Versailles, le 24 février 2023

**Objet** : Avis Modification du PLU

Affaire suivie par : Paolo COSTARELLA  
Tél. : 06 77 51 46 07 - Courriel : [paolo.costarella@cma-idf.fr](mailto:paolo.costarella@cma-idf.fr)

Madame le 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 le 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



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

72-74, rue de Reuilly - CS0315 - 75592 Paris cedex 12 . 01 80 48 26 00 . [www.cma-idf.fr](http://www.cma-idf.fr) . [contact@cma-idf.fr](mailto:contact@cma-idf.fr)

Siret : 130 027 972 00012 . N°organisme de formation : 11756120375 . Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

## Marie-Pierre BLANCHARD

---

**De:** Urbanisme MAIRIE Neauphle le chateau  
**Objet:** TR: modification du PLU

**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 parait redondante

Cordialement



*Communauté de Communes Cœur d'Yvelines*

Te1 : 01.34.89.16.94 Fax : 01.34.89.57.61

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

### NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN ÎLE-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'Île-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en Île-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



\*Centre régional de la propriété forestière). *Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

*Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois**\* à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »*

- **L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.**
- **La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.**

**Recommandations :** La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées aux classements doivent être précisées.

**Remarque :** L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) *le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural.* »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « *peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural.* »

**Recommandation :** Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

## CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le 1<sup>er</sup> facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement forêt/urbanisation qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des paysages, biodiversité, etc.). Le SDRIF donne la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricole, boisés et naturels (2.1).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important. Le SDRIF rappelle que les espaces boisés franciliens permettent une production de forestière. Il indique : "*Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.*"

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « *Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières.* » et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).* »
- L'art. L. 113-1 indique : « *Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,....* L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ... **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement...*** ».

---

\*art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

**Recommandations :** Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...) », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

**1. Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en zone **naturelle** et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie) en conformité avec l'esprit des orientations réglementaires du SDRIF.

**2.** Donc, pour préserver et développer l'activité sylvicole, favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L. 112-2 du code forestier), un paragraphe pourrait être inséré dans le PADD du PLU concernant le développement de l'activité sylvicole :

- Veiller à ne pas supprimer les accès aux massifs boisés, notamment pour les camions de transport des bois et à autoriser leur circulation sur des voiries communales adaptées.

- Pour être conforme au SDRIF, il est fortement recommandé que la bande d'inconstructibilité de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha soit représentée sur les documents graphiques du PLU

**3. Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, haies, ripisylves, et à **tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement**. Il est mal adapté à la gestion des parcs ; il rend difficile leur entretien et leur rénovation.

Le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier présente peu d'intérêt compte tenu des dérogations prévues à l'obligation de déclaration préalable. Il serait intéressant de le motiver par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

**4. Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés classés pour des motifs d'ordre écologique, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.

Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

**5. Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrètement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

**Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires devraient être mentionnés dans le document d'urbanisme** (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

## **6. Les clôtures :**

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'art L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement (...);*
- *Dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- *Ou si : " le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."*

**Remarque :** La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

## **7. Le défrichement :**

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

## **8. La Trame Verte et Bleue :**

Dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux n'implique pas forcément une menace forte sur ces espaces boisés, dont la surface est souvent déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la Trame dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présente note). Les outils « Espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les petites surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

### **Sources :**

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement,
- Notes du Centre national de la propriété forestière (T. du PELOUX).

*Cette note a bénéficié des remarques des DDT de l'Essonne, des Yvelines, de Seine et Marne et du Val d'Oise ainsi que de la DRIAAF.*

**De:** coralie.prevost@siarnc.fr  
**Envoyé:** mercredi 15 février 2023 10:00  
**À:** Morgane FAUCHIER  
**Cc:** 'Nathalie Allain'; isabelle.noel@siarnc.fr  
**Objet:** RE: m.fauchier@neauphle-le-chateau.com vous a envoyé «Notification PPA - Modification PLU» avec Smash.  
**Pièces jointes:** 2022\_12\_15 Arrete modif PLU NLC-tampon.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 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.*

*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.*

*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,

**Service Territoires**

Adresse postale :

19 rue d'Anjou

75008 PARIS

Tél. : 01 64 79 30 71

territoires@idf.chambagri.fr

Paris, le 3 avril 2023



Madame le Maire,  
Elisabeth SANDJIVY  
EN MAIRIE  
2 place aux Herbes  
78640 NEAUPHLE-LE-CHATEAU

**N/ Réf. : 2023\_ST\_095\_LM\_LB** **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 du NEAUPHLE-LE-CHATEAU.

Le dossier de la modification a été reçu au siège de notre Compagnie le 20 février 2023.

L'étude du dossier établit que plusieurs évolutions règlementaires 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 sur l'agriculture, il ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous remerciant de nous avoir consultés, je vous prie de recevoir, Madame le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Signé par Christophe HILLAIRET



Signed and certified by





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



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

Affaire suivie par : Akossiwa KOUTONIN

Courriel : [ars-dd78-se@ars.sante.fr](mailto:ars-dd78-se@ars.sante.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 de Airparif de 2017, avec un dépassement des valeurs limites et objectifs de qualité pour les particules PM<sub>10</sub> et pour le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>).

***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).

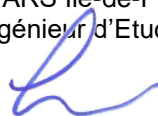
D'après le dossier, la modification du PLU ne devrait pas être de nature à engendrer des nuisances sonores supplémentaires.

**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



Cécilia HOUMAIRE



**De :** Emilie OUAZI <[emilie.ouazi@caue78.com](mailto:emilie.ouazi@caue78.com)>

**Envoyé :** mercredi 19 avril 2023 16:21

**À :** Mairie MAIRIE Neauphle le chateau <[mairie@neauphle-le-chateau.com](mailto:mairie@neauphle-le-chateau.com)>;  
[urbanisme.nlc@gmail.com](mailto:urbanisme.nlc@gmail.com)

**Cc :** Elisabeth ROJAT-LEFEBVRE <[e.rojatlefebvre@caue78.com](mailto: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 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.

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 40m<sup>2</sup> 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](http://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. : 06.73.63.38.10  
Mél. : maeva.jolly@yvelines.gouv.fr  
Réf : SUT\_UP\_20230407\_mairie\_avismodif\_n°4\_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 clôtures en mur plein,
- Actualiser les règles relatives au stationnement.

Pour les zones U2, Ucva, Ucvb :

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

Pour les zones U1, 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 U3 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'empêche 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<sup>er</sup> 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,

de 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) ;

- le 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.*

Pour le Préfet, et par délégation,

La Sous-préfète de Rambouillet



Florence GHILBERT