

Commune de Neauphle-le-Château – Plan Local d’Urbanisme

Procédure de modification de droit commun n°5 en application des articles L153-36 à L153-48 du code de l’urbanisme : Déclaration d’Opération d’Aménagement Programmée

Enquête publique du lundi 7 octobre 2024 au mardi 5 novembre 2024



SOMMAIRE

1- Présentation de l'enquête et de son contexte

- 1-1 Présentation succincte
- 1-2 Objets de l'enquête publique
- 1-3 Cadre administratif et juridique
- 1-4 Nature et caractéristiques du projet
- 1-5 Caractère d'intérêt général du projet
- 1-6 Composition du dossier présenté à l'enquête publique

2- Organisation de l'enquête

- 2-1 Ordonnance de nomination du commissaire enquêteur
- 2-2 Arrêté d'ouverture d'enquête
- 2-3 Visite des lieux
- 2-4 Mesures de publicité et information au public
 - a) Mesures de publicité
 - b) Information du public : mise à disposition du dossier d'enquête

3- Déroulement de l'enquête publique

- 3-1 Permanences du commissaire enquêteur
- 3-2 Réunions publiques
- 3-3 Clôture de l'enquête et transfert des dossiers et registres
- 3-4 comptabilisation des observations
- 3-5 notification du procès-verbal de synthèse

4- Analyse de la MRAe et des personnes publiques associées (PPA)

- 4-1 Analyse des observations de la MRAe
- 4-2 Observations des personnes publiques associées (PPA)

5- Analyse des observations

- 5-1 Observations du public consignées dans le registre
- 5-2 Réponses de la commune au rapport de synthèse

6- Conclusion

7- Conclusion et avis motivés de la commissaire enquêtrice

1- Présentation de l'enquête et de son contexte

1-1 Présentation succincte

La commune de Neauphle-le-Château est située dans le département des Yvelines, à une quarantaine de kilomètres à l'ouest du centre de Paris et à proximité de la ville de Plaisir. Construite sur une butte rocheuse, elle est située à l'extrémité ouest de la plaine de Versailles. Elle comprend 3340 habitants et a une densité de 1553 habitants/km². Le niveau d'équipement est en adéquation avec le profil de la population, offrant une école primaire (maternelle et élémentaire), le collège et le lycée étant situés dans les communes limitrophes. La commune offre des structures sportives telles que des stades de football, des courts de tennis, un city stade et un skate park. Le réseau de bus assure les déplacements des élèves et des habitants grâce à différentes lignes qui traversent la ville. Deux gares situées, l'une à 2,5 km et l'autre à 5 km permettent de rejoindre les gares de Paris-Montparnasse, de Versailles-Chantiers, de Plaisir-Grignon et de Mantes-la-Jolie. Il y a des commerces de proximité ainsi qu'un marché deux fois par semaine.

1-2 Objets de l'enquête publique

Les différentes étapes d'évolution du PLU, qui a été approuvé le 15 décembre 2011, ont permis de consolider le document d'urbanisme. La commune souhaite maintenant rattraper le déficit en matière de logements sociaux pour se conformer à la loi SRU. Cette modification va donc adapter le PLU afin de créer de nouvelles opportunités en matière de création de logement social.

Le projet architectural pressenti sur le site « Grand-Marnier » propose une diversité de logements (logements sociaux, co-living, accession à la propriété) qui offriront dans le cadre d'une mixité sociale des logements respectueux de l'environnement.

La création d'un emplacement réservé a pour objectif de renforcer la politique d'acquisition foncière en vue de produire du logement social.

En dernier lieu, le règlement écrit en rapport avec les règles sur l'aspect des installations dédiées à la production d'énergies renouvelables est renforcé, gardant ainsi l'objectif du PPAD qui était de « préserver la structure initiale du village et le bâti rural et bourgeois ».

1-3 Cadre administratif et juridique

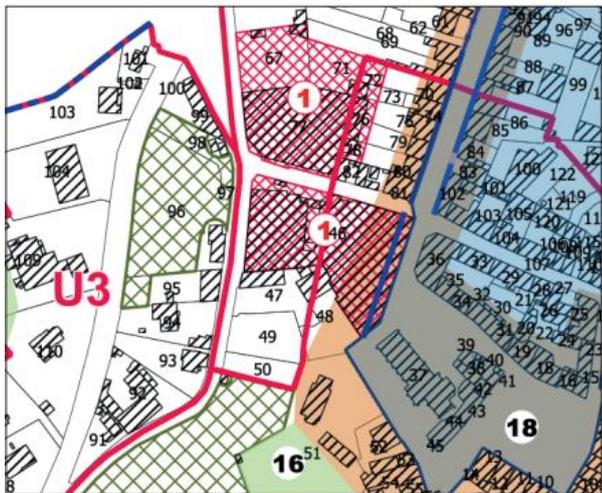
L'enquête publique est régie par les codes, lois et règlements suivants :

- Le code général des collectivités territoriales
- Le code de l'urbanisme notamment les articles L153-36 à L 153-48 pour la procédure de modification du PLU et les articles L153-41 à L 153-44 pour la procédure de modification de droit commun
- Le code de l'environnement pour la réalisation de l'enquête publique conformément au ch. III du titre II du livre 1^{er}
- Des précisions concernant de l'article 4 du règlement écrit par rapport aux règles du site patrimonial remarquable (SPR)

1-4 Nature et caractéristiques du projet

Le projet Grand-Marnier est situé au centre du village sur le site de l'ancienne usine de Grand Marnier qui a fermé ses portes en 2012. Un concours a été organisé fin 2023, c'est sur le programme Marignan que s'est porté le choix. Une évolution du plan de zonage a été nécessaire pour créer un sous-secteur UCVA1 afin de redonner au site les règles de hauteur qui se trouvaient dans le PLU avant la 4^e modification, permettant un nombre de niveaux jusqu'à R+1+C. Les règles de la zone UCVA posaient des problèmes de hauteur, remettant en cause la faisabilité économique du projet retenu.

ZONAGE AVANT ÉVOLUTION



ZONAGE APRÈS ÉVOLUTION

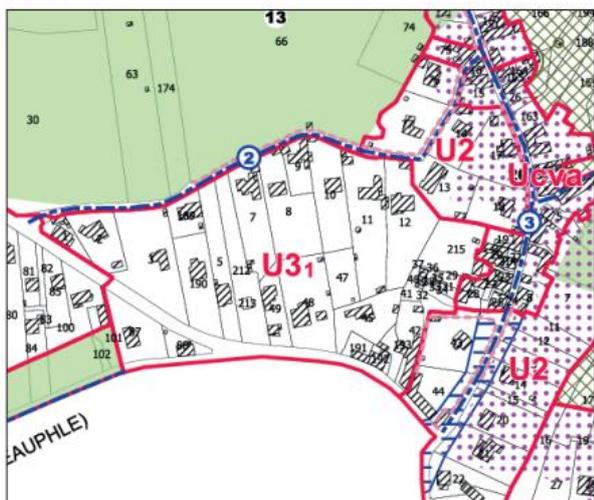


La Création d'une OAP sectorielle en juillet 2024 a permis de règlementer sous l'angle de la compatibilité les points d'évolution tangibles et d'informer les porteurs de projets des conditions d'aménagement. Elle porte sur différentes orientations :

- Rappel des dispositions du SRP ;
- Étude de la pollution des sols ;
- Valorisation de l'espace, apportant une mixité fonctionnelle : création de 70 logements, espaces publics permettant les rencontres, ouverture du site sur le plan paysager mais aussi pour faciliter les différents modes de déplacements, accès routiers pensés dans un souci de minimiser les nuisances sonores, stationnements en sous-sol pour les habitants et en extérieurs pour les visiteurs, parcs à vélos ;
- Réflexion autour d'une amélioration de l'artificialisation des sols dans le respect de la loi ZAN ;
- Attention particulière concernant la réduction énergétique : la réalisation de l'opération à faible teneur en carbone et économe en ressources, une stratégie de réduction des besoins énergétiques des bâtiments dans l'esprit d'un projet sobre en énergie et vertueux en matière d'environnement.

L'ajout d'un emplacement réservé, limitrophe à la commune de Jouars-Pontchartrain, d'une surface de 1600 m², va permettre de développer une offre de logements sociaux. Avec 6,6% de logements sociaux dans son parc total, la commune doit rattraper le retard pour atteindre les objectifs demandés par la loi SRU. La typologie des logements sera définie plus tard, en respectant celle déjà existante ainsi que les règles d'emprise au sol qui sera limitée à 15% de la superficie du terrain.

ZONAGE AVANT ÉVOLUTION



ZONAGE APRÈS ÉVOLUTION



Le renforcement du règlement écrit concernant l'aspect des installations dédiées aux énergies renouvelables répond à la nécessité de protéger du patrimoine commun de ce centre et d'inciter la population à participer à cette préservation de la structure initiale du village.

1-5 Caractère d'intérêt général du projet

La décision de la commune d'aménager le secteur Grand Marnier est motivée par des raisons relevant de l'intérêt général. Cette OAP consiste à renforcer la cohésion urbaine et à activer l'attractivité résidentielle de la commune. La volonté est aussi de maintenir un aspect qualitatif au centre du village en gardant une cohérence avec le paysage urbain existant.

Il en est de même pour l'emplacement réservé, une volonté de la part de la commune est de réfléchir à adapter les propositions de logements conformément au bâti déjà existant dans ce quartier.

Le renforcement du règlement concernant les installations de production d'énergie montre aussi une volonté de la part de la commune de s'engager vers des solutions plus vertueuses.

1-6 Composition du dossier présenté à l'enquête publique

Le dossier mis à la disposition du public sous forme papier comprenait les pièces suivantes :

La présentation de la modification n°5 du PLU ainsi que la présentation de l'OAP

Les avis des PPA : la Préfecture, la MRAe, le SIARNC, la Chambre d'agriculture

Le PLU avec le plan de zonage de la commune

Ce dossier soumis à l'enquête publique est un document de qualité, clair dans sa rédaction avec une volonté didactique vis-à-vis du public. La présence d'illustrations atteste de ce désir pédagogique.

2- Organisation de l'enquête

2-1 ordonnance de nomination du commissaire enquêteur

En date du 27 mars 2024, la présidente du tribunal administratif de Versailles me désigne, Mme Blandine Rhoné, en qualité de commissaire enquêtrice en vue de procéder à l'enquête ayant pour objectif la modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neauphle-le-Château concernant la création d'un sous-secteur pour la zone UCVA, la création d'un emplacement réservé pour les parcelles AH 212-213 et l'ajout d'un paragraphe concernant les énergies renouvelables dans les dispositions générales du PLU (Décision n°E244000017/78).

Après m'être assurée du territoire concerné, de mon indépendance par rapport au projet et de mon absence d'intérêts directs ou indirects que j'aurai pu avoir avec la municipalité et les parties prenantes concernées par le projet, j'ai accepté la fonction de commissaire enquêtrice pour cette enquête. La date du début de l'enquête ayant été reportée, celle-ci a débuté le 7 octobre 2024.

2-2 Arrêté d'ouverture d'enquête

Les modalités de l'enquête ont été fixées en concertation avec la commissaire enquêtrice et publiées dans l'arrêté du 17 septembre 2024. Outre le rappel du cadre législatif dans lequel s'insère l'enquête, cet arrêté précise notamment :

L'objet et la durée de l'enquête, soit 30 jours, du lundi 7 octobre 2024 à 9 heures au mardi 5 novembre 2024 à 17 heures ;

Le siège de l'enquête qui se situe dans la salle du conseil de Neauphle-le-Château ;

Les jours et heures de permanences pendant l'enquête ainsi que les heures d'ouvertures de la mairie où le dossier peut être consulté ;

L'adresse du site sur lequel le dossier peut être consulté ;

Les modalités de clôture, de transmission du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice ;

La mise à disposition du public du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

2-3 Visite des lieux

En présence de Mme Sandjivy, maire de la commune, j'ai effectué une visite du site à l'occasion d'une réunion à de présentation du projet le 18 avril 2024, à laquelle ont assisté Mme Cœuret adjointe à l'urbanisme, Mme Bruneau et Mme Fouchier en charge de l'urbanisme à la mairie et Mme Foulon chargée d'étude. J'ai eu

l'occasion de retourner sur le site lors de mes permanences pour vérifier certains points ou suite à des observations faites par des habitants.

2-4 Mesure de publicité et information au public

a) Mesures de publicité : les dispositions de l'article 8 ont été appliquées telles que précisées ci-dessous :

Par affichage : l'avis d'enquête a été affiché à la mairie et sur les panneaux d'affichage 15 jours avant le début de l'enquête, à savoir le 23 septembre 2024 et pendant toute la durée de cette dernière.

Par voie de presse dans deux journaux, une insertion 15 jours avant le début de l'enquête et huit jours après le début de celle-ci. Les journaux choisis sont : *Le Parisien* et *Le nouvel économiste*.

L'avis a été aussi publié sur le site internet de la mairie de Neauphle-le-Château.

b) Information au public et mise à disposition du dossier de l'enquête : pendant toute la durée de l'enquête, un dossier format papier a été disponible à la mairie de Neauphle-le-Château aux jours et heures d'ouverture. Celui-ci a été mis en ligne sur le site de la mairie.

Les observations ont été consignées :

Sur le registre papier paraphé et signé par le commissaire enquêteur, en mairie de Neauphle-le-Château et pendant les permanences ;

Par courrier à l'adresse de la mairie à mon attention.

3- Déroulement de l'enquête publique

3-1 Permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'article 5 de l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête, j'ai assuré quatre permanences, à savoir :

Le lundi 7 octobre 2024 de 9 h à 12 h

Le samedi 19 octobre 2024 de 11 h à 14 h

Le mercredi 30 octobre de 14 h à 17 h

Le mardi 5 novembre 2024 de 14 h à 17 h

Le registre de l'enquête a été paraphé et signé par mes soins le lundi 7 octobre au début de la permanence en présence de Mme Bruneau, chargée de l'urbanisme à la mairie.

Durant le déroulement de l'enquête, les observations reçues par courrier électronique m'ont été communiquées par le service de l'urbanisme.

3-2 Réunions publiques en amont du projet

Une réunion publique a été organisée le 2 mars 2024 pour présenter aux Neauphléens le futur projet Grand Marnier.

D'autre part, la mairie, par le biais de son journal *Neauphle en bref* a pris soin d'informer les habitants dès septembre 2023 de l'évolution du projet.

3-3 Clôture de l'enquête

Le 5 novembre à 17 h, à l'expiration du délai énoncé dans l'arrêté, la commissaire enquêtrice clôture l'enquête en présence de Mme Bruneau, chargée de l'urbanisme.

3-4 Comptabilisation des observations

Durant l'enquête, 16 personnes se sont exprimées sur le registre papier, 2 personnes par voie électronique.

3-5 Notification du procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal a été établi en trois exemplaires, envoyés à Mme Sandjivy, maire de la commune, Mme Cœuret, adjointe à l'urbanisme, Mmes Bruneau et Fouchier responsables de l'urbanisme.

4- Analyse de la MRAe et des personnes publiques associées

4-1 Analyse de la MRAe

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale datée de 2024. Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « Autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. **Il n'est donc ni favorable, ni défavorable.** Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

L'Autorité environnementale constate, après examen du dossier, que le contenu du rapport environnemental transmis par la commune répond sur le plan formel aux obligations prescrites par l'article R104-33 du code de l'urbanisme.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

La dépollution des sols

L'emprise des sols

La hauteur des bâtiments

L'absence d'incidences sur l'environnement et la santé des habitants

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

4-2 Observations des personnes publiques associées (PPA)

Les dispositions proposées par la maire de Neauphle-le-Château pour assurer la modification du PLU ont fait l'objet d'un examen avec les personnes publiques associées suivantes :

La direction générale des services territoires d'action départementale des Yvelines : avis favorable avec des recommandations concernant :

Les infrastructures routières à proximité de l'emplacement réservé qui feront l'objet d'une concertation avec les services départementaux gestionnaires de la voirie pour les conditions d'accès sur la route départementale et les garanties de visibilité.

La proximité avec les logements des polarité et aménités tels que commerces, transports publics.

Le syndicat intercommunal d'assainissement de la région de Neauphle le Château (SIARNC) : avis favorable

La chambre d'agriculture de région Île de France : remarque concernant l'emplacement des panneaux solaires sur les toits, la prescription du règlement ne semble pas appropriée aux bâtiments agricoles pour lesquels la couverture de panneaux est le plus souvent totale et non limitée à une bande en partie basse de toiture au plus près de l'égout et ce pour des raisons économiques.

5 Analyse des observations

5-1 Observations du public consignées sur le registre

Ces observations portent sur six thèmes :

Hauteur des constructions

Opération de dépollution

Préservation de l'environnement (chemins piétonniers, arbres et haies)

Mise en place d'un plan de circulation favorisant les motricités douces

Évolution du secteur Grand Marnier et des parcelles mises en réserve

Précisions concernant la mise en cohérence de l'article 4

5-2 Réponses de la commune au rapport de synthèse

La hauteur des bâtiments :

Le secteur UCVA1 correspond au centre historique du bourg, il s'inscrit dans l'armature urbaine, avec pour objectif de préserver le caractère rural du village et plus précisément la structure initiale du village. Le fait de rehausser la hauteur des futurs bâtiments, qui pourront atteindre 7 mètres à l'égout du toit et un nombre de niveaux allant jusqu'au R+1+C, sera cohérent avec le paysage urbain et historique de la commune.

Remarque de la commissaire enquêtrice :

Cette modification permettra de diversifier l'offre de logements sur le territoire, d'assurer une viabilité économique de ce projet tout en respectant le passé industriel du site Grand Marnier.

Réponse de la commune : Il s'agit d'un retour à l'existant soit à la version n°3 du PLU.

L'opération de dépollution :

Le renouvellement du site Grand Marnier doit intégrer les préoccupations environnementales telles que la gestion des sols pollués par l'activité industrielle de l'usine.

Remarque de la commissaire enquêtrice :

L'analyse des sols conclut à l'absence de pollution significative. L'attention du porteur du projet sur ce sujet permettra de veiller à ce que tout risque de pollution sur les personnes et les biens soit écarté.

Réponse de la commune : le service de l'urbanisme a pris note des observations de la MRAe et veillera au suivi de ce dossier.

Préservation de l'environnement :

Le projet de réhabilitation du site Grand Marnier va permettre de mettre en place des dispositions, en termes de désartificialisation et d'espace en pleine terre. Des plantations d'arbres et d'espaces végétalisés sont prévues dans cette OAP.

Mise en place d'un plan de circulation :

L'impact sur la circulation sera minoré par rapport à celui qu'engendrait l'activité de l'usine Grand Marnier. Une inquiétude de la part des habitants est toutefois présente, elle nécessite des précisions de la part du porteur du projet.

Remarque de la commissaire enquêtrice :

Ce projet Grand Marnier va modifier le paysage urbain du centre bourg. C'est l'occasion de repenser d'une façon approfondie tous les modes de circulation de façon à rendre la vie des habitants agréable, sécurisée et permettant de créer des liens. Cela peut faire l'objet d'une consultation et même d'une véritable réflexion avec eux.

Évolution du secteur Grand Marnier et des parcelles mises en réserve

Des habitants mitoyens ou des alentours de ces deux projets ont émis des observations concernant l'évolution de leur cadre de vie. En ce qui concerne le projet Grand Marnier, c'est l'augmentation de la circulation avec tout ce que cela génère en matière de pollution, de danger qui prédomine.

Pour les parcelles mises en réserve, ce sont les constructions éventuelles qui posent souci : y a-t-il assez de place ? l'environnement sera-t-il préservé ?

Remarque de la commissaire enquêtrice :

Des informations régulières et une bonne communication permettra de rassurer les habitants.

Précisions concernant la mise en cohérence de l'article 4

Plusieurs observations ont été faites concernant la mise en cohérence de l'article 4 :

La visibilité à partir de l'espace public est souvent compliquée à respecter.

Le principe d'une interdiction de panneaux photovoltaïques en zone SPR est contesté, sous l'argument que le respect des conditions de l'article 4 du règlement permettrait de conserver l'harmonie paysagère exigée dans cette zone.

Remarque de la commissaire enquêtrice :

Des précisions concernant l'article 4 sont à faire pour faire accepter plus aisément ce règlement. Elles concernent la couleur des panneaux, leur taille et la faisabilité de la condition de visibilité de l'espace public : est-ce qu'un panneau intégré dans la toiture est visible ?

Réponse de la commune : il nécessite un éclaircissement quant à la visibilité d'un panneau intégré en toiture. Cette intégration doit se faire dans la pente de la toiture, en harmonie avec le caractère d'origine de la toiture (même teinte). Il est rappelé que ces capteurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public mais en parfaite intégration technique et de teinte de toiture.

6 Conclusions de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice estime que les conditions de l'enquête se sont déroulées de façon tout à fait régulière, conformément à la législation. Le dossier d'enquête présenté est lui aussi conforme aux exigences de la législation.

Son avis et ses conclusions sur cette modification n°5 du PLU sont formulés dans un document en fin de rapport.

Le 7 décembre 2024

Blandine Rhoné

Commissaire enquêtrice

AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

1 Remarques générales portant sur l'enquête publique

Au terme de cette enquête qui s'est déroulée pendant 30 jours du 7 octobre au 5 novembre 2024, dans la commune de Neauphle-le-Château, les conclusions de la commissaire enquêtrice sont les suivantes :

1-1 Sur le déroulement de l'enquête :

Conformément à l'arrêté de prescription de l'enquête publique :

L'affichage administratif obligatoire de la commune a été effectué,

Les annonces dans la presse ont été publiées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux,

Le registre papier de recueil des observations coté et paraphé par la commissaire enquêtrice a été mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables de la mairie, siège de l'enquête,

La commissaire enquêtrice a effectué quatre permanences aux jours et heures prévus,

Le 5 novembre, à l'expiration du délai énoncé dans l'arrêté, la commissaire enquêtrice en présence de Mme Bruneau, du service de l'urbanisme, a clôturé l'enquête.

La commissaire enquêtrice constate que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur.

1-2 Sur le cadre juridique

L'enquête publique est régie par les codes, lois et règlements suivants :

▪Le code général des collectivités territoriales

▪Le code de l'urbanisme notamment les articles L153-36 à L 153-48 pour la procédure de modification du PLU et les articles L153-41 à L 153-44 pour la procédure de modification de droit commun

▪Le code de l'environnement pour la réalisation de l'enquête publique conformément au ch. III du titre II du livre 1^{er}

▪Des précisions concernant de l'article 4 du règlement écrit par rapport aux règles du site patrimonial remarquable (SPR)

1-3 Sur les documents mis à la disposition du public

Le dossier soumis à l'enquête est un document de qualité, clair, concis avec une volonté pédagogique, tant sur le contenu rédactionnel que sur les documents graphiques. Il atteste d'une réelle volonté de présenter au public un projet clair et concis.

2 Conclusions et avis sur le projet

2-1 Objets de l'enquête

L'enquête porte sur la modification n°5 du PLU. Trois objets sont abordés :

La création d'un sous-secteur UCVA1 sur une partie du site de renouvellement urbain Grand Marnier,

L'instauration d'un emplacement réservé sur les parcelles AH 212 et 213,

Le renforcement et la mise en cohérence de l'article 4 des dispositions générales du règlement écrit par rapport au Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Un arrêté complémentaire a été pris le 4 juillet 2024 afin de compléter les objets poursuivis par la procédure de modification. Il s'agit de la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site Grand Marnier.

2-2 Conclusions générales

Sur la consultation de la MRAe et de PPA :

Le rapport de présentation a fait l'objet d'envoi aux PPA.

La MRAe a estimé que ce projet ne nécessite pas d'être soumis à une évaluation environnementale car il n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

Le département a donné un avis favorable et souligné l'importance de développer l'offre d'habitat social dans le cadre du Plan Prévention Carence conclu avec la commune.

La chambre d'agriculture a émis une observation concernant la surface des panneaux photovoltaïques sur les toits des bâtiments agricoles.

Sur l'intérêt public de cette opération :

La volonté de la mairie est d'augmenter le nombre de logements sociaux tout en réaménageant la friche industrielle Grand Marnier située en cœur de village, cette usine ayant cessé son activité en 2012. Il faut rappeler que cette commune a pour le moment un taux faible de logements sociaux qu'il faut rattraper pour respecter les exigences de la loi SRU. Cette opération donne aussi l'occasion de proposer aux habitants des lieux de vie respectueux de l'environnement avec des points de rencontres, des possibilités de circulations douces et une empreinte au sol maîtrisée, dans un but d'éviter toute minéralisation abusive et de proposer des îlots de fraîcheur.

La réflexion se fait aussi autour d'une maîtrise de l'augmentation de la population, l'objectif étant tourné vers une offre de logement social dans le respect du paysage urbain de cette commune.

La commissaire enquêtrice après avoir :

étudié le dossier de l'enquête,

rencontré les responsables locaux concernés par celle-ci,

visité les lieux,

vérifié tout au long de l'enquête que toute personne intéressée pouvait prendre connaissance du dossier et faire des observations sur le registre mis à disposition,

considère que les conditions de l'enquête respectent la législation en vigueur et que les termes de l'arrêté communal prescrivant l'enquête publique ont été respectés.

Le dossier soumis à l'enquête a permis de se faire une opinion sur les orientations poursuivies par la commune.

Les échanges avec les élus et les personnes chargées de l'urbanisme ont apporté des précisions nécessaires à la bonne compréhension et à l'acceptation du projet et de sa réalisation future. Il semble important que la communication avec les habitants continue, elle se fait déjà par le biais du journal local, des réunions d'information peuvent contribuer à une adhésion réelle et une acceptation des dérangements que génèrent des opérations de construction. Une attention particulière sera nécessaire quand un projet se mettra en place sur l'emplacement réservé, celui-ci se trouvant dans un quartier pavillonnaire.

En conséquence de quoi, la commissaire enquêtrice considère les opérations envisagées sont d'intérêt général et donne **un avis favorable** à la procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de Neauphle-le-Château.

Fait à Saint-Germain-en-Laye, le 7 décembre 2024

Blandine Rhoné