

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE **NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU**

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

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

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

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

Dossier de modification n°5 approuvé le 27 janvier 2025

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
27 janvier 2025
approuvant la 5^{ème}
modification du PLU de la
commune de
Neauphle-le-Château

Le maire,
Elisabeth SANDJIVY

Date : **16 janvier 2025**
Phase : **APPROBATION**

N° de pièce : **3**

Envoyé en préfecture le 28/01/2025

Reçu en préfecture le 28/01/2025

Publié le

ID : 078-217804426-20250127-2025_01_02-DE

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent sous l'angle de la compatibilité les grands objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol.

Les OAP peuvent être sectorielles ou thématiques.

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement de quartiers ou de secteurs délimités afin de les mettre en valeur, les réhabiliter, les restructurer ou encore les aménager. Elles doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les OAP thématiques, ont une approche plus globale et s'appliquent sur des thèmes spécifiques. Elles définissent par exemple, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, les voies et espaces publics et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

SOMMAIRE

I/ OAP SECTORIELLE SUR LE SITE DU GRAND MARNIER	4
1. ELEMENTS DE CONTEXTE	4
2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5

1. ELEMENTS DE CONTEXTE

1. UN SITE HISTORIQUE MARQUEUR D'UNE PÉRIODE

Le secteur d'OAP s'inscrit sur l'ancien site Grand Marnier, situé à Neauphle-le-Château. Il s'agit d'un ancien site industriel emblématique. Historiquement, il abritait les installations de production de la célèbre liqueur Grand Marnier. L'usine a joué un rôle clé dans le développement économique local, employant de nombreux habitants et contribuant à la réputation de la région.

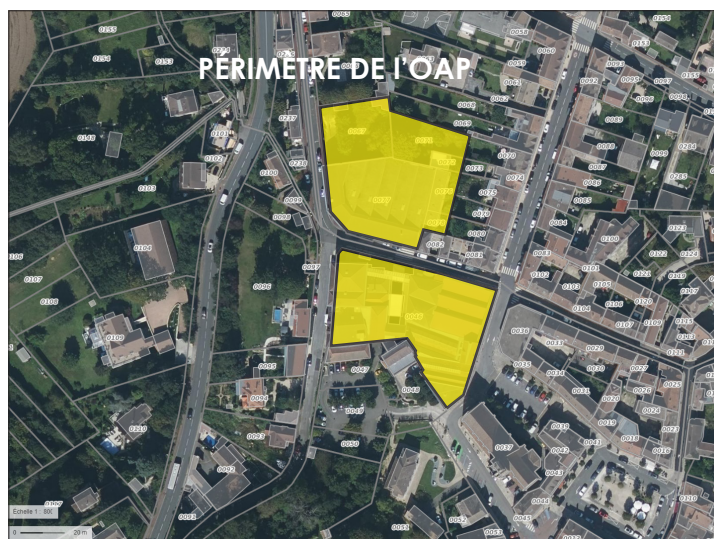
La reconversion du site Grand Marnier à Neauphle-le-Château représente une opportunité unique de créer un espace urbain innovant et durable, respectueux de son passé industriel et tourné vers l'avenir.



2. UNE FRICHE INDUSTRIELLE

Avec la cessation de son activité industrielle, le site a été progressivement désaffecté, laissant un espace riche en potentiel, mais également marqué par son passé.

Le renouvellement du site Grand Marnier doit par conséquent intégrer des préoccupations environnementales majeures, telles que la gestion des sols potentiellement pollués, la conservation de la biodiversité locale et l'adaptation aux changements climatiques.



3. UN SECTEUR IDÉALEMENT SITUÉ

Le site est entouré d'un environnement semi-urbain avec une mixité de zones résidentielles, de petits commerces et d'espaces verts.

Neauphle-le-Château est réputée pour son cadre de vie agréable, ses jardins et ses parcs. Le renouvellement urbain du site devra tenir compte de cette qualité environnementale, en intégrant des espaces verts et des éléments paysagers pour préserver et enrichir l'identité locale.

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONDITION DE RÉALISATION

La bonne réalisation de l'opération devra être prévue dans le respect des dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Neauphle-le-Château approuvé 1^{er} janvier 2016.

Dans ce secteur d'OAP, les usages et affectations des sols, constructions et activités ne seront autorisés qu'après réalisation d'une étude justifiant que le risque pollution est écarté ou, dans le cas contraire, après que des dispositions aient été mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les risques connus, notamment en assurant une dépollution des sols si celle-ci est nécessaire.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PROGRAMMATION / MIXITÉ FONCTIONNELLE

Dans un secteur identitaire pour le territoire, l'opération devra valoriser cet espace en apportant une mixité fonctionnelle et de nouveaux usages convergeant vers une réappropriation par les usagers, habitants et visiteurs.

Cette opération mixte comprendra environ 30% de logements sociaux à l'échelle du secteur de l'OAP et pourra éventuellement inclure une offre commerciale et/ou de service en rez-de-chaussée.

Le renouvellement urbain de ce site permettra de créer environ 70 logements (densité brute d'environ 105 logements / ha).

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAIN ET PAYSAGÈRE

Dans ce secteur historique et identitaire, il sera recherché des formes urbaines en harmonie avec l'écriture traditionnelle de la commune. Le projet devra respecter les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Neauphle-le-Château approuvé 1^{er} janvier 2016 ainsi que les dispositions des articles UCVA1 et UCVB du règlement écrit relatifs à l'aspect extérieur.

En termes d'espace public, la trame urbaine future recréera une couture urbaine avec le tissu existant. De nouveaux espaces publics pourront être aménagés afin d'étoffer les lieux de vie et de rencontre sur la commune. L'aménage-

ment nouveau révélera le patrimoine existant tel que l'église et les vues sur le grand paysage.

En termes de constructions nouvelles, une connexion harmonieuse au niveau des gabarits, des formes urbaines, de l'aspect et de l'implantation des constructions devra être recherchée avec le quartier à proximité. Il est important de rappeler ici que les constructions devront à la fois respecter les dispositions générales et particulières du règlement écrit du PLU ainsi que les règles du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

Situé aux croisement des rues du Vieux Château, Saint-Jean et Saint-Nicolas, le renouvellement total du site doit permettre la création de nouvelles perméabilités principalement dédiées aux mobilités actives.

Les accès routiers au site devront être pensés dans un souci de minimiser les nuisances induites par les véhicules motorisés. Il s'agira également de tenir compte de la sécurité des autres flux (piétons, cycles, etc.).

Réseaux

Se référer aux dispositions particulières du règlement écrit

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

En termes de stationnement, les attendus sont les suivants :

- deux places de stationnement par logement créé à l'échelle du secteur de l'OAP ;
- 1 place de stationnement par unité commerciale créée ;
- Une dizaine de places visiteurs ;
- Une vingtaine de places complémentaires.

Le stationnement résident et visiteur devra être prévu sur les emprises privées. La majorité sera réalisée en sous-sol ou sous les bâtiments projetés.

Des locaux dédiés au stationnement des vélos devront être prévus en suffisance dans le projet.

PRÉVENTION DES RISQUES

Le site est affecté par la bande de 100 m de la RD11, classée en catégorie 3. Le projet devra veiller à respecter les précautions d'isolation et cherchera à préserver des cœurs d'îlots du bruit.

Une fois encore, il est rappelé que le site est concerné par un potentiel risque de pollution de sols. Son aménagement est donc conditionné à la levée de tout risque pour la santé humaine et pour l'environnement.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

NATURE EN VILLE

Le projet devra viser à maintenir la biodiversité existante et renforcer la présence de la nature en ville. Il s'agira de marquer la présence du végétal dans l'aménagement futur, par le maintien d'espace végétalisé et de pleine terre.

La partie nord du site est végétalisée et connectée à une trame verte de jardins. Il s'agira d'étoffer cette trame par la création de cœur d'îlot vert participant d'une part à la construction d'îlots de fraîcheur en milieu urbain et d'autre part à la valorisation de la trame verte en milieu urbain du territoire.

ARTIFICIALISATION

Le site du projet est occupé par d'anciens bâtiments industriels. L'artificialisation du site est aujourd'hui quasi totale. Le projet devra viser une amélioration de l'artificialisation des sols, afin de contribuer à l'objectif national Zéro Artificialisation Nette. Cet enjeu a des impacts sur la biodiversité, la gestion des eaux et la création d'îlots de fraîcheur.

Le projet devra respecter à minima la réglementation du PLU (30% en zone UCVA1 et 40% en zone UCVB). A défaut, le taux de pleine terre devra correspondre à l'état initial. Cet espace devra être libre de toute construction et paysage distinct des aires de stationnement.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet proposera une infiltration des eaux de pluie à la parcelle si la nature des sols le permet, en respectant à minima la gestion des petites pluies sans rejet au réseau, conformément au SDAGE 2022-2027. Le projet veillera de plus à anticiper les pluies exceptionnelles. La gestion des eaux pluviales à ciel ouvert

sera privilégiée pour la récupération des eaux pluviales pour l'entretien des espaces extérieurs. Pour être en conformité avec l'article 3 du règlement SAGE de la MAULDRE révisé, approuvé le 10 août 2015, les eaux pluviales doivent être infiltrées sauf impossibilité technique, auquel cas le projet doit prendre en compte une limitation du ruissellement à 1 L/s/ha pour une pluie de retour vingtennale de 56 mm en 12h (délibération du 9 novembre 2004).

CONDUITE DE L'OPÉRATION

L'opérateur devra réaliser une opération à faible teneur en Carbone et économe en ressources.

Une stratégie de réduction des besoins énergétiques des bâtiments devra être proposée par le porteur de projet.

La Commune souhaite développer sur ce secteur une opération de grande qualité et engagée dans la transition énergétique. Ces objectifs environnementaux sont obligatoires et les opérateurs amenés à concourir doivent apporter une réponse exhaustive sur l'ensemble des thèmes évoqués.

Les critères environnementaux définis collégialement seront observés lors de l'analyse des offres et entreront dans les critères de sélection du candidat retenu. Les propositions formulées par les candidats en phase d'offre sont engageantes sur l'ensemble de la durée de conception du projet.

Les objectifs développements durables s'inscrivent, conformément au PPI 2021-2025 de l'EPFIF (propriétaire du site), dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'**Artificialisation**, la préservation de la **Biodiversité**, la réduction des émissions de **Carbone** et la valorisation des **Déchets** de chantier. Au-delà de ces objectifs « ABCD », des objectifs de **qualité des logements** et des espaces extérieurs sont définis, ainsi que des objectifs **sur la mobilité et le stationnement**.

Pour assurer le suivi de l'opération, les **objectifs principaux, pour lesquels un engagement est attendu dès le premier tour, sont résumés** ci-après :

- **Maximiser le taux de pleine terre**, en respectant à minima la réglementation du PLU (30% en zone UCVA1 et 40% en zone UCVB). A défaut, le taux de pleine terre devra correspondre à l'état initial. Cet espace devra être libre de toute

construction et paysagé distinct des aires de stationnement.

- **Gérer les eaux pluviales à la parcelle**, pour les pluies sans rejet au réseau et en anticipant les pluies exceptionnelles
- Mener une **stratégie de réduction des besoins énergétiques** des bâtiments
- **Réduire l'empreinte carbone de l'opération et à l'échelle du quartier**
 - **en atteignant les seuils suivants de la RE2020** :
 - IC construction : seuil RE2020 -20%
 - IC énergie : seuil RE2020 -40%
 - **en réutilisant l'existant** : infrastructure pour le stationnement, réhabilitation du bâti ou conservation d'éléments structurels ou de façade à étudier
- Mettre en œuvre des matériaux biosourcés, en atteignant à minima le **niveau 2 du label Bâtiment Biosourcé (24 kg/m² de SDP)**
- **Concevoir un bâtiment bioclimatique**, maximisant les apports solaires, logements traversants et mettant en œuvre des protections solaires
- Prendre en compte les **nuisances acoustiques**.

Enfin, l'opération devant s'inscrire dans la démarche **Bâtiment Durable Francilien**, des échanges avec Ekopolis doivent également être prévus tout au long de l'opération



