# PLAN LOCAL D'URBANISME
# Neauphle-le-Château

## Modification n°4

## Notice de présentation des modifications apportées et justifications

**Dossier approuvé le 03.07.2023**

# SOMMAIRE

**Présentation de la procédure de modification du PLU de Neauphle-le-Château 5**

1. Contexte juridique de la modification de droit commun .....5
2. Présentation des étapes de la procédure.....5

**Les modifications apportées au PLU de Neauphle-le-Château et leurs justifications 9**

1. La modification du règlement écrit .....9
2. Les modifications apportées au règlement graphique .....18
3. Les modifications apportées aux annexes .....22

# PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU DE NEAUPHLE-LE-CHATEAU

## 1. Contexte juridique de la modification de droit commun

Un Plan Local d'Urbanisme peut être modifié sur décision de la commune si, comme le définit l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, celle-ci envisage de procéder à une modification du règlement (écrit et/ou graphique), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à conditions que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification engagée est celle dite de « droit commun », avec mise en enquête publique du projet dès lors que les modifications apportées ont pour effet de (art. L.153-41 du CU) :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

## 2. Présentation des étapes de la procédure

### 2.1 La consultation des personnes publiques associées

Comme le prévoit l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme : « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification* ».

### 2.2 L'enquête publique

En application de l'article R.153-8 du code de l'Urbanisme, « *le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la*

*procédure.*
*Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet* ».

La commune décide des modalités de la mise en enquête publique et de consultation du dossier de modification, après avoir saisi le président du Tribunal Administratif pour procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. Un arrêté de mise en enquête publique est pris par le Maire pour préciser :

1. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieur à 30 jours ni, sauf prorogation d'une durée maximum de 15 jours (décidée par le commissaire enquêteur), excéder 2 mois ;
2. Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre ;
3. Les noms et qualités du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ;
4. Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ;
5. Les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

## 2.3 Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Municipal du PLU modifié

Comme le prévoit l'article L.153-43 du code de l'Urbanisme, « *à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant […] du conseil municipal* ».

## 2.4 Mise en application du PLU modifié

Après l'approbation du Conseil municipal, des mesures de publicité et d'information doivent être réalisées comme le prévoit l'article R.153-20 pour :

- le cas échéant, l'acte qui engage la procédure voire définit les modalités de la concertation (l'arrêté du maire),
- la délibération qui approuve la modification du PLU.

Pour un PLU, les mesures de publicités à respecter sont les suivantes (art.R.153-21 CU) :

- Affichage pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au Recueil des Actes Administratifs (RAA) mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus (ce qui n'est pas le cas de la commune de Neauphle-le-Château) ;

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Tel que le prévoit l'article L.153-25 du Code de l'urbanisme, « *Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, l'autorité administrative compétente de l'Etat notifie, dans le délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, par lettre motivée à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la commune, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque les dispositions de celui-ci :*

*1° Ne sont pas compatibles avec les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L. 131-1 ;*

*2° Compromettent gravement les principes énoncés à l'article L. 101-2, sont contraires à un projet d'intérêt général, autorisent une consommation excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs, ou ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*3° Font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines ;*

*4° Sont manifestement contraires au programme d'action de la zone de protection naturelle, agricole et forestière du plateau de Saclay visé à l'article L. 123-25 ;*

*5° Comprennent des dispositions applicables aux entrées de ville incompatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;*

*6° Sont de nature à compromettre la réalisation d'un programme local de l'habitat, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement ;*

*7° Font apparaître une ou des incompatibilités manifestes avec l'organisation des transports prévue par l'autorité organisatrice des transports territorialement compétente.*

*Le plan local d'urbanisme ne devient exécutoire qu'après que les modifications demandées et la délibération qui les approuve ont été publiées dans les conditions prévues au I ou au III de l'article L. 153-23 et transmises à l'autorité administrative compétente de l'Etat.* »

La commune de Neauphle-le-Château n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale. En résumé, la délibération approuvant la modification devient donc exécutoire après qu'il y ait accomplissement des mesures de publicité et d'information suivantes (conditions cumulatives) :

- dans un délai d'un mois après réception de la délibération (accompagnée du dossier de PLU modifié) en préfecture ou en sous-préfecture,
- de l'affichage en mairie,
- de la parution dans la presse.

# LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE NEAUPHLE-LE-CHATEAU ET LEURS JUSTIFICATIONS

## 1. La modification du règlement écrit

### 1.1 Les objectifs des modifications apportées

L'objectif des modifications réglementaires suivantes 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.

### 1.2 Les modifications apportées au règlement

Le tableau suivant synthétise les modifications apportées au règlement écrit du PLU :

| Zonage | Partie / sous-partie | Pages | Modification apportée | Justifications |
|---|---|---|---|---|
| - | Lexique | 1 à 10 | Le règlement dispose désormais en préambule d'un lexique permettant de définir les principaux termes et expressions employés à travers les règlements écrits et graphiques.<br>Le lexique donne notamment la définition des termes de « arbre de haute tige », « espace vert de pleine terre », « espace paysager », « espace libre », « sente », « chemin » et « voie privée ». | L'objectif de cet ajout est de faciliter la compréhension du règlement pour le pétitionnaire, en précisant la définition des termes qui peuvent être ambiguës pour certains et qui sont dans tous les cas importants dans le cadre d'une demande d'autorisation du droit des sols. |
| - | Dispositions générales | 11 à 15 | Le règlement dispose désormais en préambule d'une partie dédiée aux règles (ou dispositions) générales (cinq articles) qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communale ou à des secteurs spécifiques en fonction de leurs caractéristiques. | L'objectif de cet ajout est de compléter le règlement, à la fois pour renseigner le pétitionnaire sur la nature des zones qui composent le plan de zonage, mais aussi pour rappeler l'application sur la commune de législations qui |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | ne dépendent pas du PLU, ou bien encore pour préciser la portée réglementaire des prescriptions graphiques inscrites à travers le plan de zonage. |
| - | Dispositions générales | 11 | L'article 1 des Dispositions Générales du PLU indique que « t*oute règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain* ». Le règlement affiche ainsi son opposition à l'application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'urbanisme, notamment en cas de projet comprenant au moins deux logements mitoyens. | L'objectif est de s'assurer que chaque construction réalisée respecte bien les règles édictées par le PLU et que ces dernières ne soient pas appréciées uniquement au regard de l'ensemble d'un projet. |
| - | Dispositions générales | 14 | L'article 4 des Dispositions Générales du règlement renvoie désormais à la consultation et au respect des plans d'alignements annexés au PLU. | Cet ajout au règlement permet de rappeler l'application des servitudes d'alignements au niveau des voies concernées et de l'obligation de respecter ces dispositions.<br>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 interdits dans son emprise. Tout opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité. |
| - | Dispositions générales | 14 | L'article 4 des Dispositions Générales du règlement oblige désormais à une replantation d'essences locales en cas d'arrachage de haie non justifié. | L'objectif est de s'assurer du maintien du caractère végétal en cas d'arrachage qui ne serait pas justifié par des raisons sanitaires ou de sécurité publique. |
| - | Dispositions générales | 14 | L'article 4 des Dispositions Générales du règlement est enrichi d'un nouveau paragraphe concernant les secteurs sensibles pour les déplacements de la petite faune sauvage. | L'objectif de cet ajout est de veiller à ce que les limites séparatives partagées avec les milieux naturels sensibles, comme avec les chemins piétonniers, ne soient pas clôturées avec des matériaux dont l'opacité empêchent toute possibilité de |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | déplacements pour la petite faune sauvage. Cette modification s'inscrit dans la volonté de protéger le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale. |
| Ensemble des zones U, N et A | Article 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites | 17, 25, 33, 41, 49, 57, 63 | Le stationnement des mobil-home et des camping-cars est désormais interdit. | L'objectif est d'éviter toute installation pérenne non déclarée sur les terrains privés. |
| Ensemble des zones U | Article 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites | 17, 25, 33, 41, 49 | Le règlement interdit désormais les commerces de détails en dehors du périmètre de préemption reporté au règlement graphique et annexé au PLU au titre de l'article R.214-1 du Code de l'Urbanisme. | L'objectif est de conserver une concentration du commerce dans le cœur de ville et d'éviter des créations de commerces potentiellement nuisibles pour le voisinage résidentiel. |
| U2, UCva, UCvb | Article 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites | 25, 41, 49 | Au sein du périmètre de préemption reporté au règlement graphique et annexé au PLU au titre de l'article R.214-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement interdit désormais les entrepôts et oblige à ce que les commerces de détails disposent d'une surface de vente. | L'objectif de cette modification est de s'assurer que tout commerce présent en centre-bourg sera ouvert à la clientèle et qu'il n'y aura pas de dépôt de marchandises pour livraisons extérieures. |
| Zone N | Article 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites | 57 | Les piscines sont désormais interdites. | La commune souhaite insister sur la nécessité de protéger la zone naturelle et d'y maintenir un maximum de zones non bâties et perméables. |
| Ensemble des zones U | Article 3 – Accès et voirie | 18, 26, 34, 42, 50 | Le 3.2 est modifié pour indiquer que « *l'emprise totale des voies privées à créer doit présenter une largeur minimale de 4,00 m, hors espaces dédiés aux stationnements* ». | L'objectif de cette modification est de rappeler explicitement que les espaces dédiés au stationnement sur le terrain privé ne doivent pas être comptabilisés parmi l'emprise dédiée aux voies privées. |
| Ensemble des zones U | Article 3 – Accès et voirie | 18, 26, 34, 42, 50 | Un 3.3 est ajouté pour préciser que « *En cas d'aménagement d'ensemble, les accès sur la voie publique seront mutualisés. Elle ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers, ni empêcher le bon fonctionnement de la circulation générale et de ne doit pas supprimer de place sur le domaine public. Les risques seront appréciés* | L'objectif est ici de faire en sorte que les projets d'aménagement d'ensemble prévoient des accès adaptés et n'entrainant pas de difficultés de circulation au niveau de la voie publique qui les dessert, ni de risques pour le passage des riverains. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.* » | |
| Ensemble des zones U | Article 3 – Accès et voirie | 18, 26, 34, 42, 50 | Un 3.4 est ajouté pour indiquer que « *Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul et unique accès à la voie publique qui la dessert.* » | L'objectif est d'éviter la création d'accès multiples à des terrains privés, au risque d'entrainer des difficultés ou dangers de circulation sur la voie publique à laquelle ces accès se connectent. |
| Ensemble des zones U | Article 3 – Accès et voirie | 18, 26, 34, 42, 50 | Un 3.5 est ajouté pour indiquer que « *Les portails des accès donnant directement sur une route départementale doivent être implantés en retrait minimum de 5m mesurés depuis la limite du domaine publique. Si l'implantation du bâti sur le terrain ne permet pas le respect de cette règle, alors le portail installé doit être obligatoirement doté d'un système d'ouverture à distance.* » | L'objectif est d'éviter un arrêt des véhicules attendant de rentrer sur leur parcelle privée au niveau de voies passantes et donc dangereuses. |
| Ensemble des zones | Article 4 – Desserte par les réseaux<br>b) Eaux pluviales | 19, 27, 35, 43, 51, 58, 59, 64, 65 | Les paragraphes intégrés au b) sont modifiés pour insister sur le besoin de recherche systématique de solutions alternatives à l'infiltration des eaux pluviales et rappeler la nécessité de gérer ces eaux à l'échelle de la parcelle.<br>Cette partie de l'article est réorganisée afin de mettre davantage en avant les conditions à respecter en cas de stockage sur site (en cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales) et le respect d'un débit de rejet maximum (1l/s/ha), en lien avec la délibération de la Commission Locale de l'Eau datant du 9 novembre 2004 qui est ajoutée en annexe du règlement.<br>Le règlement insiste par ailleurs davantage sur la nécessité de se reporter à la consultation du SAGE de la Mauldre. | L'objectif est d'améliorer l'application du principe d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et, en cas d'impossibilité de le faire, du respect par les porteurs de projet du stockage sur site avec un débit de rejet limité sur l'espace public.<br>La mise en annexe du règlement de la délibération du 9 novembre 2004 permet de compléter les règles de l'article 4, tout en facilitant sa consultation par les porteurs de projet. |
| Ensemble des zones U | Article U3/5 – Caractéristique des terrains | 20, 28, 36, 44, 52 | Le contenu de l'article est supprimé et remplacé par la mention « sans objet ». | La loi Alur de mars 2014 a supprimé la possibilité d'instaurer une superficie minimum pour les terrains à bâtir à travers les règlements de PLU. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| U1, U2 | Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies | 20, 28 | Le 6.1 est modifié pour préciser les conditions possibles pour l'implantation d'abri de jardin ou de véranda au-delà de la bande constructible des 20 mètres.<br><br>Les anciens 6.1 et 6.2 sont fusionnés.<br><br>L'exception autorisant de fait les piscines non couvertes au-delà de la bande constructible de 20,00m de profondeur est supprimée.<br><br>Le règlement précise que la bande de constructibilité est portée à une profondeur de 30,00m en cas d'opération comprenant au moins 4 logements aidés.<br><br>Le règlement précise qu'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. Le règlement s'assure que dans tous les cas, l'implantation de la ou des constructions nouvelles devra se faire de façon à assurer une bonne intégration du projet dans le paysage bâti environnant.<br><br>La bande constructible s'établit entre 5 et 20,00m depuis la limite de l'emprise publique en cas d'opération desservie directement depuis l'emprise publique (sans voie d'accès privée). | La commune souhaite préciser et modifier ces conditions pour s'assurer qu'en cas d'abri de jardin ou de véranda implantés au-delà de la bande constructible des 20 mètres l'impact visuel sur l'espace public est nul ou au moins mesuré.<br><br>L'objectif de la fusion des points 6.1 et 6.2 est de simplifier la compréhension de la règle et d'éviter ainsi toute répétition source d'ambiguïté.<br><br>La suppression de l'exception autorisant les piscines non couvertes se justifie par la volonté d'encadrer davantage l'implantation de piscines et de les recentrer au plus près de la construction principale.<br><br>Le report à une profondeur de 30,00m s'explique par le fait que la commune de Neauphle-le-Château est carencée en application de la loi SRU. L'objectif est d'assouplir la règle existante pour faciliter la réalisation d'opérations destinées à la production de logements locatifs sociaux.<br><br>La précision apportée concernant les terrains bordés par plusieurs voies doit permettre de faciliter l'application de la bande constructible dans ce cas de figure, tout en assurant le respect du paysage environnant par le futur projet.<br><br>Le recul de 5,00m par rapport à la limite de l'emprise publique se justifie par la volonté de conserver un espace suffisant pour le stationnement sur le terrain privé, au-devant des constructions réalisées, pour ainsi limiter au maximum l'impact sur la circulation routière et laisser disponibles |

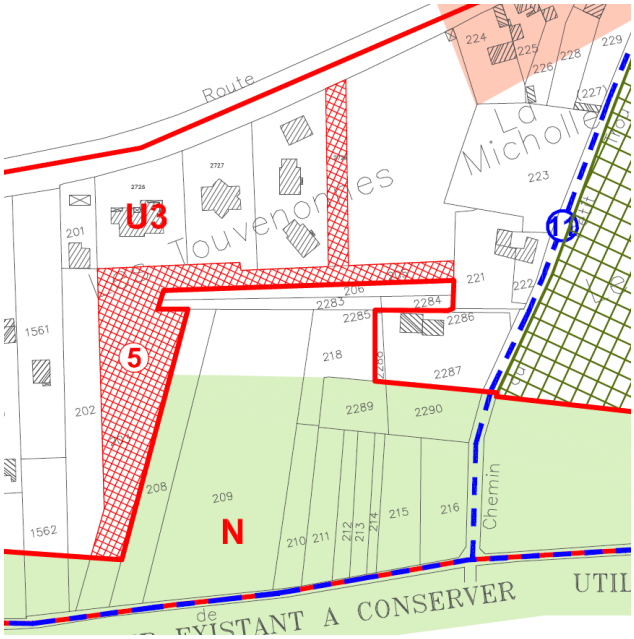
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | les places de stationnement sur l'espace public. |
| Ensemble des zones U | Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de terrain | 20, 28, 36, 44, 52 | L'implantation des piscines (semi-enterrées ou non), constitutives de surface de plancher ou non, est désormais fixée à un minimum de 5,00m mesurés depuis chaque limite séparative de propriété. | L'objectif de cette modification est de s'assurer de la qualité du vivre-ensemble et d'éviter des problèmes de voisinage en s'assurant d'un recul suffisant pour les piscines vis-à-vis des limites de propriété. |
| Ensemble des zones U | Article 9 - Emprise au sol | 21, 29, 36, 45, 52 | L'article précise que « *en cas d'unité foncière classée à la fois en zone urbaine et en zone naturelle et/ou agricole au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, la règle d'emprise au sol se rapporte uniquement au niveau de la surface classée en zone urbaine.* » | L'objectif est d'éviter toute ambiguïté dans l'application de la règle d'emprise au sol et du pourcentage qui s'affiche en ce qui concerne les demandes d'autorisation du droit du sol qui viendraient s'appliquer sur une propriété à cheval entre une zone urbaine et une zone naturelle et/ou agricole. |
| Ensemble des zones U & zone N | Article 9 - Emprise au sol | 21, 29, 36, 45, 52, 60 | Le règlement précise que le minimum d'emprise au sol fixé « *s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain* ». | L'objectif de cet ajout est de s'assurer de l'application de la règle et de son report pour chaque projet de construction sur un terrain issu d'une division parcellaire. |
| Ensemble des zones U | Article 10 – Hauteur des constructions | 21, 29, 36, 45, 52 | Le règlement de chaque zone U précise désormais une donnée métrique pour la hauteur maximale rapportée au faîtage. Une information qui remplace la précédente indication du nombre de niveaux maximums autorisés.<br>Un schéma explicatif est ajouté au règlement des zones U1 et UCVB/UCVB1. | L'application d'une double règle (égout du toit / faitage) permet de préciser la hauteur maximum autorisée au point le plus haut de la construction, plutôt que de raisonner uniquement en nombre de niveaux.<br>L'intégration d'un schéma pour les zones U1 et UCVB/UCVB1 a pour but de simplifier la compréhension des règles écrites. |
| Ensemble des zones U | Article 11 – Aspects extérieurs | 22, 30, 37, 46, 54 | Le règlement précise désormais que « *Tout dispositif installé pour permettre soit une production d'énergie (éolienne, panneaux solaires, photovoltaïques), soit le chauffage ou le refroidissement d'un bâtiment (climatisation, pompe à chaleur, chaudière, …), ou encore la réception/émission de télécommunications (antennes,* | L'objectif est d'encadrer davantage l'installation de ce type de dispositif et d'assurer une meilleure protection du paysage bâti et de l'aspect extérieur des constructions en zones urbaines. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *paraboles, …) doit demeurer non visible depuis l'espace public.* » | |
| Ensemble des zones U | Article 11 – Aspects extérieurs – Traitement des toitures | 22, 29, 30, 37, 46, 54 | Les règles suivantes sont ajoutées au règlement de chaque zone urbaine :<br>« *Toute ouverture réalisée sur une toiture devra être plus haute que large.*<br>*L'axe des ouvertures réalisées sur une toiture devra respecter un strict alignement avec l'axe des ouvertures présentes sur les niveaux inférieurs de la construction.*<br>*Les ouvertures réalisées sur un même pan de toiture ne pourront être distantes de moins 3 mètres les unes par rapport aux autres.*<br>*Concernant les ouvertures sur toitures, les règles applicables sont celles édictées par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans les secteurs couverts par celui-ci.* » | L'objectif de la première règle est de s'assurer que les ouvertures réalisées en toiture n'auront pas pour effet de créer une vue trop importante sur les parcelles voisines.<br>Les autres règles ajoutées ont pour but de permettre une cohérence architecturale au sein d'une même construction, pour la préservation du paysage bâti de la commune.<br>Le règlement rappelle par ailleurs l'application du SPR et le caractère supérieur de ses règles dans les secteurs où elle s'applique. |
| Ensemble des zones U | Article 11 – Aspects extérieurs – Les clôtures | 22, 30, 37, 48, 49, 54, 55 | Le règlement renvoie 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.<br>Le règlement interdit désormais les clôtures en mur plein au niveau des limites séparatives de propriété. | L'objectif de la référence au L.151-19 est de s'assurer de la protection des murs mis en avant à travers le règlement graphique du PLU.<br>Le but d'interdire les murs pleins est d'éviter la constitution de fronts bâtis opaques et imposants, qui dénature le caractère architectural de la commune et qui menace la qualité du vivre-ensemble, de même que les déplacements de la petite faune sauvage. |
| Ensemble des zones U | Article 12 – Stationnement des véhicules | 22, 23, 24, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 47, 48, 55, 56 | Le règlement présente désormais les normes minimums de stationnement (12.3) sous forme de tableau organisé par destinations et sous-destinations des constructions.<br>Le nombre de places de stationnement minimum est désormais fixé à 2 unités pour tout type et catégorie de logement. La norme s'applique pour tout logement créé à la suite d'une division ou transformation de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.<br>Le règlement précise le nombre de places de stationnement à créer en cas | L'objectif de la réorganisation du règlement est de simplifier l'appréhension des normes de stationnements. La volonté de la commune est également de ne pas aggraver la pénurie de stationnements rencontrée sur son territoire.<br>La modification concernant la sous-destination « logement » a pour but d'assurer sur l'espace privé une meilleure prise en compte des besoins en stationnement des futurs occupants des |

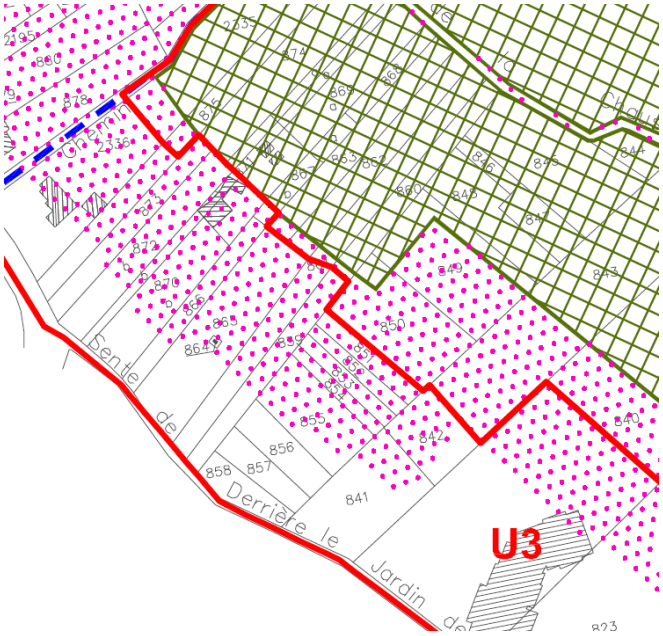
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | de surface de plancher ou de logements créés à travers une réhabilitation ou transformation de bâtiments existants.<br><br>Le règlement ajoute des normes nouvelles concernant les constructions à usage d'hébergement, de bureau, de commerces de détails, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et touristique.<br><br>Le règlement précise à travers le point *12.4* qu'il est possible de déroger à l'application des normes édictées en cas de preuve apportée quant à la détention d'un espace de stationnement suffisant, directement rattaché au bien immobilier concerné par le projet et situé à une distance maximum de 150 mètres mesurée depuis ce bien. | logements, pour ainsi limiter davantage le report du stationnement sur l'espace public.<br><br>Il en va de même pour les autres sous-destinations mentionnées.<br><br>Le 12.4 a pour but de faciliter le développement de projet de construction en cas d'espace de stationnement situé à une distance proche du site de projet, tout en garantissant la mise à disposition d'un espace suffisant en termes de capacité de stationnement pour éviter un report sur l'espace public. |
| U1 et U2 | Article 13 – Espaces libres, plantations | 24, 32 | L'article 13.3 est supprimé, tandis que l'article 13.2 se présente désormais ainsi : « *30% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre sans aucune construction en infrastructure. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain en pleine terre. Il devra ainsi être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entière de terrain en pleine terre dont la superficie est au minimum de 100m², l'arbre devant être implanté à une distance minimum de 2,50m mesurée depuis chaque limite séparative de propriété.* » | Cette modification vise à simplifier la compréhension de la règle et à la rendre plus facilement applicable car mieux adaptée aux caractéristiques des terrains situés en zones U1 et U2.<br><br>L'objectif est de faire en sorte que des arbres de haute tige soient plantés dès lors que la superficie d'un terrain le permet, afin d'encourager à l'amélioration de la présence du végétal dans les zones bâties.<br><br>L'objectif est également d'assurer le maintien d'une surface minimum de pleine terre, pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter l'artificialisation des sols. |
| U3 | Article 13 – Espaces libres, plantations | 39 | L'article 13.2 se présente de la même façon qu'en zones U1 et U2, à la différence que la superficie minimum à maintenir en espace de pleine de terre sur chaque terrain est ici portée à 50%. | Les raisons qui expliquent cette modification sont les mêmes qu'en zones U1 et U2.<br><br>Le fait que la part minimum d'espaces de pleine soit de 50% et donc plus élevée qu'en zones U1 et U2 s'explique par le fait que les terrains sont en moyenne de |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | plus grande superficie en zone U3. |
| UCvb | Article 13 – Espaces libres, plantations | 56 | L'article 13.2 se présente de la même façon qu'en zones U1, U2 et U3, à la différence que la superficie minimum à maintenir en espace de pleine de terre sur chaque terrain est ici ramenée à 20%. | Les raisons qui expliquent cette modification sont les mêmes qu'en zones U1, U2 et U3.<br>Le fait que la part minimum d'espaces de pleine soit de 20% et donc moins élevée qu'en zones U1, U2 et U3 s'explique par le fait que les terrains sont en général de superficie plus restreinte en zone UCvb. |

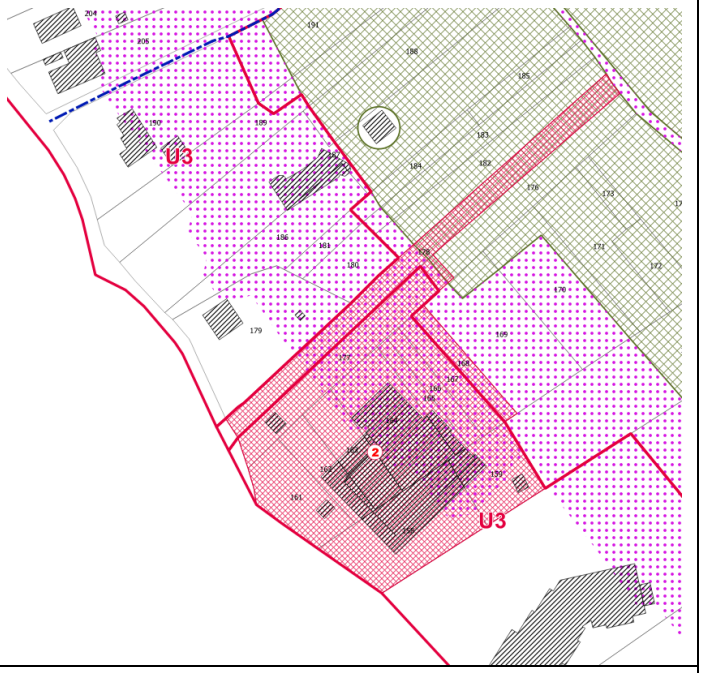
## 2. Les modifications apportées au règlement graphique

| ***Extrait du zonage issu du PLU approuvé le 25 novembre 2013*** | ***Extrait du zonage modifié*** |
|---|---|
| *Cinq emplacements réservés sont appliqués à travers le règlement graphique du PLU.* | *Les ER n°1, 3, 4 et 5 sont supprimés. Pour les trois premiers, les acquisitions foncières et aménagements ont été réalisés. Concernant l'ER n°5, l'acquisition du foncier et le projet envisagé ne sont plus une volonté de la commune.* |
| *Emplacement réservé appliqué sur les ex-parcelles 203, 205 et 2728 (désormais référencées AE 21, 31, 32, 33, 34, 89, 90, 91 et 110), classées en zone U3.*<br> | *L'emplacement réservé n°5 est supprimé. La partie sud de la parcelle AE 21 et la pointe ouest de la parcelle AE 31 sont désormais classées en zone N. L'objectif de la commune est ici de renforcer la protection du caractère naturel des espaces situés entre la route de St-Germain (au nord) et le chemin de la Fontaine de Launay (au sud) et de s'inscrire dans un objectif plus global de réduction de l'artificialisation des sols, pour tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN).*<br> |

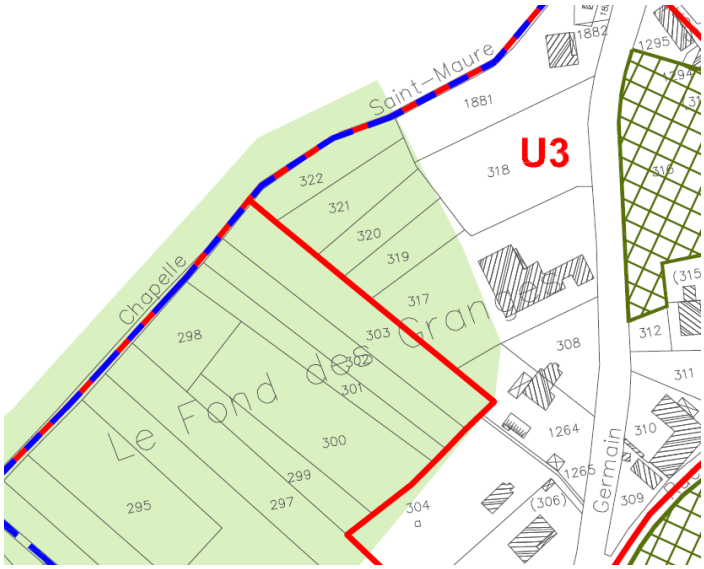
*Ex-parcelles 841, 842, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859 et 861 (désormais référencées AI 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166 et 167) classées en zone U3. Parcelles AI 177 et 178 à cheval sur les zones U3 et N. Parcelle AI 168 classée en zone N.*



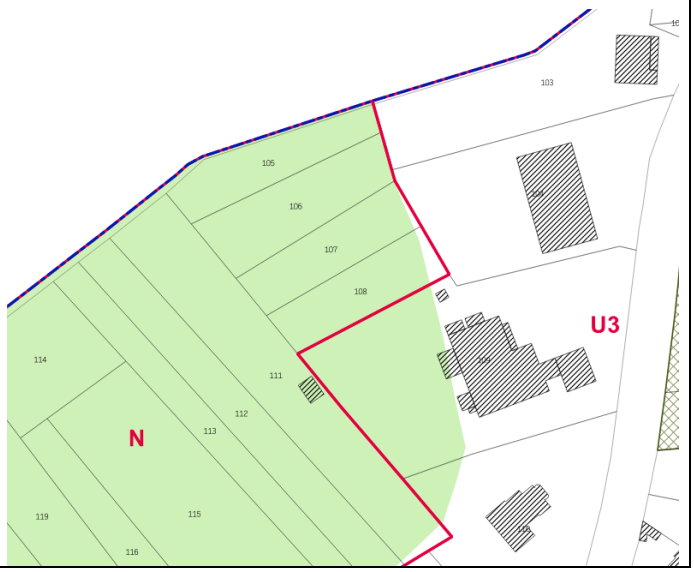

*Le zonage des parcelles AI 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 177 et 178 reste inchangé. Les parcelles sont désormais couvertes par un emplacement réservé (nouvel ER n°2) dont le destinataire est la commune et l'objet porte sur la volonté d'entreprendre l'extension et le réaménagement de la crèche intercommunale.*



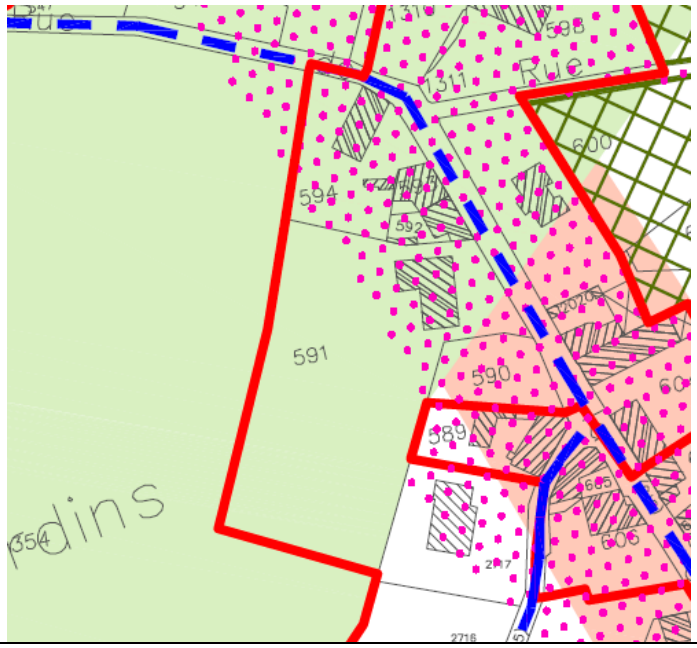

*Ex-parcelles 319, 320, 321 et 322 (désormais référencées AD 105, 106, 107 et 108) classées en zone U3.*



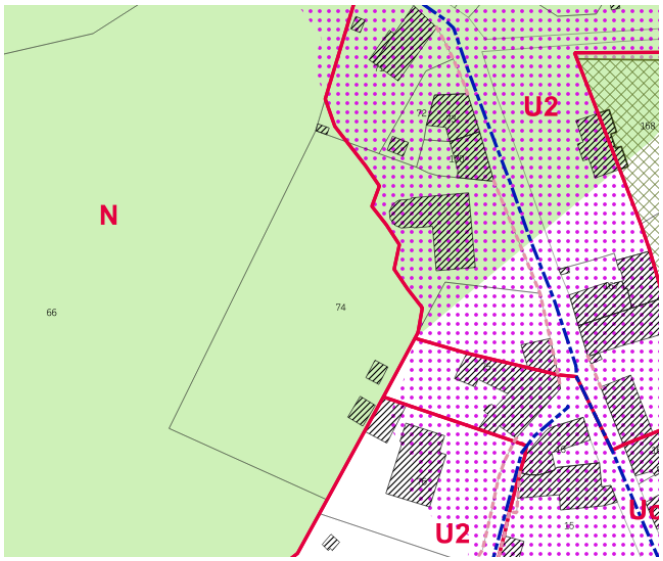

*Les parcelles AD 105, 106, 107 et 108 sont désormais classées en zone naturelle (N) pour accroître la protection du milieu naturel existant. L'objectif de la commune est également de s'inscrire dans une démarche allant vers l'absence d'artificialisation nette.*



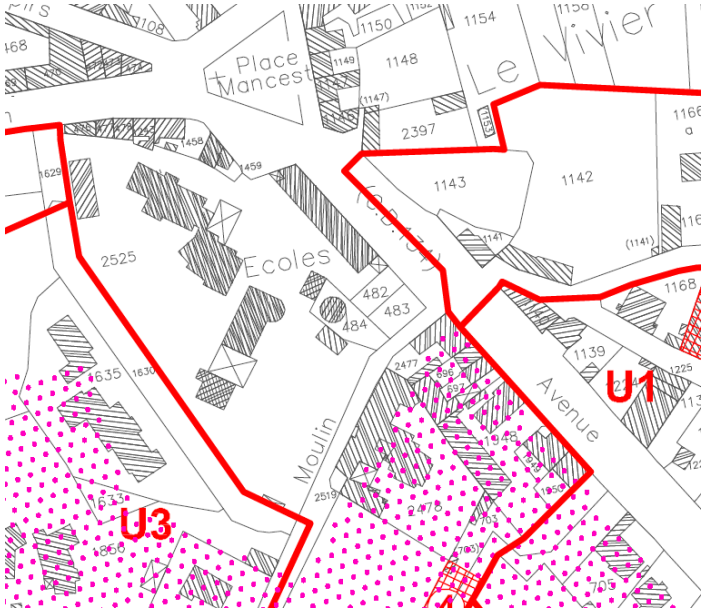
*Ex-parcelles 591 et 594 (désormais référencées AH 71 et 74) entièrement classées en zone U2.*



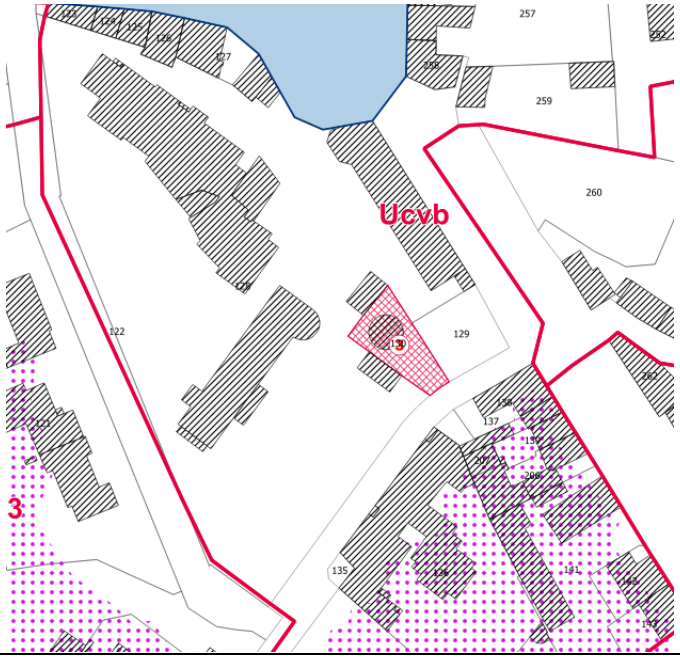

*Les parcelles AH 71 et 74 sont désormais en partie classées en zone N pour accroître la protection du milieu naturel existant.*

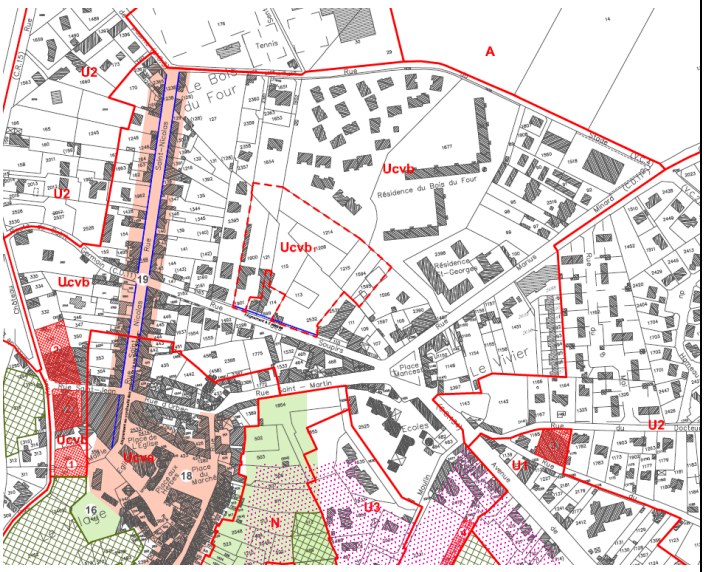
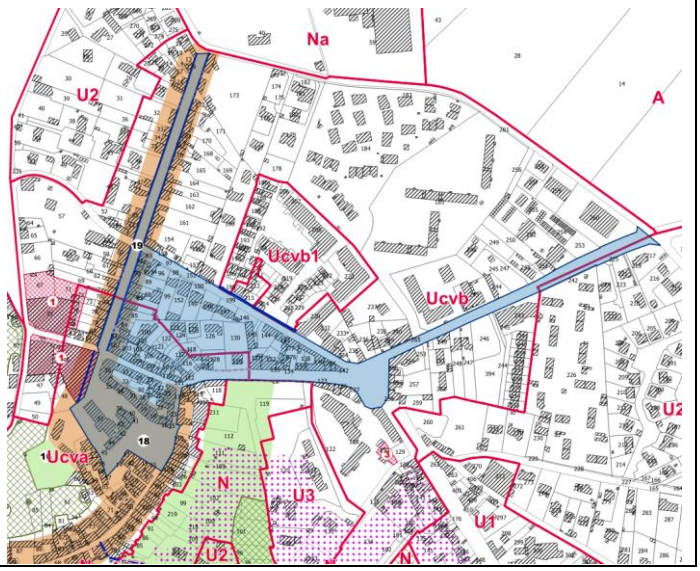



*Ex-parcelle 484 (désormais référencée AH130) classée en zone UCVB, sans emplacement réservé.*




*Un emplacement réservé (n°3) 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.*



| | |
|---|---|
| *Le centre-bourg sans périmètre de droit préemption des fonds de commerces.*  | *Le règlement graphique affiche désormais le 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 sont joints aux documents annexés au dossier de PLU, en tant que document n°5 – Annexe « M ».

La liste des emplacements réservés est modifiée : l'emplacement réservé n°5 est supprimé et remplacé par un nouvel emplacement n°5 (destinataire : commune / objet : extension et réaménagement de la crèche intercommunale), tandis que l'emplacement réservé n°6 est ajouté à la liste (destinataire : commune / objet : extension de l'école élémentaire).

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 « N ».

Un document portant sur la réglementation de la gestion du patrimoine végétal est annexé au dossier de PLU, en tant que document n°5 – Annexe « O ».

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 « P ».