PLAN LOCAL D'URBANISME
Neauphle-le-Château

Modification n°4
Rapport de présentation

Dossier approuvé le 03.07.2023



RAPPORT DE PRESENTATION

I. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT p.3

II. LES CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D., LE ZONAGE, LES REGLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....p.105

III. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....p.122

ANNEXE: LA CONCERTATION.....p.126



I. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le site, histoire, population et logement.....p.4

2. Une identité économique en déclin p.40

3. Les mobilités.....p.55

4. Analyse environnementale.....p.69

5. Inventaire paysager.....p.80

6. Un bourg en devenir, quelques pistes.....p.97

1. Le site, histoire, population et logement

1.1. Diagnostic territorial p.5
1.1.1. Le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF)
1.1.2. Les communautés de communes

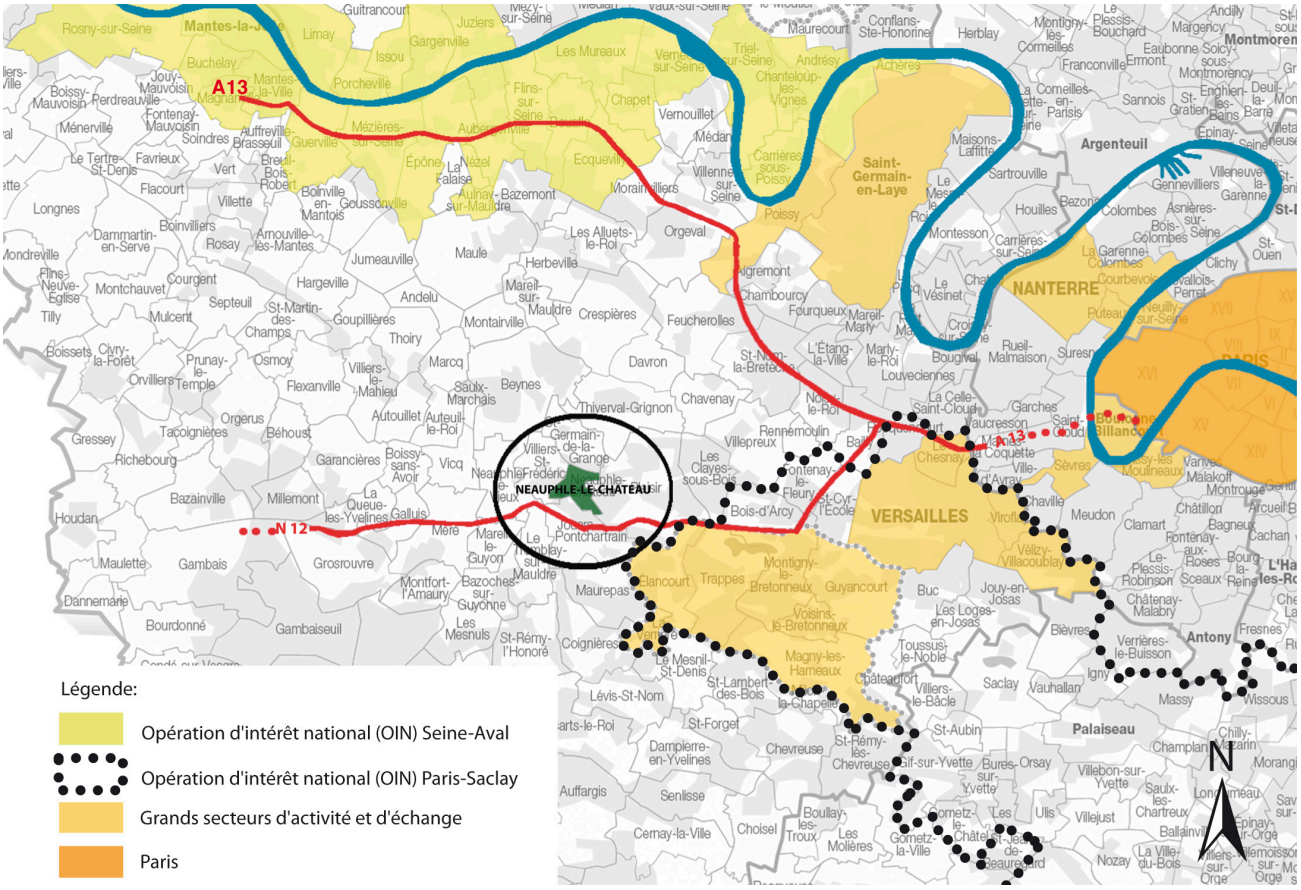
1.2. Une morphologie urbaine très hiérarchisée..... p.11
1.2.1. Evolution de la morphologie urbaine
a. Le bourg médiéval
b. La douce croissance des XVIII et XIX siècle
c. L'expansion résidentielle du XX siècle
1.2.2. Une typologie de l'habitat héritée de l'histoire
a. Les maisons de bourgs
b. Les maisons de hameaux et les hôtels particuliers
c. Les pavillons
d. Les formes minoritaires
1.2.3. La gestion du patrimoine bâti du centre-bourg à travers la ZPPAUP

1.3. Une population en augmentation continue..... p.26
1.3.1. Une croissance démographique soutenue depuis les années 60
1.3.2. "Dynamisme stable" et croissance naturelle
1.3.3. La classe d'âge des 45-59 ans bien représentée

1.4. Un parc de logements bien diversifié..... p.31
1.4.1. Une typologie de logement très particulière
1.4.2. Des tailles de logements extrêmes
1.4.3. Une population moins stable que dans les communes voisines
1.4.4. Rythme de construction et prévisions modérées dans un secteur attractif



1.1. Diagnostic territorial



Construite sur une butte rocheuse, Neauphle-le-Château domine vers l'ouest la plaine de Montfort-l'Amaury et se situe à l'extrémité ouest de la plaine de Versailles. Avec ses 220 ha, la commune, une des plus petites de France, est limitrophe de Saint-Germain-de-la-Grange au nord, de Plaisir à l'est, de Jouars-Pontchartrain au sud, et de Villiers-Saint-Frédéric à l'ouest.

Localité périphérique de la grande couronne parisienne, Neauphle-le-Château dispose d'une très bonne accroche routière vers Paris. Elle bénéficie également d'une position privilégiée entre les territoires encore très ruraux de l'ouest des Yvelines et les zones très dynamiques de l'ouest parisien, des Hauts-de-Seine à Versailles.

C'est une localité "limite" de l'agglomération parisienne. L'urbanisation pousse sur les arrières de la commune, la pression sur la plaine du Boutron est réelle et confirmée par le SDRIF de 1994 alors que la commune butte sur l'extrémité de son plateau et sur la plaine agricole, transition vers des territoires aux caractères nettement moins urbains.

L'Opération d'Intérêt National du plateau de Saclay fera progresser l'urbanisation depuis le sud de la commune et confirme encore une fois la pression exercée sur ces petits territoires agricoles des franges, encore partagés entre héritage agricole et culture rurbaine.

Située en limite de l'agglomération de Saint Quentin en Yvelines, fortement développé depuis 1960 et qui compte aujourd'hui prés de 145 000 habitants, 7 communes dont la ville de Trappes et un nombre très important d'emplois essentiellement dans les secteurs tertiaires et marchands (c'est aujourd'hui le second pôle économique de l'ouest parisien).

Le développement des franges rurales de l'agglomération de Saint Quentin est lié au développement même de la ville nouvelle depuis le Schéma Directeur d'Aménagement et

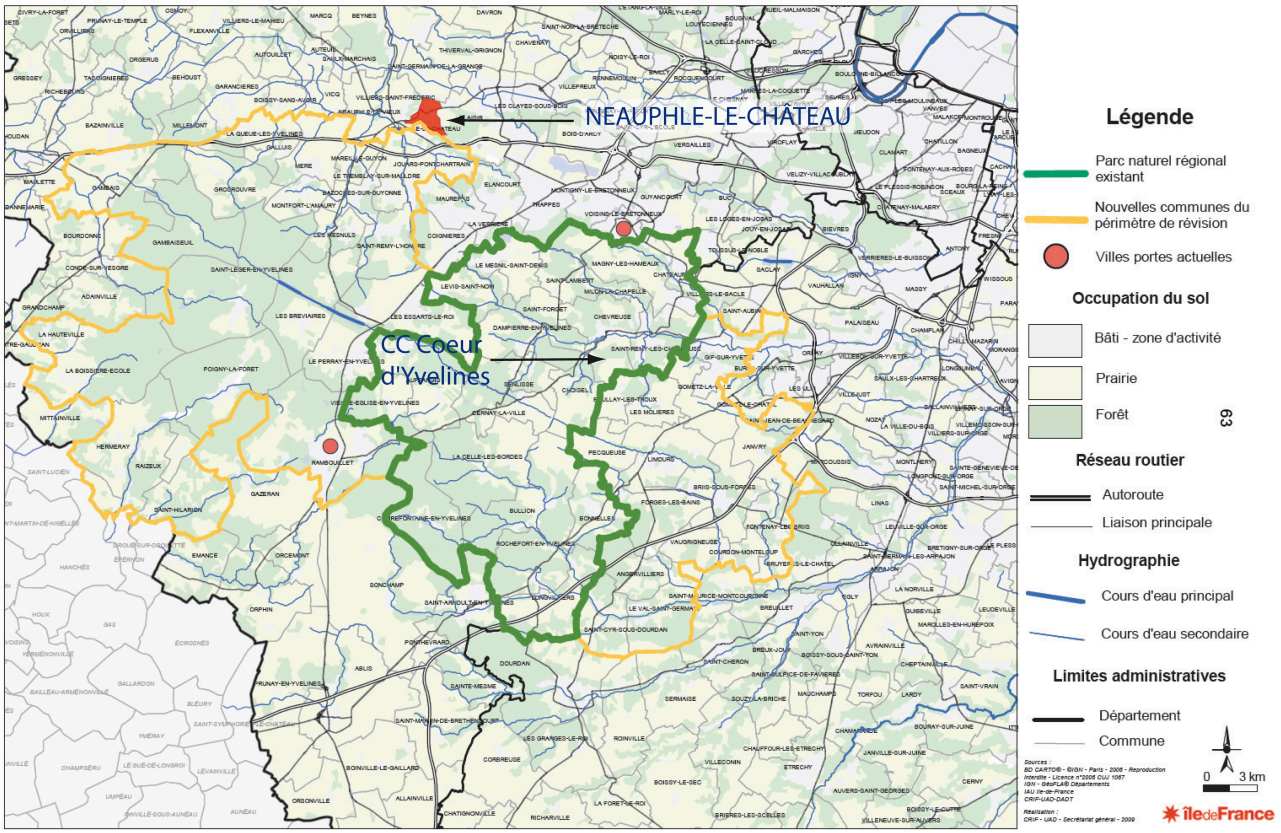
d'Urbanisme de la région Parisienne (SDAURP) de 1965. A titre d'exemple, la population de Plaisir, commune limitrophe de Neauphle-le-Château , a été multipliée par sept en 15 ans (7500 logements prévus au SDAURP). Celle-ci, avec plus de 30 000 habitants est aujourd'hui un pôle économique et marchand important de la région ouest.

Enfin, le PNR (Parc Naturel Régional) de la Haute Vallée de Chevreuse rapproche ses limites du territoire communal. L'intégration au PNR, qui a été un moment envisagée, lors de la définition du périmètre d'étude pour la révision de la charte ajustée lors d'une délibération en novembre 2008, n'a en définitive pas été retenue.

Cependant, le projet de délibération de novembre 2009, indique que le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse doit intégrer dans ses futurs statuts un mode d'association pour les communes situées en dehors du périmètre d'étude (villes-portes pour les territoires les plus urbanisés).

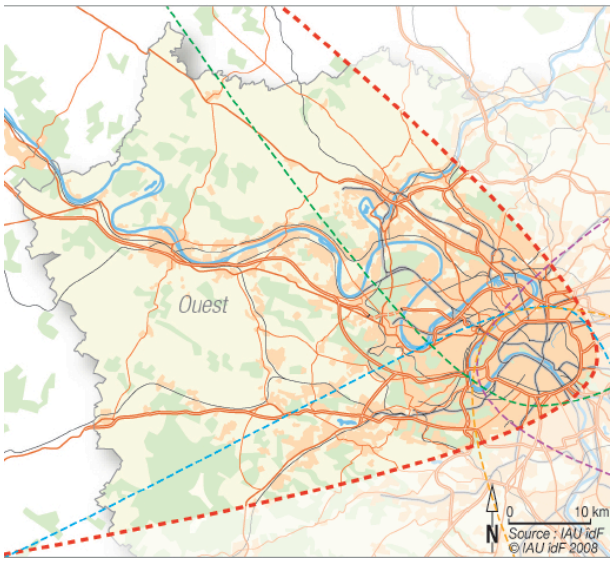
Le conseil régional engage le PNR à laisser une porte ouverte aux communes périphériques qui après examen plus approfondi pourraient remplir les critères nationaux de classement en Parc Naturel Régional et envisager une adhésion.

Périmètre d'étude pour la révision de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse



1.1.1. Le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF).

Le département des Yvelines est inscrit dans un grand faisceau ouest qui constitue l'ouverture maritime de l'île-de-France vers l'ouest. Il est fortement structuré par la Seine et par les grandes infrastructures qui la bordent: autoroute A13 et voie ferrée le reliant à la Normandie et vers le nord par l'A15 et l'A16. L'urbanisation s'est développée le long de ces axes, tout en ménageant des espaces ouverts (plaine de Montesson ou de Pierrelaye) et en enserrant de grandes forêts (Montmorency, Saint-Germain-en-Laye, Marly).
Le faisceau s'organise notamment autour de trois polarités déjà fortement constituées: Paris-La Défense et ses alentours, l'agglomération de Cergy-Pontoise et le territoire de Seine Aval. Houdan est le principal pôle hors agglomération.



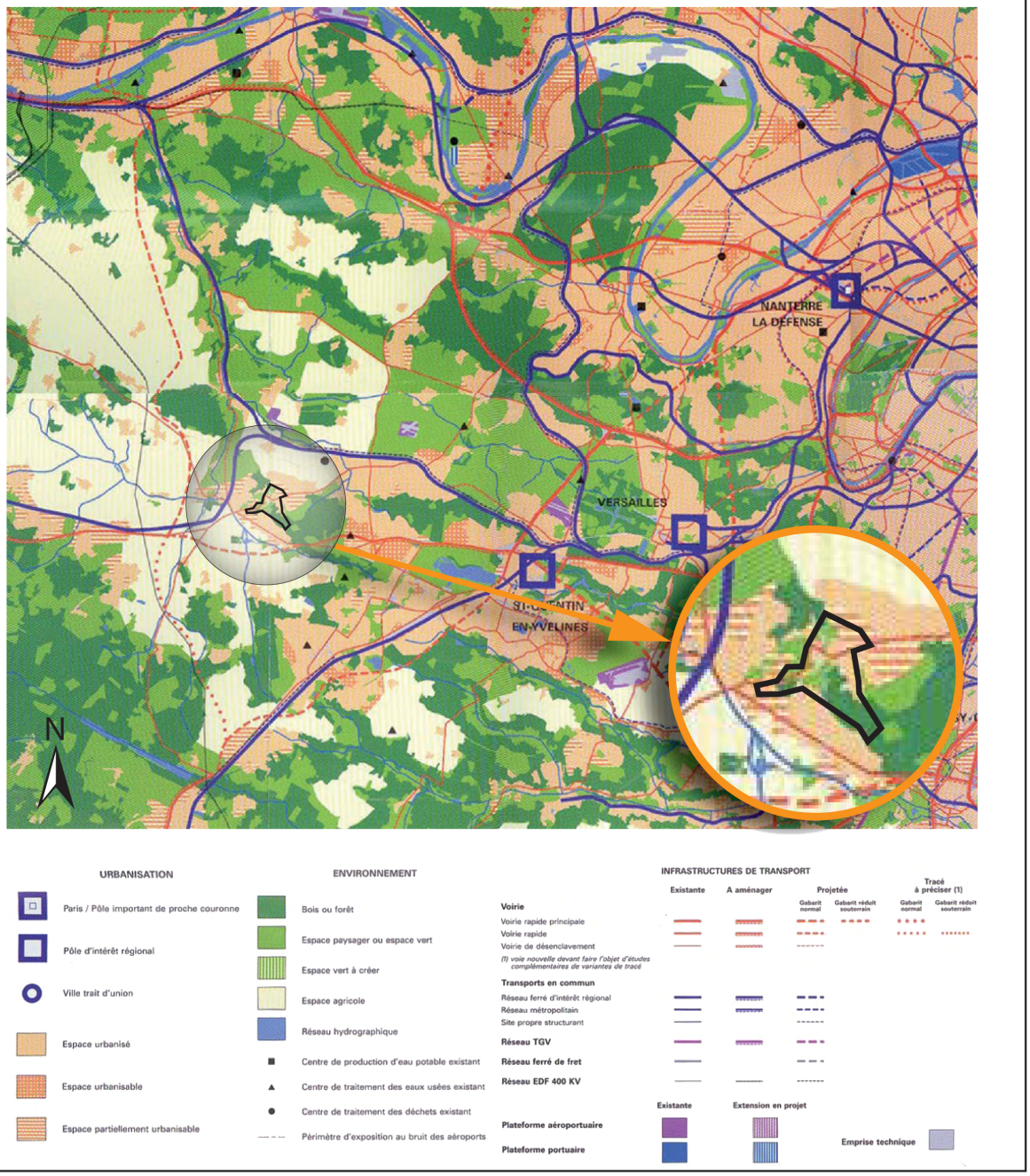
Neauphle-le-Château est placé dans la catégorie des espaces en dehors ou en limite du développement des grands axes d'urbanisation constitués autour des trois pôles.

Les grands choix stratégiques de développement économique, urbain et de transports ne concernent que faiblement le territoire communal, mais l'ensemble du faisceau est cependant concerné par les enjeux de rééquilibrage de l'offre de logement, notamment social, et de renouvellement urbain.

Les grands territoires hors agglomération centrale se développent autour d'une qualité de vie et des dynamiques propres renforcées.

Ce faisceau bénéficie d'un environnement de grande qualité confirmée par la présence de grandes forêts sur le territoire communal et à proximité, dont le Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse. L'objectif de préservation et de valorisation du cadre naturel exceptionnel qui fonde l'identité même du sud et sud-ouest Yvelines tend à être poursuivi et amplifié avec l'atout des grandes forêts publiques, la fonction de loisirs y étant développée de longue date".

Extrait du Schéma Directeur de la Région Ile de France 1994



SOURCE IAU-IDF

Le SDRIF a inscrit en Espaces partiellement urbanisables la plaine du Boutron et son prolongement vers Plaisir.

La forêt de Sainte Apolline est classée en "bois et forêt", ainsi que son prolongement du coteau, alors que les espaces plantés plus proches du centre-bourg sont inscrits en "espaces paysagers ou espaces verts".

REPERES

Le SDRIF, un document en partie défini par le code de l'urbanisme (article L141-1):

"Le Schéma directeur a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il doit également préciser les moyens à mettre en oeuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région."

"Il détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques."

"Le SDRIF doit respecter les principes d'équilibre entre renouvellement urbain et ouverture à l'urbanisation des espaces nécessaires pour répondre aux besoins en matière de logements et d'activités, de valorisation des espaces naturels, de mixité fonctionnelle et sociale, de préservation de l'environnement, de lutte contre les nuisances et les pollutions. Ces principes sont inscrits comme "règles générales d'aménagement et d'urbanisme" aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme. "Il doit respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat et d'opérations d'intérêt national". A cet effet, en mai 2006 et en novembre 2006, l'Etat a transmis au conseil régional les "prescriptions relatives aux servitudes d'utilité publique, aux Projets d'Intérêt Général (PIG) et aux Opérations d'Intérêt National (OIN) et les éléments relatifs aux projets d'infrastructure relevant de la compétence de l'état."

Le SDRIF "s'impose" à divers documents d'organisation de l'espace. Il encadre les documents d'urbanisme locaux, schémas de cohérence territoriale relevant d'un périmètre et d'une élaboration de niveau intercommunal (SCOT) ou plans locaux d'urbanisme, de niveau communal, en l'absence de SCOT. Mais il s'impose aussi désormais :

- au Plan de déplacements urbains d'île de France (PDUIF), publié en 2000 dans le cadre de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie en 1996, sous la responsabilité de l'état.
- aux décisions d'agrément pour la construction et l'extension de locaux ou installation affectés à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, techniques, d'enseignement ou de recherche.

Tous ces documents doivent respecter les "orientations" du SDRIF qui constituent juridiquement des obligations. Cependant, le SDRIF doit fondamentalement et plus que jamais respecter le principe de subsidiarité et les compétences , notamment d'urbanisme et de droit des sols, des autres niveaux de collectivités locales, et par conséquent leur laisser des marges d'action.

1.1.2. Les communautés de communes.

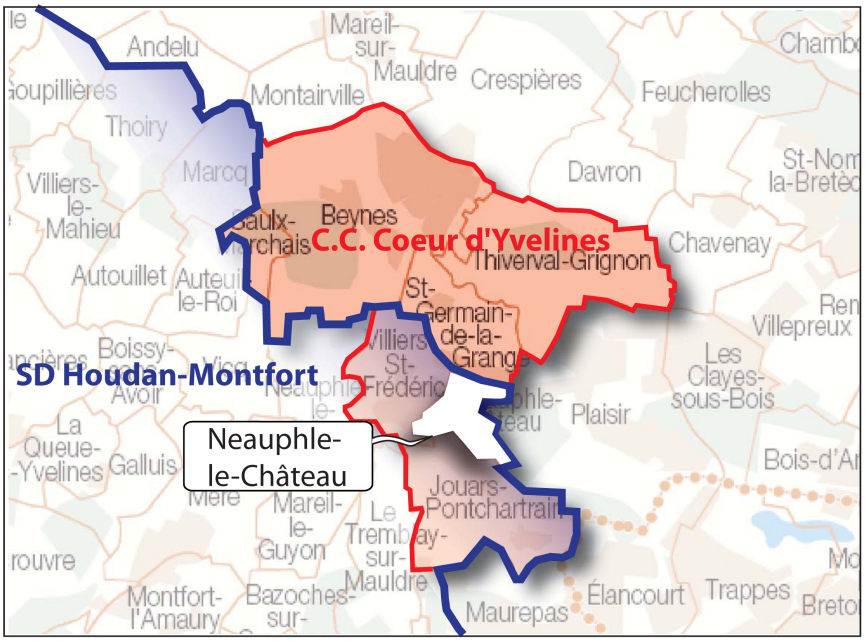
La commune de Neauphle-le-Château est membre de la communauté de communes Coeur d'Yvelines. Composée de sept communes, Neauphle-le-Château, Beynes, Jouars-Pontchartrain, Saint-Germain-de-la-Grange, Saulx-Marchais, Thiverval-Grignon, Villiers-Saint-Frédéric, elle exerce des compétences essentiellement liées à la collecte et au traitement des déchets ainsi que aux travaux de voirie d'intérêt commun.

Mais ses missions s'élargissent à l'aménagement de l'espace communautaire (schéma de secteur intégré au SCOT du Pays de Houdan-Montfort), au développement économique, à la politique du logement social (PLHI), à la construction, l'entretien et la gestion d'équipements et en matière de services (centrales d'achats).

Ces communes ont pour particularité de présenter une certaine homogénéité de caractère et d'être territoires-limites des secteurs d'urbanisation de l'ouest parisien. Elles sont également liées entre elles par les caractéristiques de leurs territoires et de leurs urbanisations.

Le Plan Local de l'Habitat est un document intercommunal qui a cherché à répartir au mieux, en fonction du caractère et des équilibres existants dans chacune des communes, le nécessaire effort à mener en terme de rééquilibrage du logement et en particulier en terme de création de logement social. Ce point sera détaillé dans le chapitre consacré au logement.

La communauté de communes de Coeur d'Yvelines



1.2. Une morphologie urbaine très hiérarchisée

1.2.1. Evolution de la morphologie urbaine, l'organisation du territoire

L'organisation du territoire, la morphologie urbaine et la typologie de l'habitat résultent toutes des phases d'expansion ou de renouvellement successives. Sans être originales elles n'en sont pas moins très caractéristiques de l'évolution d'un bourg rural au coeur de son territoire agricole et à proximité des grands centres de développement des secteurs ouest de Paris.

L'urbanisation progressive du territoire peut être articulée en trois périodes distinctes.

a. Le bourg médiéval.

La création du bourg est liée à l'implantation d'établissements gaulois et gallo-romains installés sur le même site depuis près de 3000 ans. Le site est traversé sur une antique voie en provenance de Paris se subdivisant en deux à partir de Neauphle avec une branche en direction de Rouen passant par Dreux et une autre à destination d'Evreux.

Mais l'essentiel du développement, autour de la motte castrale, s'est effectué aux XI et XII siècles, à une époque où l'ensemble de l'Europe et plus particulièrement l'île de France bénéficie d'une très forte expansion économique. Une description de 1300, transcrite en 1627, donne l'image d'*un gros bourg qui est de présent bien peuplé d'habitants riches et opulents et bien en nombre de cinq cent feux et plus*".

C'est à cette époque que les "bourgeois" de Neauphle obtiennent une charte communale, la création du marché en 1197, ainsi que l'établissement d'un prieuré au XII siècle. Le marché ainsi décrit en 1300 indique qu'"*audit lieu de Neauphle y a beau marchés par chacune semaine au jour du lundi où affluent grande quantité de peuple*".

La création du marché a été favorisée par l'existence de l'ancienne voie de Paris à Rennes passant par Dreux dite "vieille route de Bretagne" ou "chemin de Normandie" qui desservait tout le sud de cette province. Cet axe a donc permis le développement économique du marché qui s'appuyait sur un gros trafic de bétail venant de l'ouest.

Le bourg structuré autour de la place du Marché, de l'église Saint Nicolas, de la Grande Rue (axe de circulation de Paris vers la Bretagne) et accessoirement de la forteresse, ne connaîtra par la suite guère d'évolution majeure jusqu'au XVIII siècle. Un commentaire de 1694 en fait la description suivante: "*Neauphle est une petite ville bâtie sur une éminence close de murs et fossés, où il y a trois portes avec herses et tours aux côtées. Dans ladite ville, il y a de très belles halles*".

La trame foncière reste permanente jusqu'à aujourd'hui, composée de parcelles de tailles diverses, perpendiculaires à l'espace public, où le bâti est implanté le plus souvent en alignement ou en alignement reconstitué.

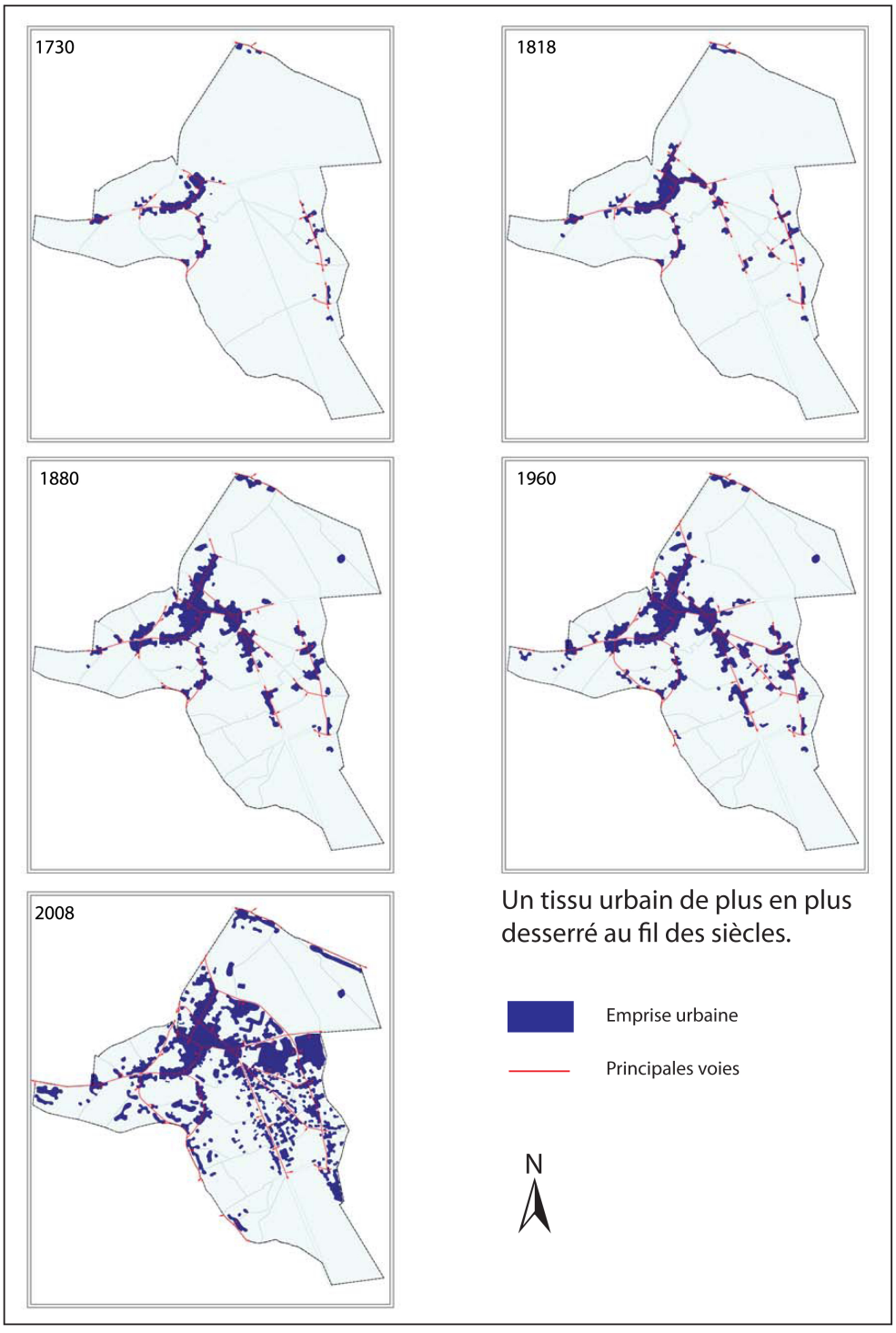
L'espace public circulatoire est étroit, légèrement sinueux et s'élargit en beaux espaces articulés autour de l'église et du marché.

A noter, cinq hameaux ruraux gravitent autour de la commune, malgré sa très faible superficie:

- Villancy à l'est, intégré à la commune en 1845.
- La Gouttière au sud à proximité immédiate du bourg.
- Le Sablon immédiatement à la sortie ouest de la cité, rattaché à la paroisse en 1712.
- La Micholle un peu plus loin à l'ouest également rattaché à la même date.
- Chartron en périphérie nord de la commune.

Composés essentiellement de fermes, tous ces hameaux ne subiront aucune évolution significative jusqu'à la fin du XIX siècle.

Là encore, les trames parcellaires et viaires, issues du monde agricole, trame de villages traditionnels, sont encore aujourd'hui largement présentes. Le foncier, quelques fois de dimensions plus importantes peut donner lieu à tentatives de divisions, présentant des risques importants en terme de continuités et de paysage.



b. La douce croissance des XVIII et XIX siècle.

Jusqu'au XVII siècle, Neauphle-le-Château, reste une étape de la route de Bretagne, mentionnée sur la carte des postes de 1689 et sur la route postale Paris-Alençon-Rennes. Mais à partir du XVIII siècle, le territoire va être profondément modifié par des décisions d'aménagements extérieures à la commune. L'événement le plus marquant sera le détournement de la route royale de Bretagne de Neauphle vers son château de Pontchartrain par le comte de Maurepas. Evoqué depuis le début du XVIII siècle du fait des dangers provoqués l'hiver par la côte de Neauphle et

l'augmentation du trafic, neuf projets vont être élaborés entre 1706 et 1743. Mais le détournement finalement réalisé en 1755, se fera plus au sud. Ancêtre de la nationale 12, il provoquera la création du village de Pontchartrain et le déménagement du relais postal jusqu'alors situé à Neauphle. A la révolution, les routes du secteur rétrogradent alors en deuxième classe.

Une partie de l'activité du village basée sur de la circulation des personnes et des biens va ainsi décliner au cours des XVIII et XIX siècle provoquant la fermeture progressive de la trentaine d'auberges et hôtels du bourg.

Mais le contexte général d'expansion économique va permettre à la commune de compenser cette perte. Sous la pression des habitants, on perce la rue Saint-Nicolas et les terrains la bordant sont lotis aux alentours de 1740. L'avenue de la République et la place Mancest sont construites à la même époque, ouvrant à l'urbanisation progressivement dans ces deux directions. Ces premières extensions du bourg initial s'opèrent dans la continuité morphologique du tissu initial, parcellaire perpendiculaire à l'espace public, plus ou moins régulier. Si la rue Saint-Nicolas présente une belle ordonnance, l'avenue de la République offre un spectacle plus désordonné où l'on trouve déjà le caractère diffus des extensions périphérique ultérieures. L'espace public s'y distend, peu soutenu par des fronts bâtis lointains, sans alignement et très discontinus.

Au XIX siècle, l'expansion urbaine continue en douceur, accompagnée par la création de petites entreprises artisanales et industrielles dont les plus significatives sont la distillerie Grand Marnier créée en 1827 ou les Etablissements Perrier installés place de l'Eglise depuis 1876.

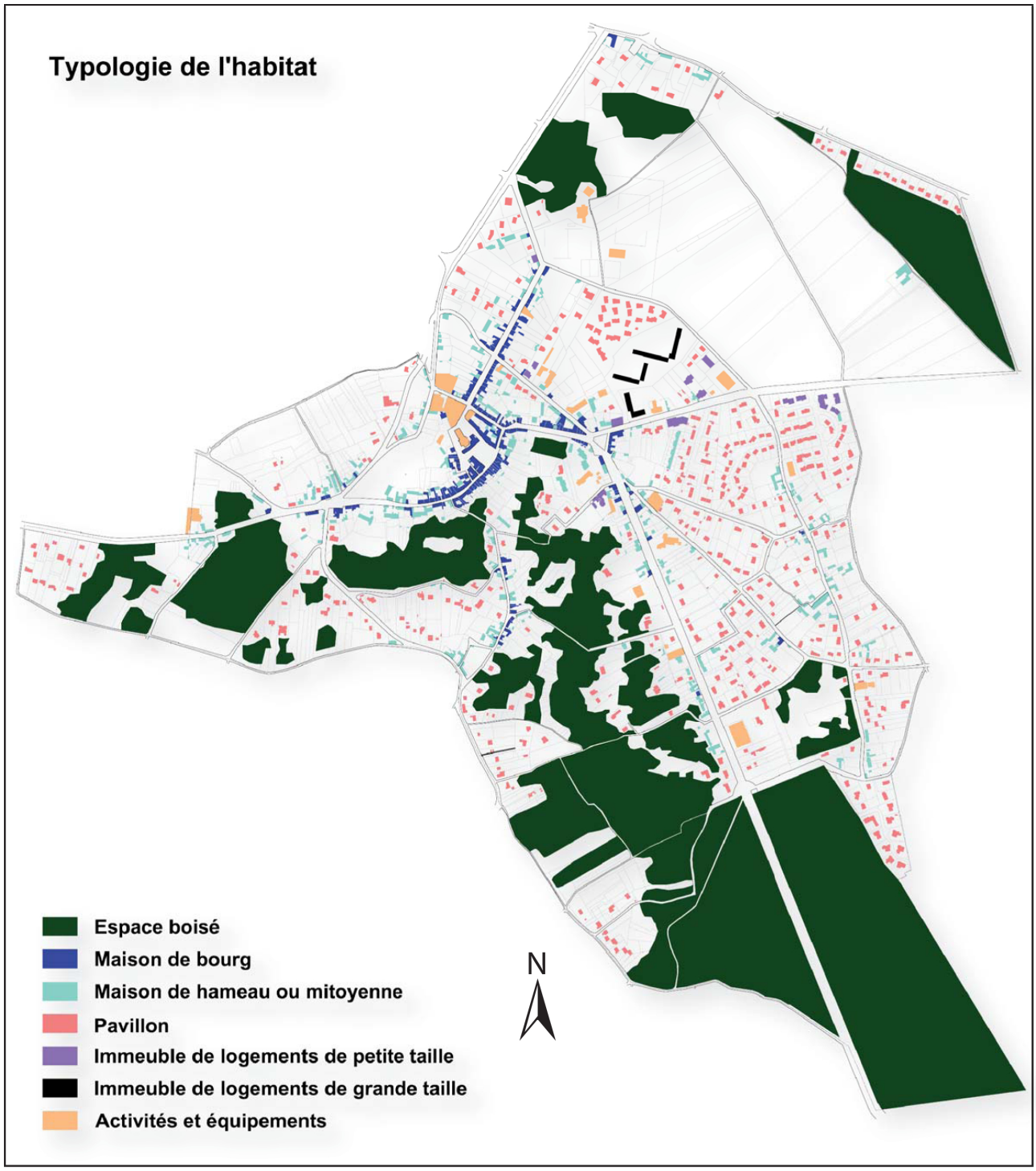
Cette particularité d'inscription au coeur même des tissus constitués du centre bourg d'activités et d'industries relativement importantes est une caractéristique tout à fait originale. Aujourd'hui, amenées à se déplacer pour des raisons techniques et logistiques évidentes, ces implantations vont déserter un foncier de grande taille particulièrement bien situé. Les enjeux deviennent importants et la taille même de ces emprises posent la question de l'acceptation à terme par le tissu bâti et social des nouvelles occupations de ces secteurs.

c. L'expansion résidentielle du XX siècle.

A 40 kilomètres de Paris, la petite commune de Neauphle-le-Château subit pleinement la mutation de la région périphérique de l'agglomération parisienne en zone résidentielle. Son évolution au cours de la première moitié du XX siècle suit la tendance observée au XIX siècle finissant, par manque de réseaux de transport efficaces. Aucune voie ferrée ne la traversant, la commune profite peu de l'implantation de résidences secondaires. L'essentiel de la croissance urbaine prolonge le modèle du XIX siècle.

A partir des années 60, l'utilisation massive de la voiture provoque un changement de rythme significatif. La ville, devenue relativement accessible, permet une augmentation sensible de la population. L'habitat individuel domine, la commune devient de plus en plus résidentielle. C'est l'avènement des secteurs pavillonnaires au tissu lâche; L'espace public devient purement circulatoire et ne bénéficie plus d'un rapport clair avec le bâti, définitivement relâché dans la parcelle. Les parcelles peuvent être de dimensions importantes et se prêter aux divisions ultérieures. Parallèlement, les petites activités artisanales et industrielles situées au sein des tissus, déclinent de plus en plus. Les derniers départ - Etablissements Perrier, Suburbaine, libèrent d'importants secteurs en coeur de ville, potentiellement disponibles pour des développements immobiliers d'une certaine importance.

1.2.2. L'héritage de l'histoire



L'histoire particulière du territoire communal engendre une typologie singulière de l'habitat, dominée par un centre bourg médiéval, revisité jusqu'au XIX siècle. Celui-ci représente encore de nos jours l'espace de référence de la commune, même avec une superficie bâtie des quarante dernières années nettement plus vaste que celle des neuf siècles précédents.

Le bâti peut s'organiser en cinq groupes typologiques principaux, eux même divisés en sous groupes multiples :

- La maison de bourg, alignée, mitoyenne, liée à son espace public de référence.

• La maison de hameau, d'origine agricole, souvent au contact direct de l'espace public et l'hôtel particulier classique, entre cour et jardin.

• L'habitat individuel diffus et en lotissement, le pavillonnaire, dont le lien avec l'espace public est souvent ténu.

• L'habitat collectif, aligné ou non, lié aux espaces publics (immeubles sur rue) ou implanté librement sur des espaces privés, sans liens ou presque avec l'espace public.

• Les locaux industriels ou artisanaux, de tailles diverses, plus ou moins au coeur des tissus.

a. Les maisons de bourg

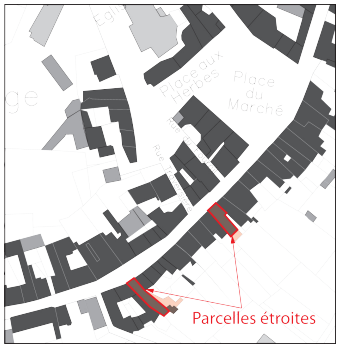
Elles sont implantées essentiellement dans le noyau urbain médiéval et ses extensions des XVIII et XIX siècles. On peut dégager quelques types particuliers, avec cependant des caractéristiques communes de hauteur et de densité.

Le bâti d'origine médiévale

• La plus grande partie du bâti est composée de petites constructions sur deux niveaux, exceptionnellement surmontés d'un troisième niveau sur la place du marché ou d'un étage sous comble sur la Grande Rue.

• Le long de cette dernière, les édifices sont le plus souvent implantés sur des parcelles étroites, au droit de la voie en double mitoyenneté, dans la contrainte d'un cadre urbanisé clos par des remparts. Pendant plusieurs siècles, le nombre d'emplacements disponibles sur la Grande Rue a ainsi été limité. Cette contrainte explique la structure des bâtiments très profonds avec une petite façade sur rue. Le plus souvent, il s'agit de constructions très simples sans modénature particulière à l'exception de quelques édifices de la place du Marché qui au XIX siècle prennent une allure plus urbaine.

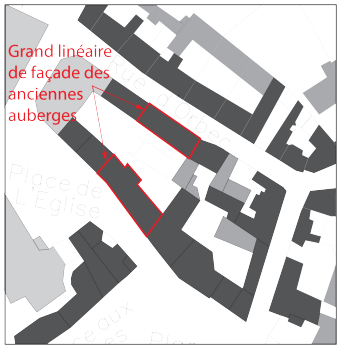






• Une partie du tissu est composée d'anciennes fermes mais aussi de nombreuses auberges et relais de postes dont témoigne la présence de grandes portes charretières essentiellement dans l'îlot entre la rue d'Orbec et la place du Marché. L'autre partie est formée de secteurs de résidence et de travail de nombreux artisans et commerçants dont les échoppes témoignent de leur présence ancienne.







Le tissu dense des XVIII et XIX siècle.

Vers 1740 la création de la rue Saint Nicolas, l'aménagement de la rue Saint-Martin et de la place Mancest, sont l'occasion d'étendre le tissu urbain dense. L'espace occupé est en général plus généreux, les façades disposent de dimensions plus amples et de modénatures souvent plus élaborées que dans le bâti plus ancien de la Grande Rue.



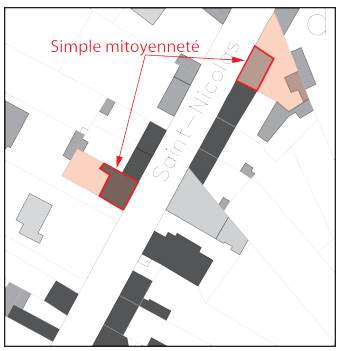




Dans le tissu urbain un peu desserré, on observe quelques maisons simplement mitoyennes sur la seconde partie haute de la rue Saint-Nicolas, plus récente.

En revanche, les hauteurs, comme précédemment, ne dépassent pas les deux niveaux surmontés exceptionnellement d'un étage sous comble.





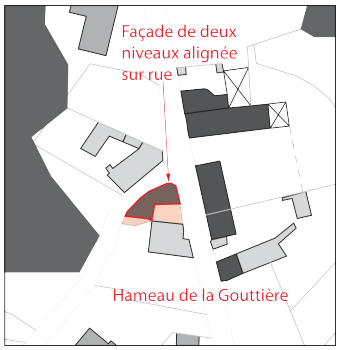


Les maisons de bourg dans les hameaux

Dans quelques hameaux de la commune, le Sablon, la Gouttière, Chartron et ce qui deviendra l'avenue de la République, les caractéristiques du bâti suivent celles des maisons de

bourg: deux niveaux, alignement sur la rue. La modénature de ces édifices est soignée, la construction montre plus d'aisance dans le choix et la mise en oeuvre des matériaux.







Enjeux

Aujourd'hui, le bourg historique est encore le lieu d'une vraie centralité, forte et bien identifiée géographiquement. Regroupant la majorité des commerces, essentiellement autour de la place du Marché, l'ensemble des édifices ont peu évolué depuis un siècle.

Cependant, l'état actuel des quartiers centraux soulève plusieurs questions. Si certains commerces sont encore dynamiques, leur pérennité n'est plus assurée et le devenir de ces rez-de-chaussée sur rue peut à terme poser question. Dans la Grande Rue, des commerces ont déjà été convertis en garages ou en logements, modifiant assez profondément le caractère de la rue.

Les appartements y sont bien souvent de petite taille, quelquefois peu confortables,
base d'un logement social de fait.
Le caractère même de cet habitat peut ne plus correspondre aux souhaits des habitants.

Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été crée sur ces secteurs. Elle ne semble pas avoir stimulé un renouvellement respectueux du patrimoine historique. Elle pourrait même rendre difficile ce nécessaire renouvellement, car devenu techniquement complexe et contraignant et donc beaucoup moins naturel et allant de soi.

On peut considérer comme presque acquise la survie des beaux édifices aux plus grandes dimensions, ou disposant de jardins ou de parcs. Le devenir du patrimoine domestique plus répandu, aux maisons de taille beaucoup plus réduite, en revanche est aujourd'hui sûrement plus difficile. La taille réduite de ces maisons, l'absence bien souvent d'espaces extérieurs de service, la présence de rez-de-chaussée sur rue, rendent leur renouvellement bien plus difficile. Il ne présente plus aujourd'hui les caractéristiques recherchées pour le logement. La dégradation progressive de ce patrimoine courant peut être constatée dans bien des communes de la périphérie parisienne et aboutit généralement à un abandon progressif des centre-bourgs aux activités les plus marginales et aux modes d'habitat les plus précaires.

b. Les maisons de hameau et les hôtels particuliers

Cet type d'habitat est présent dans les hameaux historiques qui composent la commune, Villancy, le Sablon, la Gouttière, La Micholle, Chartron. Il caractérise aussi des édifices le long de l'avenue de la République construits ultérieurement selon des caractéristiques similaires et quelques zones périphériques du centre bourg.

Il s'agit également des hôtels particuliers du XVIII siècle et des maisons bourgeoises du siècle suivant, présentant une densité moindre mais presque toujours en périphérie immédiate des zones les plus denses et bénéficiant souvent de beaux terrains.

Les anciennes fermes de hameau

Neauphle-le-Château n'héberge plus aujourd'hui d'agriculteurs exploitants résidant sur le territoire de la commune mais toutes les anciennes fermes ont été conservées.

- Elles sont composées le plus souvent d'un seul niveau avec façade sur rue, mais quelques constructions en recul ont un second niveau.
- Les bâtiments sont implantés en grande majorité autour ou le long d'une cour raccordée directement à une voie mais quelques édifices en longueur sont alignés le long de la rue.
- Ce sont presque toujours des constructions très simples sans modénature particulière, en moellons parfois apparents ou recouverts d'un enduit maigre.



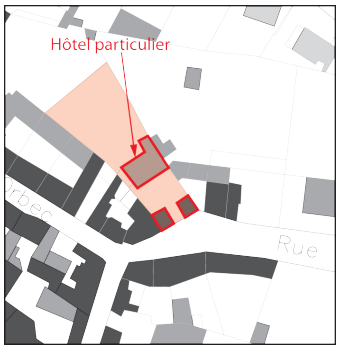




Les hôtels particuliers

On note la présence d'un certain nombre d'hôtels particuliers, à l'origine lieux d'habitation ou de villégiature de familles bourgeoises ou aristocratiques, dans le bas de la Grande rue, à l'entrée de la rue Saint Martin ou à l'entrée de la place du Marché. Composés d'un corps principal en recul par rapport à la rue sur laquelle ne sont alignés que les communs, ces édifices sont à l'image de l'hôtel traditionnel versaillais ou parisien, entre cour et jardin.







Enjeux

Ces bâtiments sont aujourd'hui tous habités, lieux de résidence bien entretenus et attractifs pour la nouvelle bourgeoisie. Ils sont presque toujours accompagnés de beaux enclos plantés et jardinés.

L'enjeu est la conservation de ces ensembles "dans leur jus", en évitant des restaurations destructrices ou qui en modifieraient l'esprit.

c. Les pavillons

Le pavillon est un type de construction tardif sur le territoire. Couramment apparu en masse dés l'arrivée du train dans de nombreuses communes, il ne se développe vraiment à Neauphle-le-Château qu'après la guerre et se multiplie dans les années 60 un peu partout dans la commune soit de façon spontanée et diffuse soit par le biais d'opération de lotissement.

Pavillons de 1900 à 1960.

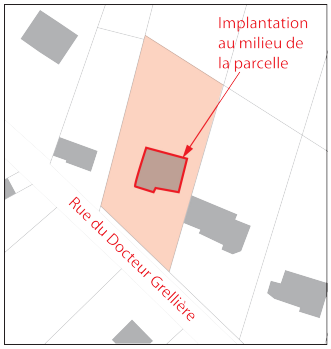
De 1900 à 1930, les pavillons ont des formes généreuses, presque toujours implantés au milieu de leur enclos, systématiquement sur au moins deux niveaux avec parfois un étage sous comble. Ces maisons présentent des modénatures originales, caractéristiques de ces années-là, faisant souvent appel à des matériaux laissés apparents, ciment, brique, meulière, terre cuite.





Dans les décennies qui suivent et jusqu'en 1960, les pavillons, toujours implantés au milieu de leur parcelle mais de taille parfois plus modeste, sont construits sur un niveau ou sur un sous-sol surélevé. La modénature devient plus sobre, suivant la mode de l'époque et les moyens du propriétaire.







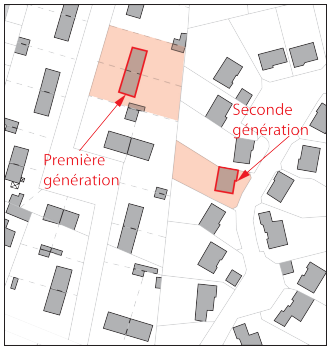
Les implantations dans la commune deviennent de plus en plus aléatoires et se font en fonction des opportunités, provoquant les premiers "mitages" du territoire. Ce phénomène se nourrit de lui-même et a pour conséquence d'accentuer la progression d'un habitat diffus dans la seconde moitié du XX siècle.

Les lotissements de 1960 à nos jours

La forte croissance de la population, observée dans la commune à partir des années 60 avec le développement des transports automobiles s'est pour une grande part matérialisée sous forme de pavillons. Mais si l'implantation de ces constructions a continué de se faire de façon aléatoire, elle s'est aussi manifestée sous la forme d'opérations de lotissements, profitant de vastes opportunités foncières liées en particulier à la disparition de l'agriculture.

La première génération de ces lotissements date des années 60-70. Elle concerne l'îlot du Bois du Four et le secteur de la rue du 8 Mai 1945. Les pavillons sont très standardisés et toujours de plain-pied sur un seul niveau utilisant la même modénature, les mêmes couleurs. Sous forme de maisons jumelées, l'implantation et les parcelles sont très orthogonales dans le lotissement du 8 Mai 1945 alors que celui de l'îlot du Bois du Four est organisé autour d'allées courbes en cul de sac.







La seconde génération de lotissements, des années 70-80, est pour deux d'entre eux en continuité de l'opération du 8 Mai 1945 alors que le troisième borde la forêt de Sainte Apolline et que le quatrième s'étend du nord, le long de la rue Voltaire. Beaucoup moins standardisés dans leur apparence, tous les pavillons de ces lotissements n'en obéissent pas moins à des règles de construction précises et de grandes similitudes subsistent d'un édifice à l'autre. C'est l'utilisation de matériaux et de couleurs similaires mais également la hauteur des bâtiments systématiquement limitée à un seul niveau avec parfois un étage sous comble qui donne ce sentiment de ressemblance.





C'est l'application du modèle "Ile-de-France", commun à tous les constructeurs de l'époque, que l'on retrouve dans la presque totalité des communes de seconde couronne de la banlieue parisienne. Dans tous ces lotissements, les lots, le plus souvent compacts, sont relativement modestes, contraignant par exemple les constructions rue Louis Phelypeaux à être mitoyennes de leurs voisines, contrairement à l'opération en bordure de la forêt de Sainte-Apolline où les parcelles sont nettement plus vastes.

Enjeux

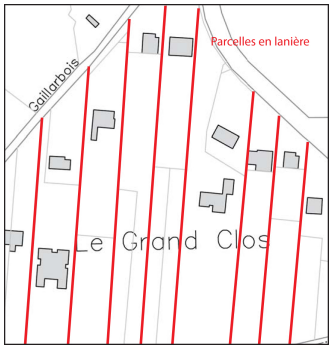
Ces opérations, encore récentes, ont subi peu d'évolutions formelles. Une tendance à la division des parcelles les plus importantes pourrait se dessiner, tendance commune à tous les quartiers de maisons qui touche sûrement beaucoup plus les parcelles de maisons de grande taille disposant de foncier important. Le stationnement est sans doute la difficulté la plus apparente de ces secteurs. Le garage est bien souvent utilisé à d'autres fins que le stationnement et les véhicules de la famille, souvent nombreux par nécessité, peuvent s'aligner sur la voie publique, utilisant parfois les trottoirs. La marche à pied devient alors difficile et peu confortable, en particulier pour les enfants.

L'habitat diffus

Parallèlement à l'aménagement de quelques lotissements, le territoire a continué à s'urbaniser de manière naturelle, sur des terrains parfois assez proches de sites déjà construits mais aussi sur quelques parcelles isolées.

Etablies au gré des disponibilités, ces maisons ont été implantées sur des parcelles très diverses dont les dimensions et les proportions dépendaient des pratiques agricoles et du relief. Les cas les plus emblématiques de cette situation sont les pavillons du Grand Clos, où les parcelles en lanières très étroites traversent l'îlot de part en part.







La typologie de cet habitat pavillonnaire est mal définie, variant au gré de la mode et du goût de chacun. Le seul trait commun de tous ces édifices est d'être implantés au milieu de leur parcelle, sans mitoyenneté avec le voisin. La hauteur des bâtiments varie de un à deux niveaux maximum, parfois surmonté d'un étage sous comble et les volumes peuvent être de toutes formes.





Enjeux

Certaines parcelles sont particulièrement fragiles face aux éventuelles volontés de division et une certaine densification spontanée de ces secteurs pourrait apparaître.

Compte tenu de la taille des parcelles, la question du stationnement est peut être moins aiguë que dans d'autres secteurs mais la densification de certaines parcelles risquerait d'aggraver le problème.

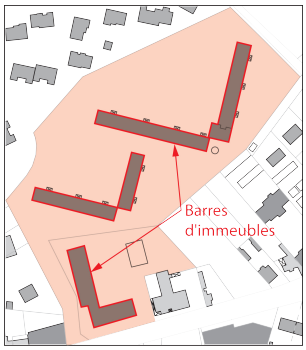
d. Les formes minoritaires

Les grands ensembles des années 60-70

Le territoire communal dispose dans le secteur du bois du Four, de quelques petites barres d'immeubles des années 60-70, telles que l'on peut les trouver dans presque toutes les communes de la région. Assez respectueux des échelles locales, ils restent de taille modeste, ne dépassent pas quatre niveaux et présentent des façades souvent agréablement dessinées. Les caractéristiques d'implantation restent celles des constructions de ce type, avec pied d'immeuble dégagé, faible ancrage dans le tissu urbain, absence de lien avec l'espace public et implantation

un peu aléatoire. Mais, grâce à son échelle, au faible nombre d'immeubles et à la qualité de l'entretien, le quartier, situé en limite du centre bourg, fonctionne plutôt bien et semble apprécié de ses habitants.



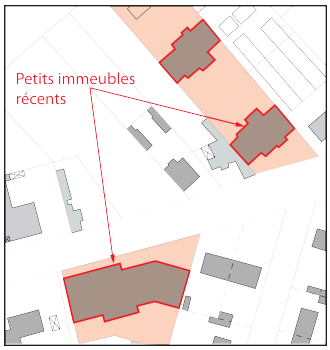




Le petit collectif

Quelques immeubles collectifs de construction récente, représentent les derniers avatars de la production de logements en Ile-de-France. Ils utilisent un vocabulaire de références Ile-de-France villageois ou traditionnel mansardé, familier des sociétés de promotion immobilière. De taille modeste, ils ne sont pas forcément implantés dans les zones les plus denses mais présentent







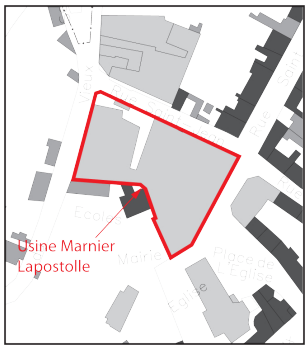
une accroche souvent assez respectueuse de leur environnement.

Ne dépassant jamais deux niveaux et surmontés systématiquement d'un étage sous comble (avec toiture à deux pentes ou combles à la Mansart un peu déplacés), ces édifices présentent une certaine urbanité. Certains accueillent des commerces ou de petites activités en rez-de-chaussée, affirmant ainsi leur caractère urbain.

Les constructions industrielles et artisanales.

Un certain nombre de constructions, disséminées sur le territoire, sont dédiées aux activités industrielles et artisanales. La plus représentative est naturellement l'implantation Grand Marnier, développée au fur et à mesure des besoins et des époques et proposant une juxtaposition de formes architecturales de petite échelle. D'autres activités, plus modestes, ont laissé des édifices très typés du XIX siècle, souvent intéressants. Appréciés des habitants, ils représentent un patrimoine industriel domestique méritant probablement que des réflexions soient menées afin d'éviter leur disparition brutale.







1.2.3. La gestion du patrimoine bâti du centre-bourg à travers la ZPPAUP

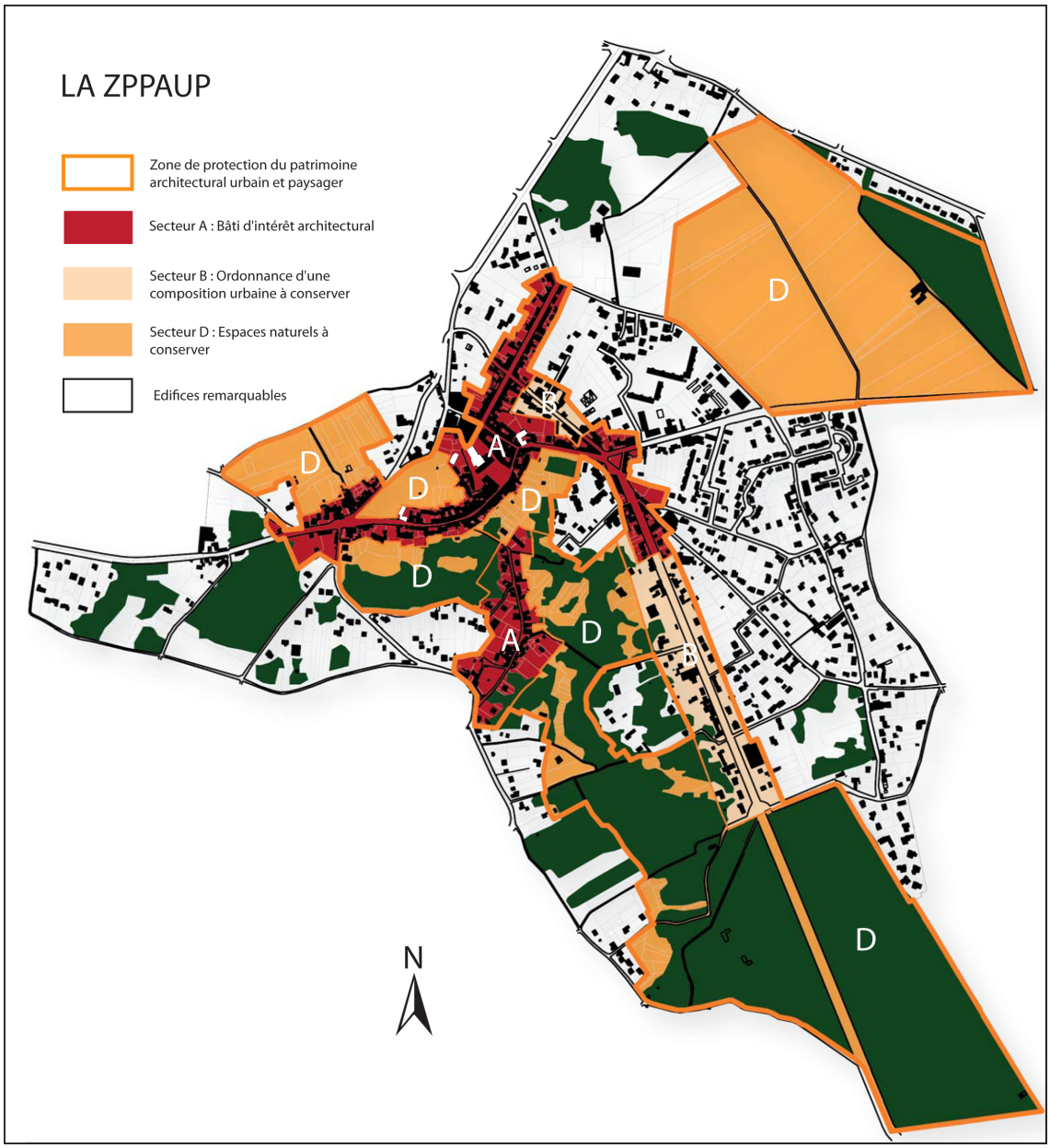
Aujourd'hui, c'est à travers une ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) que la ville a décidé de mener la gestion du patrimoine bâti historique du centre bourg. C'est à la suite d'une délibération du conseil municipal du 27 novembre 1996, qu'une étude préalable à la mise en place de la ZPPAUP a été décidée.

Il résulte de cette étude un très intéressant mémoire annexé à ce rapport de présentation. Des éléments d'histoire y sont développés, en particulier une remarquable frise chronologique permettant de bien situer les différentes phases du développement de la ville. Ces indications d'histoire proviennent des études menées par Marc Leroy, historien de la commune, qu'il a illustrées dans son ouvrage "Si Neauphle-le-Château m'était conté", (Mairie de Neauphle-le-Château 2003). Ces deux documents font référence et il convient de s'y reporter.

Le dossier de présentation de la ZPPAUP développe, à partir de documents cartographiques historiques, une analyse fine de la formation du cadre urbanisé, suivie d'une étude des paysages et d'une typologie du bâti dont nous nous sommes inspirés.

Le vocabulaire architectural y est analysé en détail, composition, percements, modénatures, décors, matériaux, coloris.

Des secteurs de protection y sont proposés ainsi qu'un cahier de prescriptions en date de 1999, complété en 2002.



SOURCE ZPPAUP de NEAUPHLE-LE-CHATEAU

A la lecture du paysage urbain, il peut sembler que cette ZPPAUP, pour des raisons qui restent à découvrir, peine un peu à jouer véritablement son rôle. Nous avons pu constater que des travaux "d'embellissement" ou de "modification" pouvaient être réalisés sur certains édifices du centre bourg pourtant inclus dans la ZPPAUP sans beaucoup de respect pour les ensembles bâtis. Combien de portes de garages, de boutiques transformées en habitation ou en garage, de percements modifiés, fenêtres en PVC ou en aluminium, verrières ou terrasses pour profiter des remarquables vues, enduits peu traditionnels, etc, ont pu être remarqués durant nos ateliers itinérants du samedi avec la population.

Il parait évident que la gestion au jour le jour de cette règle est particulièrement difficile et qu'elle est même peut-être ni connue ni comprise par la population, alors même que celle-ci se montre particulièrement attentive au devenir de sa commune et que de nombreux habitants ont fait part de leur inquiétude face au développement plus ou moins bien encadré à leur avis de certains secteurs.

Il conviendra donc de se questionner sur la pertinence même de cette règle, sur les limites de la ZPPAUP, sur son mode d'application. Cette même question pourra se poser de manière plus large pour l'ensemble du territoire, en particulier pour le devenir des grands secteurs paysagers, aujourd'hui un peu laissés à eux même.

De nombreuses remarques se sont aussi élevées quant au fonctionnement de la règle du POS et en particulier de son article 11, face à certains développements bâtis pas toujours appréciés.

Il pourrait convenir aussi de se questionner sur la notion même d'évolution du patrimoine. On a vu la difficulté d'évolution du patrimoine domestique du centre bourg. Une règle stricte ne facilitera rien. Une position "défensive" face aux matériaux innovants ou aux dispositifs énergétiques nouveaux ne pourraient que rendre le renouvellement de ces quartiers encore plus difficile et donc accélérer encore leur dégradation.

1.3. Une population en augmentation continue

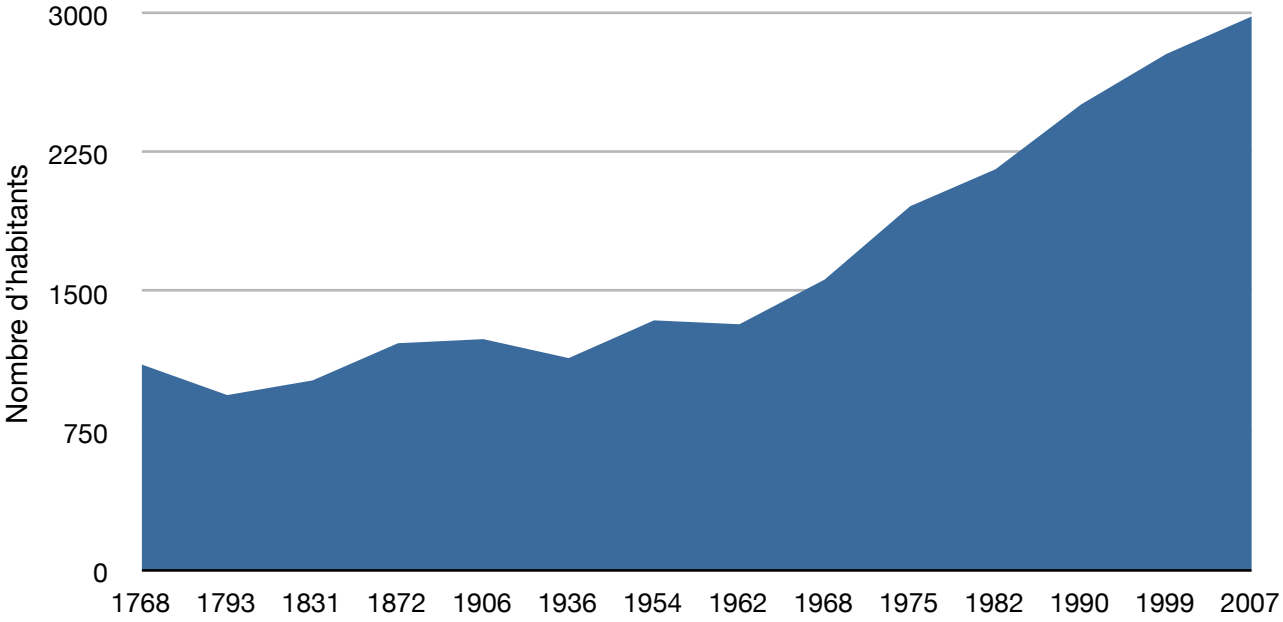
1.3.1. Une croissance démographique soutenue depuis les années 60

Bourg dynamique, au caractère commercial affirmé, Neauphle-le-Château a conservé une population particulièrement stable depuis le XII siècle jusqu'à l'approche de la seconde guerre mondiale. Par la suite, elle s'est inscrite tout naturellement avec son caractère propre et ses spécificités morphologiques, dans le développement soutenu de la région parisienne et en particulier des bassins d'emploi de l'ouest parisien.

De 1954 à 2000, la population a plus que doublé, au gré des différentes phases de l'évolution des tissus urbains appelés à recevoir progressivement de plus en plus de nouveaux habitants.

Cette croissance assez régulière en valeur absolue depuis l'après-guerre, subit depuis quelques années un léger tassement dû en particulier à la "crispation" du tissu urbain, désormais considéré par beaucoup d'habitants comme définitivement figé et presque "sacralisé" , option que le POS communal a confirmée à travers ses options.

Evolution de la population de Neauphle le château entre 1768 et 2007



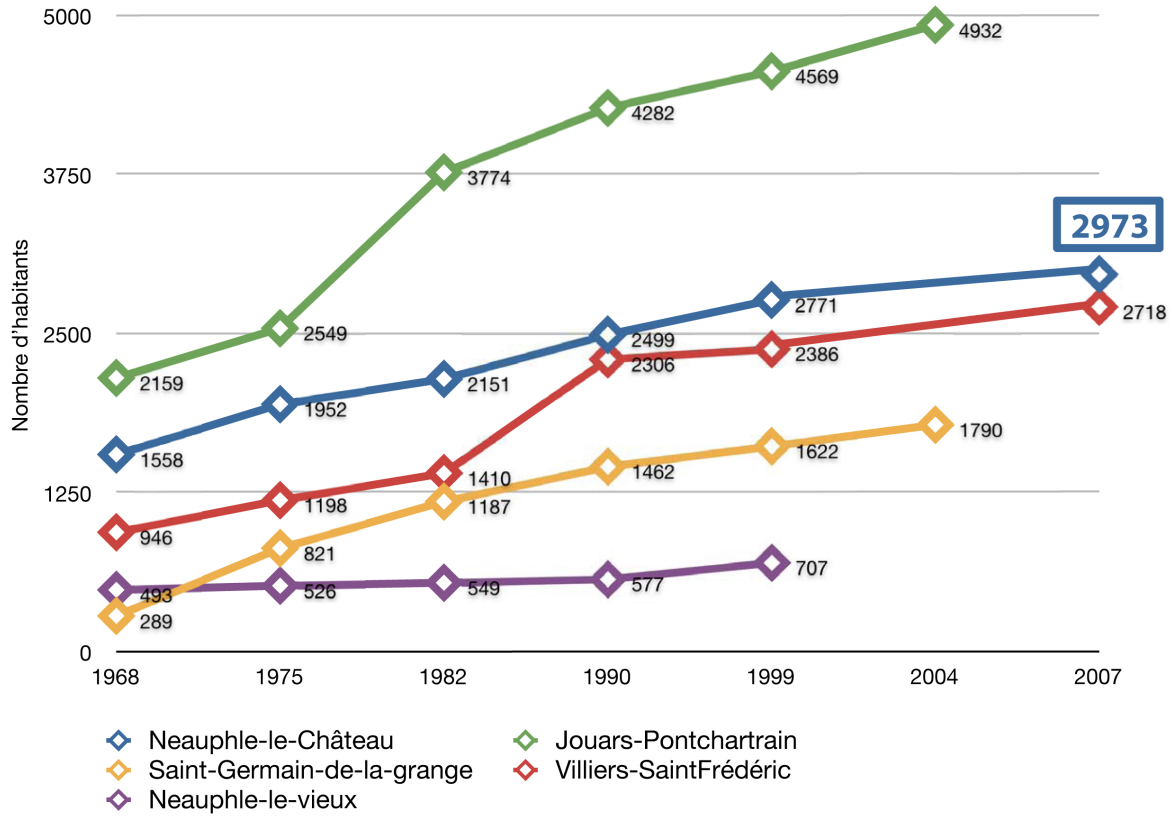
SOURCE INSEE-"SI NEAUPHLE LE CHATEAU M'ETAIT CONTE" MARC LEROY

Les courbes démographiques des communes voisines sont naturellement assez comparables en valeur absolue. Toutefois, certaines communes présentent des caractères spécifiques, proximité immédiate de voies de communication importantes, ou isolement physique, ou caractère rural très affirmé, ou fortes disponibilités foncières facilement mobilisables. Ces caractéristiques peuvent expliquer les différences d'évolution. Jouars-Ponchartrain se détache nettement depuis 1975 par une augmentation plus forte de sa population alors que à Neauphle-le-Vieux l'augmentation de la population reste très mesurée depuis plus de quarante ans.

En valeur relative, lorsque la population de Neauphle-le-Château doublait, celle de Saint-Germain-de-la-Grange était multipliée par six et celle de Villiers-Saint-Frédéric triplait. L'évolution plus mesurée, constatée à Neauphle-le-Château, s'explique par la volonté communale de ne pas laisser l'urbanisation se développer de manière brutale, mais au contraire de chercher à maîtriser cette évolution au travers des documents d'urbanisme successifs afin qu'elle s'inscrive naturellement dans les équilibres du territoire. La proximité immédiate de communes au développement dynamique et la présence de foncier relativement mobilisable sur la plaine du

Boutron en particulier, a crée un sentiment de défense vis à vis de ces grands voisins, voir de crainte et de repli face au développement de l'urbanisation.

Evolution de la population de Neauphle-le-château et des communes environnantes



SOURCE INSEE-RGP1999

Cependant, durant la période 1968 à 2004, la population de Neauphle-le-Château a augmenté plus vite que celle du département des Yvelines, 90,8% contre 62,7% d'augmentation. Sur la dernière période, de 1999 à 2007, la population communale a également augmenté plus vite que celle du département (7,2% contre 3,3%), confirmant bien, si ce n'est le dynamisme du territoire, en tous cas sa réelle attractivité auprès des habitants et des opérateurs.

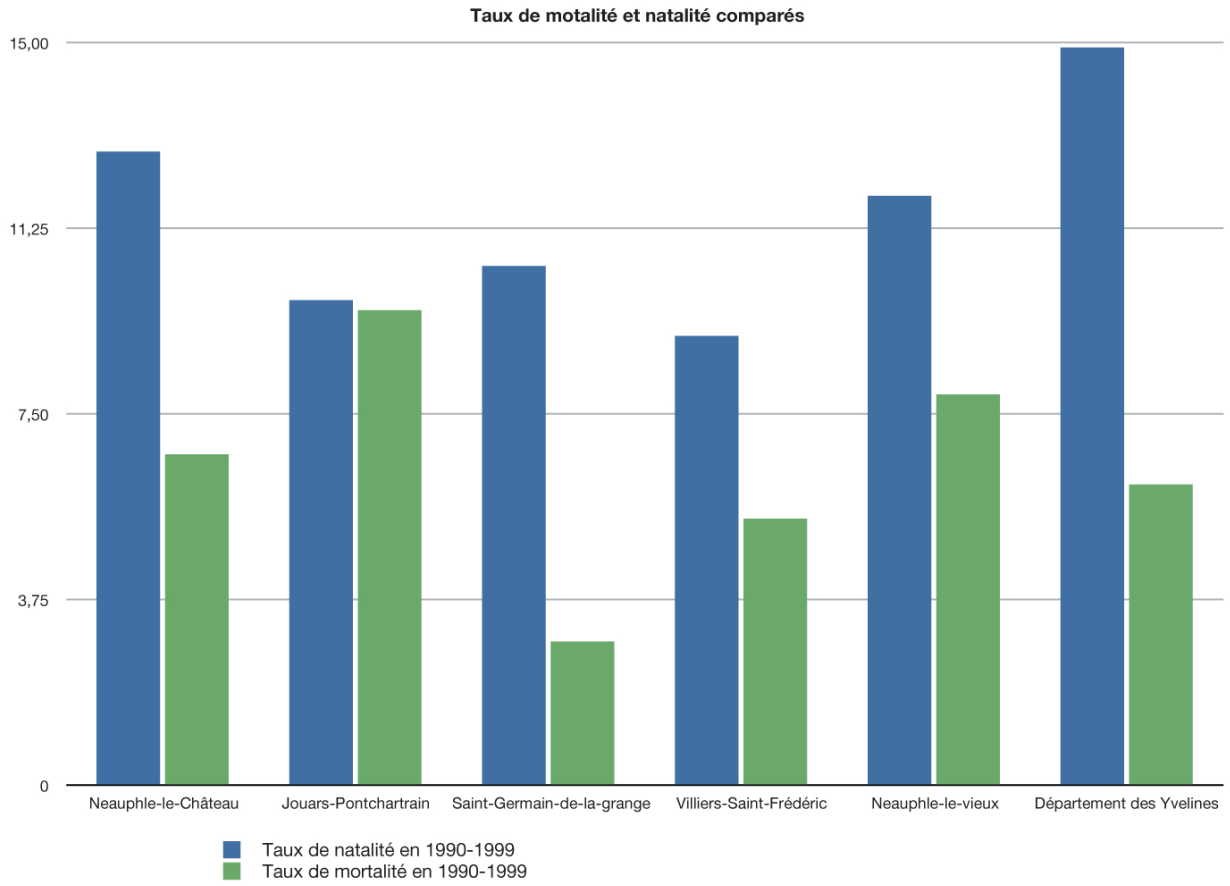
Face à une croissance constante de la population, les orientations stratégiques du Plan local de l'habitat intercommunal de la communauté de communes Coeur d'Yvelines (arrêté le 13 2009) sont plutôt ambitieuses. La commune vise un objectif maximum de 3300 habitants en 2016, soit une augmentation annuelle de 31 habitants alors que dans la dernière période de 1999 à 2007, la population augmentait en moyenne d'un peu plus de 25 habitants par an, ce qui signifie une prévision de 24% supérieure à la réalité actuelle.

Les prévisions sont tout aussi ambitieuses pour les autres communes de la zone. Pour Villiers-Saint-Frédéric, elles sont de 126% supérieures aux derniers constats, celles de Jouars-Pontchartrain de 56% supérieures. En revanche celles de Saint-Germain-de-la- Grange sont inférieures de 51% à l'augmentation annuelle moyenne constatée de la population.

Le syndicat mixte d'étude et d'aménagement des pays de Houdan-Montfort était quant à lui, en 1996 beaucoup plus pessimiste avec 2650 habitants prévu en 2003 et 2747 en 2015, chiffre déjà dépassé en 1999.

1.3.2 Un "dynamisme-stable" soutenu par la croissance naturelle

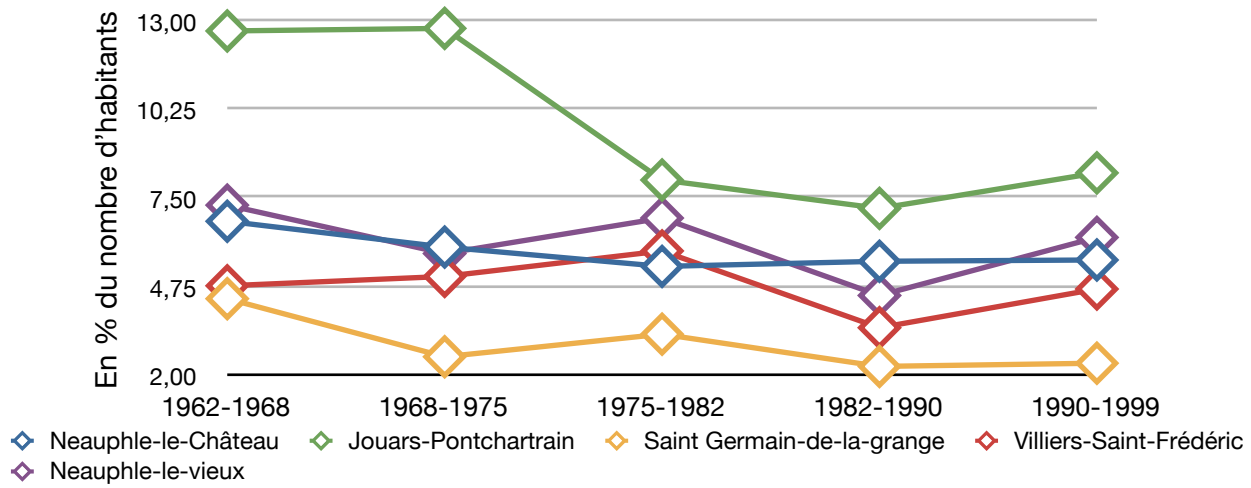
Neauphle-le-Château se singularise par un solde naturel en valeur absolue nettement plus élevé que celui des communes environnantes, même plus peuplées. Au fil des décennies ce solde n'a pas toujours été constant mais est toujours resté largement positif. Paradoxalement, et à titre de comparaison, la commune de Jouars-Pontchartrain, malgré ses 4932 habitants a presque toujours présenté un solde naturel nettement plus faible.



SOURCE INSEE-RGP1999

Avec un taux de natalité de 12,8 naissances pour 1000 habitants, la commune est très proche des moyennes du département, 14,9, et nationales, 13,1. Ce n'est pas le cas des communes limitrophes où le taux se situe bien en dessous des moyennes départementale et française.

Evolution du nombre de décès de Neauphle et des communes voisines

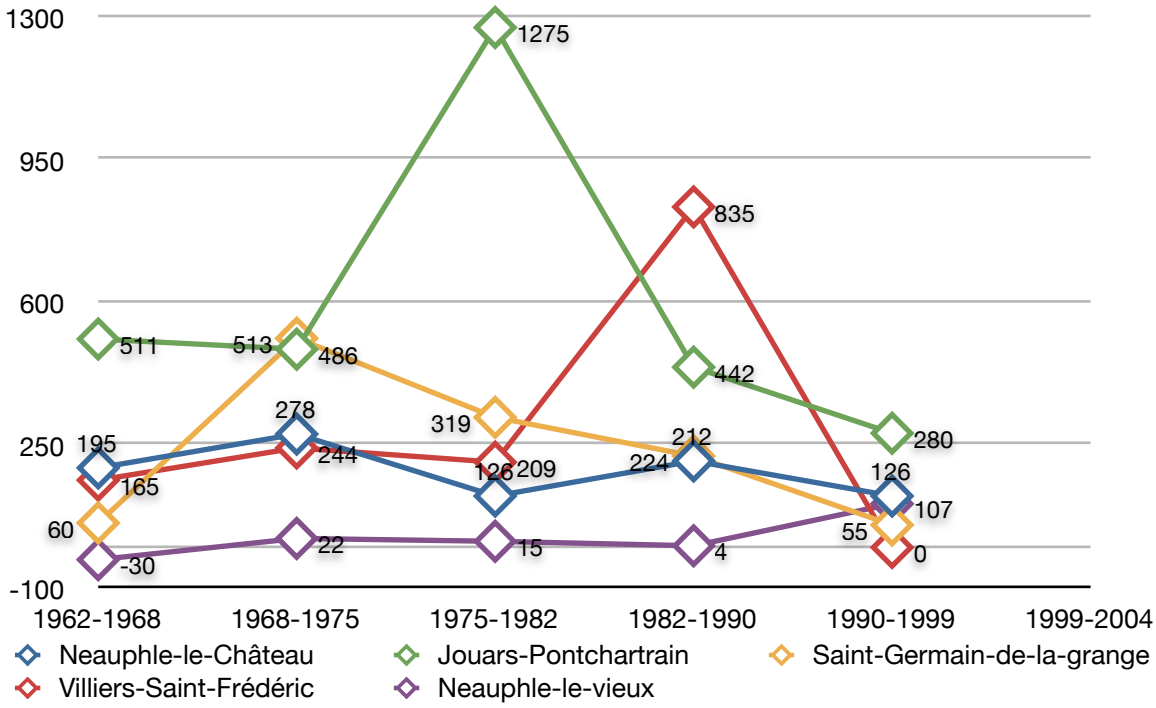


SOURCE INSEE-RGP 1999

Le taux de mortalité de 6,7 pour 1000 habitants est quant à lui inférieur à la moyenne nationale de 9 sur la même période, mais dans la moyenne des communes voisines ce qui explique aussi le solde naturel important.

En observant les naissances et les décès sur les quarante dernières années, il apparaît que le taux de natalité a toujours été nettement supérieur à celui des communes voisines et il semble que cette tendance se maintienne encore aujourd'hui. Le nombre de décès très stable, toujours un peu inférieur à la moyenne nationale mais dans la moyenne des communes du secteur, confirme cette tendance longue à dégager un solde naturel important.

Solde migratoire de Neauphle et des communes voisines



SOURCE INSEE-RGP 1999

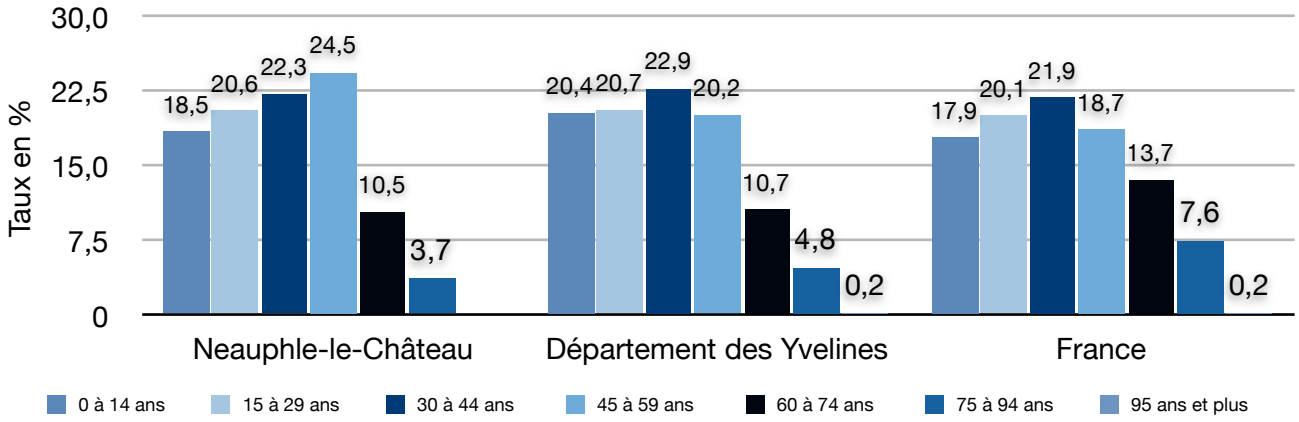
Le solde migratoire a, quant à lui, été beaucoup moins favorable à Neauphle-le-Château sur les quarante dernières années que dans les communes limitrophes. Mais le taux de migrants est relativement constant depuis les années 60. Les migrants représentent cependant 46% des

nouveaux habitants en 1999. Le taux des communes voisines est beaucoup plus irrégulier, subissant les à-coups crées par des modes d'urbanisation plus brutaux; mais toutes(à l'exception de Neauphle-le-Vieux) présentent un solde migratoire en diminution depuis 1982.

1.3.3. La classe d'âge des 45-59 ans bien représentée

La structure par âges de la population fait apparaître la sur-représentation d'une classe d'âge. Les 45-59 ans sont beaucoup plus nombreux à Neauphle-le-Château qu'ailleurs. Déjà un peu mieux représentée au niveau départemental que national, cette tranche d'âge au détriment des habitants plus âgés est à rapprocher de facteurs économiques ou structurels, coûts fonciers importants, faible pourcentage de logements sociaux, structure de l'habitat, date d'arrivée sur le territoire des familles, avec un plein pic de croissance dans les années 70-80.

Structure par âge de la population

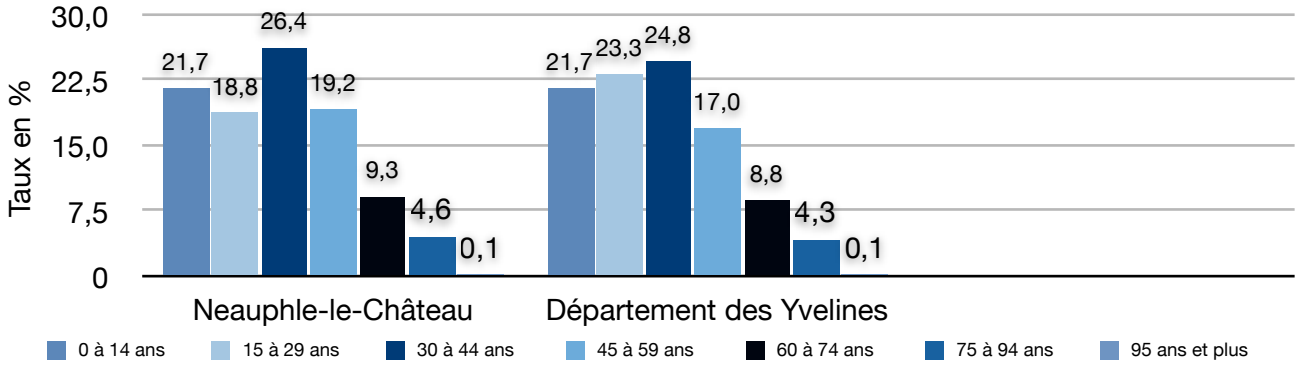


SOURCE INSEE-RGP 1999

Les jeunes de moins de 14 ans, ayant des parents plus jeunes, sont légèrement sous représentés par rapport au reste du département mais leur nombre est dans la moyenne française.

Les structures par âge des communes limitrophes présentent des profils assez voisins, avec une sur-représentation nette des 45-59 ans.

Structure par âge de la population en 1990



SOURCE INSEE-RGP 1999

La comparaison de la structure de la population en 1999 et 1990 fait apparaître une nette diminution de la catégorie des 30-44 ans, tendance par ailleurs constatée au niveau national.

C'est la génération 1950-1960 représentée par les 30-44 ans en 1990, particulièrement présente dans la région puisque correspondant aux périodes de développement de celle-ci, qui s'est reportée en 1999 dans la catégorie des 45-59.

Signalons à ce propos que notre travail a été réalisé en 2008 à partir du recensement général de la population de 1999, dernier élément connu pour le territoire concerné. Les résultats

provisoires des enquêtes annuelles de recensement permettent d'observer une augmentation des 60 ans et plus entre 1999 et 2007.

Il apparaît également une diminution des 0-14 ans, moins accentuée sur l'ensemble du département mais relativement sensible à Neauphle-le-Château. Il existe un lien entre la génération des 30-44 ans, âge moyen des parents d'enfants de moins de 14 ans, et cette dernière, la diminution de la première catégorie entraînant celle de la seconde. Cependant, les résultats provisoires des enquêtes annuelles ultérieures de recensement laisse apercevoir une légère augmentation de la tranche des 0-19 ans entre 1999 et 2007.

Les catégories les plus âgées sont en revanche moins bien représentées que dans le reste de la France mais évoluent au même rythme que sur l'ensemble du territoire national. Les retraités ne représentaient en 1999 que 13,71% de la population de la commune comme dans le reste du département contre 18,17% des Français.

Aujourd'hui ces données ont probablement évolué et il n'est pas impossible que la population ait rajeuni avec l'arrivée de nouvelles familles sur le territoire. Mais cette hypothèse ne pourra être confirmée qu'avec l'exploitation d'un nouveau recensement ciblé sur le secteur.

	nombre de retraités	Taux de retraités	Evolution du nombre de retraités sur la période 90-99
Neauphle-le-Château	380	13,71%	16,70%
Jouars-Pontchartrain	776	17%	20,30%
Villiers-Saint-Frédéric	312	13,07%	16%
Saint-Germain-de-la-grange	172	10,60%	
Département des Yvelines		13,33%	16,80%
France		18,17%	15,30%

SOURCE INSEE-RGP 1999

1.4. Un parc de logements bien diversifié

1.4.1. Une typologie de logement particulière

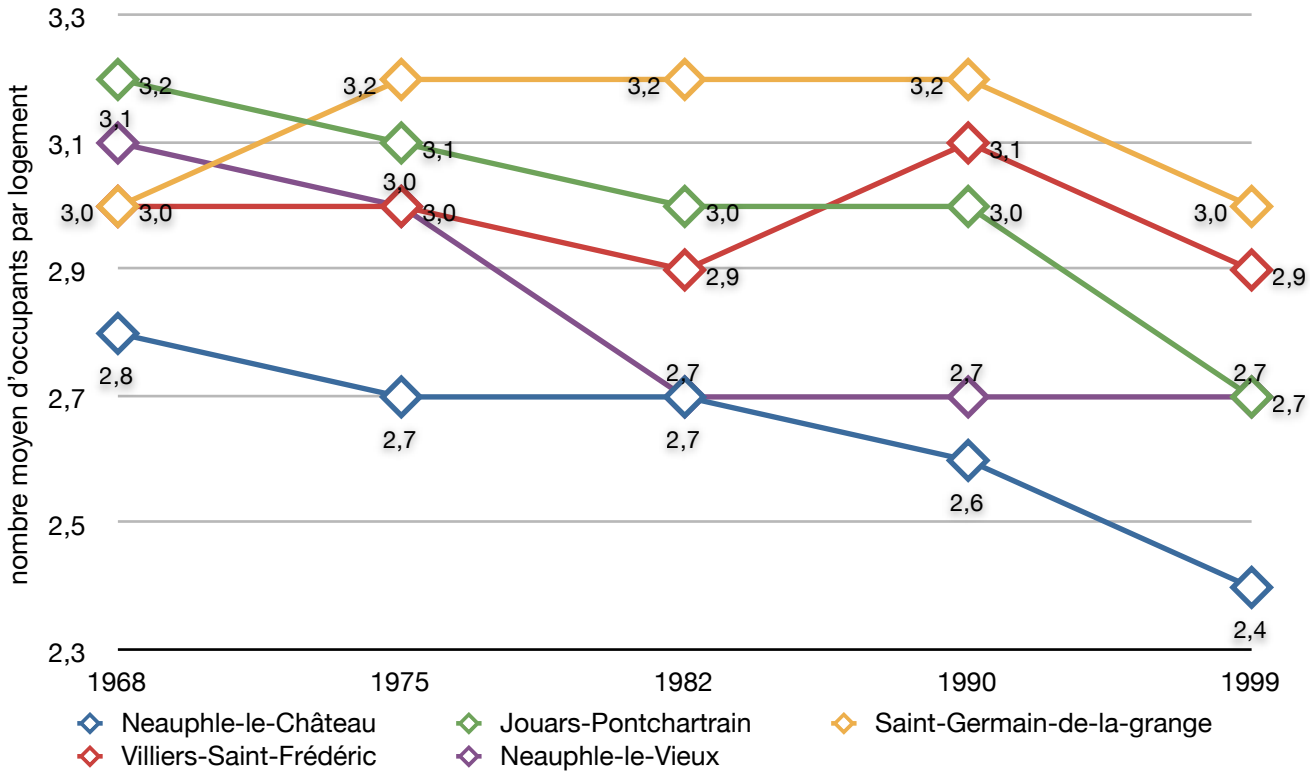
Le parc de logements comptait 1247 logements au recensement de 1999 (1344 au RGP INSEE 2007) et croît régulièrement depuis 40 ans de manière relativement linéaire sans à-coups brusques. Aucune opération de taille réellement importante n'est venue troubler ce rythme de développement du parc.

Caractère particulier du territoire, l'occupation des logements reste faible comparée aux communes limitrophes. Le nombre moyen d'occupants des logements est particulièrement faible en comparaison des communes voisines. Il est également légèrement inférieur à la moyenne du département (2,6) mais se situe dans la moyenne de l'île de France (2,38).

Aujourd'hui, le taux d'occupation continue à décroître comme dans l'ensemble de l'Ile -de-France, avec les traditionnels effets du vieillissement de la population et de la décohabitation. Cette tendance, liée à d'autres facteurs structurels font qu'il faut désormais construire 42 logements par

an ("point mort) sur la totalité du territoire de la communauté de commune pour rester à population constante, sans possibilité d'accueil de population nouvelle.

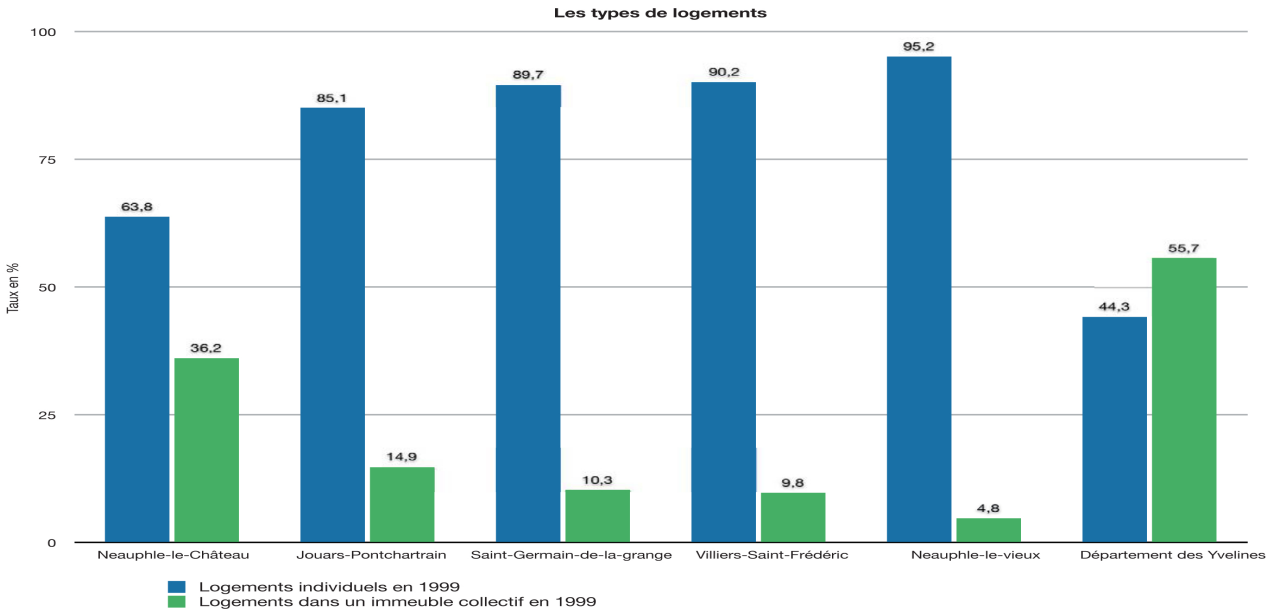
Evolution du nombre moyen d'occupants par logement de Neauphle et des communes voisines



SOURCE INSEE-RGP 1999

D'autres indicateurs permettent d'établir le profil typologique du parc de logements. Si le logement individuel domine, comme dans l'ensemble du secteur, la part du logement collectif est plus de deux fois plus importante que dans les communes voisines alors même que le territoire communal ne dispose pas de grands ensembles de logements collectifs.

La densité d'occupation (1289 habitants par km^2), double de celle du département (592,8 habitants par km^2), et presque triple de celle des communes voisines, pourrait aussi laisser à penser que l'habitat collectif dense est très dominant, ce qui ne se perçoit pas au premier abord.



SOURCE INSEE-RGP 1999

La commune possède un centre bourg historique constitué, mitoyen, dense, présentant toutes les caractéristiques morphologiques traditionnelles du bourg du XIX° siècle. C'est ce tissu traditionnel de maisons de ville, comptabilisé pour une grande part en logements collectifs qui induit ces spécificités. Autour de cet ensemble historique, un tissu de maisons sur grandes parcelles puis de pavillons a progressivement envahi le territoire jusqu'aux limites des secteurs boisés et des zones agricoles.

Densité de population en habitants par km²			
Neauphle-le-Château	Jouars-Pontchartrain	Saint-Germain-de-la-grange	Villiers-Saint-Frédéric
1288,8	473,5	310,1	471,5

SOURCE INSEE-RGP 1999

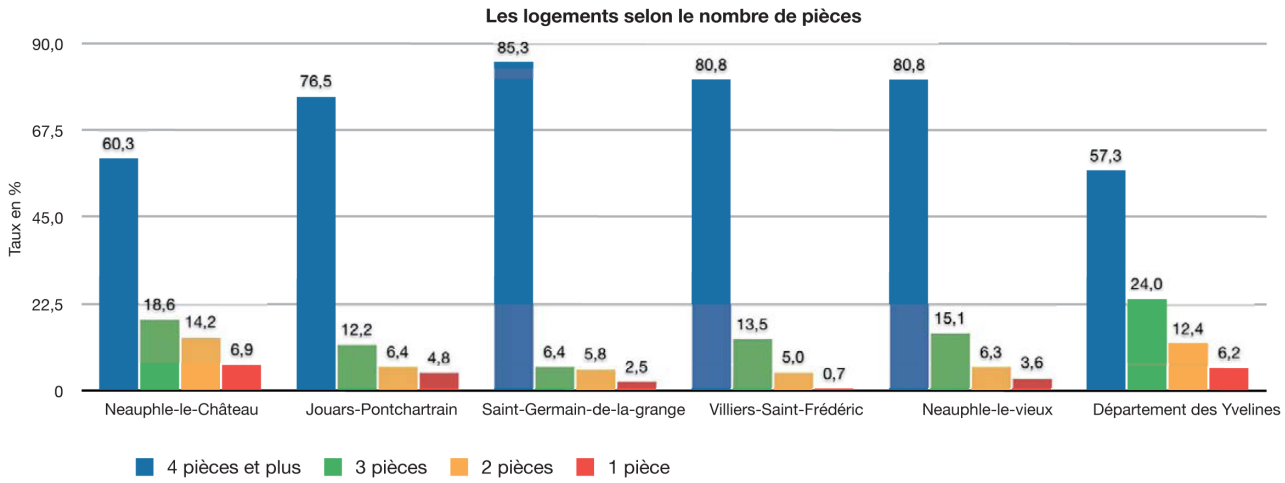
1.4.2. Des tailles de logements extrêmes

Même constat pour la taille des logements, de toutes les communes voisines, Neauphle-le-Château est celle qui a le moins de logements de 4 pièces et plus mais le plus de logements de 1, 2 et 3 pièces. Toutefois, la commune a beaucoup de très grands et de très petits logements (24% de 6 pièces et plus, contre 14 % sur le département (PAC)).

Le nombre moyen de pièces par logement à Neauphle-le-Château (4,2) est le plus faible de la zone, juste un peu supérieur à la moyenne du département (3,9) mais aussi nettement plus faible que celui des communes environnantes.

Ces données se rapprochent toutes de celles qui caractérisent les villes plus urbanisées de l'est du département.

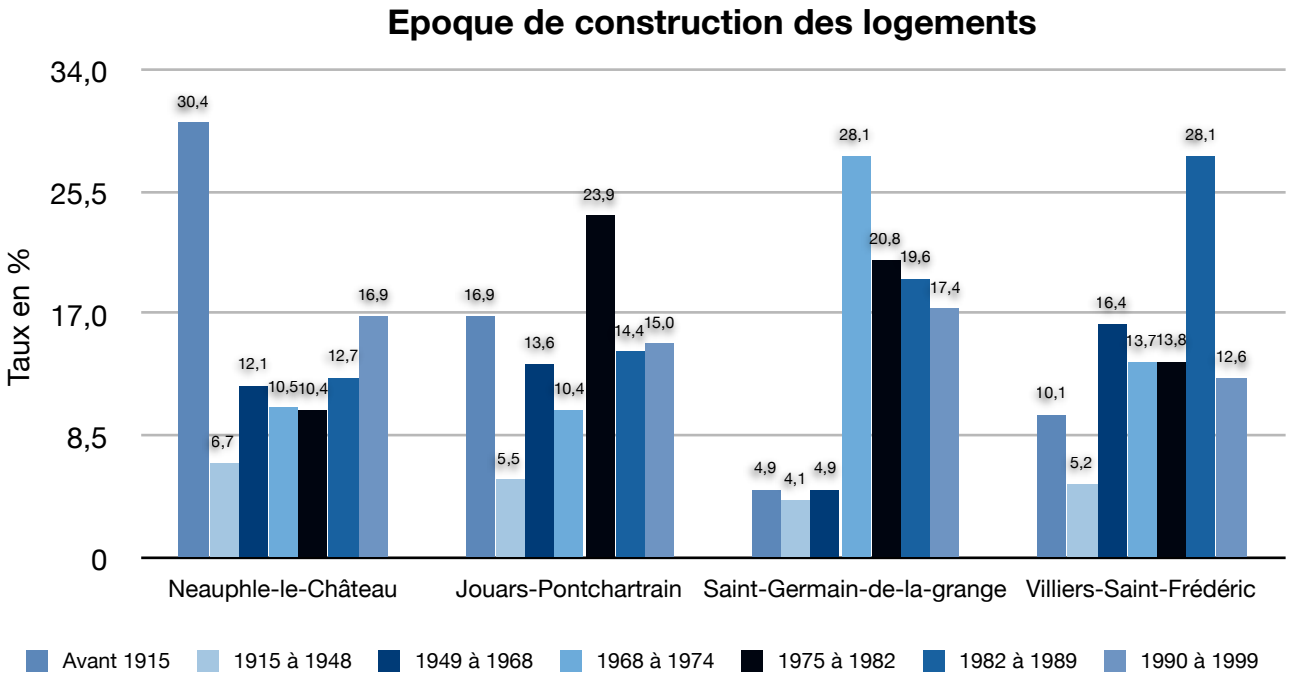
Neauphle-le-Château présente tous les caractères morphologiques d'une petite ville et s'éloigne du modèle du bourg rural progressivement loti de ses voisines.



SOURCE INSEE-RGP 1999

Le parc de logements est également plus ancien que dans les communes limitrophes. Les logements antérieurs à 1915 représentent le tiers du total, c'est-à-dire le double en valeur relative des logements de la même époque de Jouars-Pontchartrain, le triple de ceux de Villiers-Saint-Frédéric et le sextuple de ceux de Saint-Germain-de-la-Grange...

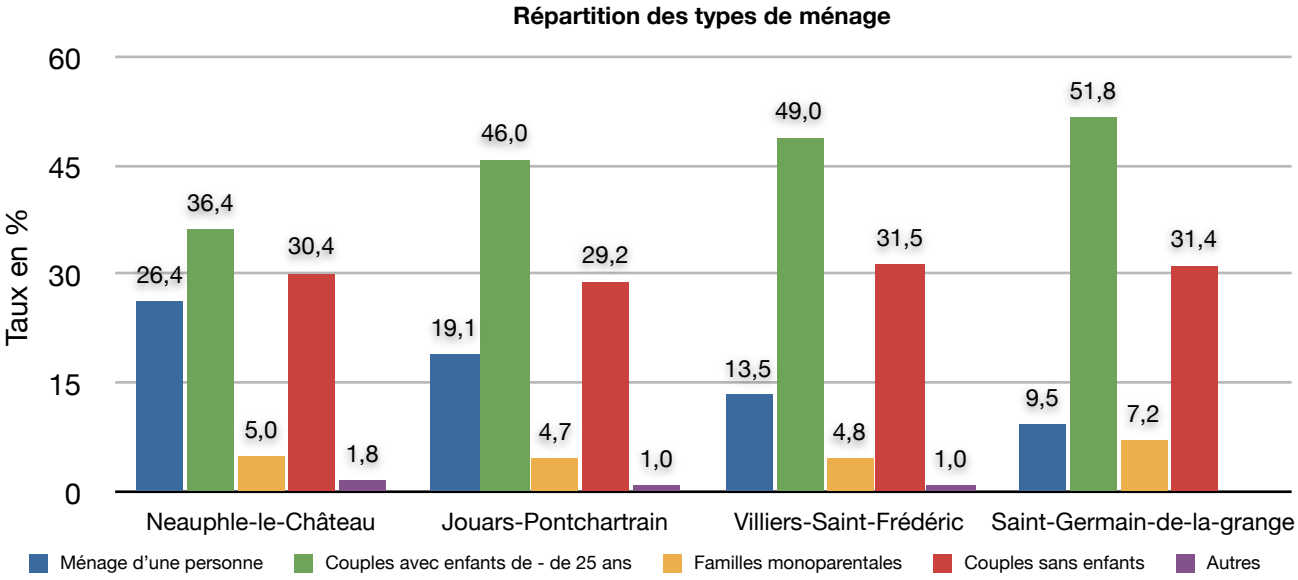
En valeur absolue, le nombre de logements antérieurs à 1915 est même supérieur à celui de Jouars-Pontchartrain qui pourtant comptabilise aujourd'hui presque deux fois plus d'habitants.



SOURCE INSEE-RGP 1999

Autre repère, le nombre de personnes vivant seules est nettement supérieur à celui des autres communes, correspondant bien à un parc composé de petits logements alors que le nombre de couples avec enfants de moins de 25 ans, occupant en théorie de grands logements est en revanche bien inférieur à celui des communes voisines.

Ceci n'empêche pas les familles neauphléennes d'être toutefois de composition sensiblement similaire à celle des communes voisines.



SOURCE INSEE-RGP 1999

Cette caractéristique est en contradiction avec un solde naturel positif. Ce phénomène pourrait s'expliquer par une arrivée plus importante de jeunes familles dans les communes voisines qu'à Neauphle-le-Château, profitant d'opérations de construction plus nombreuses et peut-être financièrement plus accessibles. Ceci se refléterait d'ailleurs dans le solde migratoire supérieur des communes limitrophes.

Inversement la commune subirait le départ de ses jeunes familles ne trouvant pas à se loger par manque de grands logements et/ou coûts fonciers trop élevés.

1.4.3. Une population moins stable que dans les communes voisines

La proportion importante de petits logements anciens pourrait avoir aussi une influence sur la fréquence de renouvellement de la population. La population stable, c'est-à- dire toujours dans la même habitation entre 1990 et 1999, est d'ailleurs de 45,7%, inférieure aux 53,1%, 55,2%, 60,2% de population stable de Jouars-Ponchartrain, Saint Germain-de-la-Grange et Villiers-Saint-Frédéric. C'est un caractère peut-être plus urbain que néo-rural.

Répartition des ménage d'une personne selon l'âge en valeur absolu							
20-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-74 ans	75-79 ans	80 ans ou plus
28	44	48	44	48	36	20	28

SOURCE INSEE-RGP 1999

Les petits logements sont habités par des personnes en moyenne relativement jeunes. Dans les ménages d'une personne, la part des 25-39 ans est assez forte, représentant 31% du total ainsi que la tranche d'âge des 40-59 ans qui représentent également 31%. En revanche avec un taux de 28,37%, la part des plus de 60 ans est très nettement inférieure à celle des communes voisines.

Le taux de logements vacants est également légèrement supérieur au taux normal de 5% correspondant à la vacance générée par la rotation naturelle (congé en fin de bail, logement vide en vente ou en travaux).

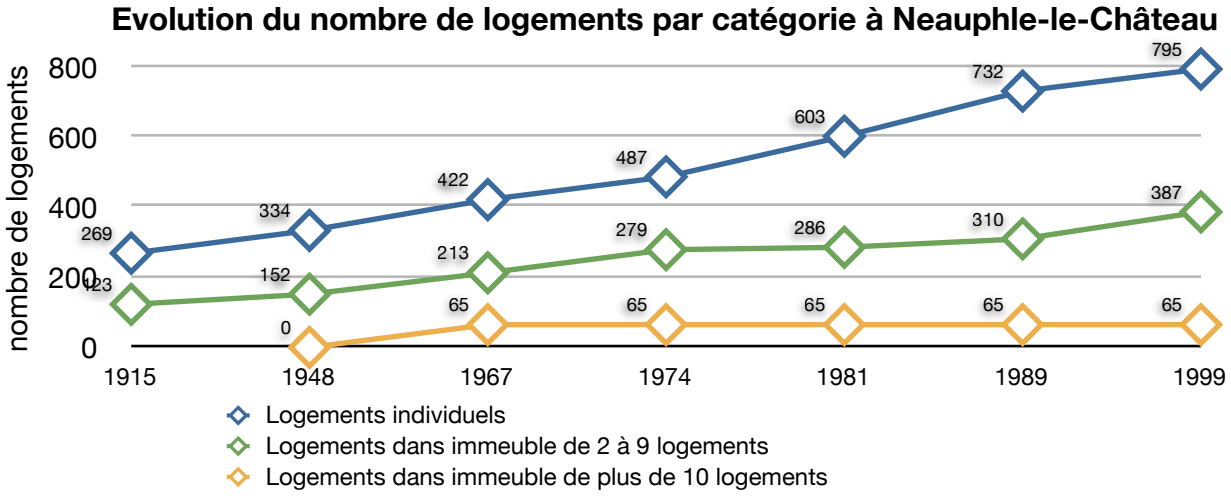
Part de logements vacants en 1999				
	Neauphle-le-Château	Villiers-Saint-Frédéric	Jouars-Pontchartrain	Saint-Germain-de-la-grange
Part relative en 1999	5,90%	4%	4,70%	5,30%
Valeur absolu	74	36	85	32
Total	1247	824	1810	594
Part relative en 2004			4,70%	3,30%
Augmentation entre 1990 et 1999	64,40%	44%	37,10%	56,25%

SOURCE INSEE-RGP 1999

Les communes limitrophes présentent des taux de vacance inférieurs. Entre 1990 et 1999, l'augmentation du nombre de logements vacants à Neauphle-le-Château a été significative, contrairement aux communes limitrophes où il est resté modéré et il s'est particulièrement accentué dans les logements antérieurs à 1949 où il est passé d'un peu plus de 6% à un peu plus de 8%.

Cependant, d'après les résultats provisoires des enquêtes annuelles de recensement, il semble que ce taux soit descendu à 5,3% même si en valeur absolue il est resté stable.

1.4.4. Un rythme de construction et des prévisions modérées dans un secteur pourtant attractif

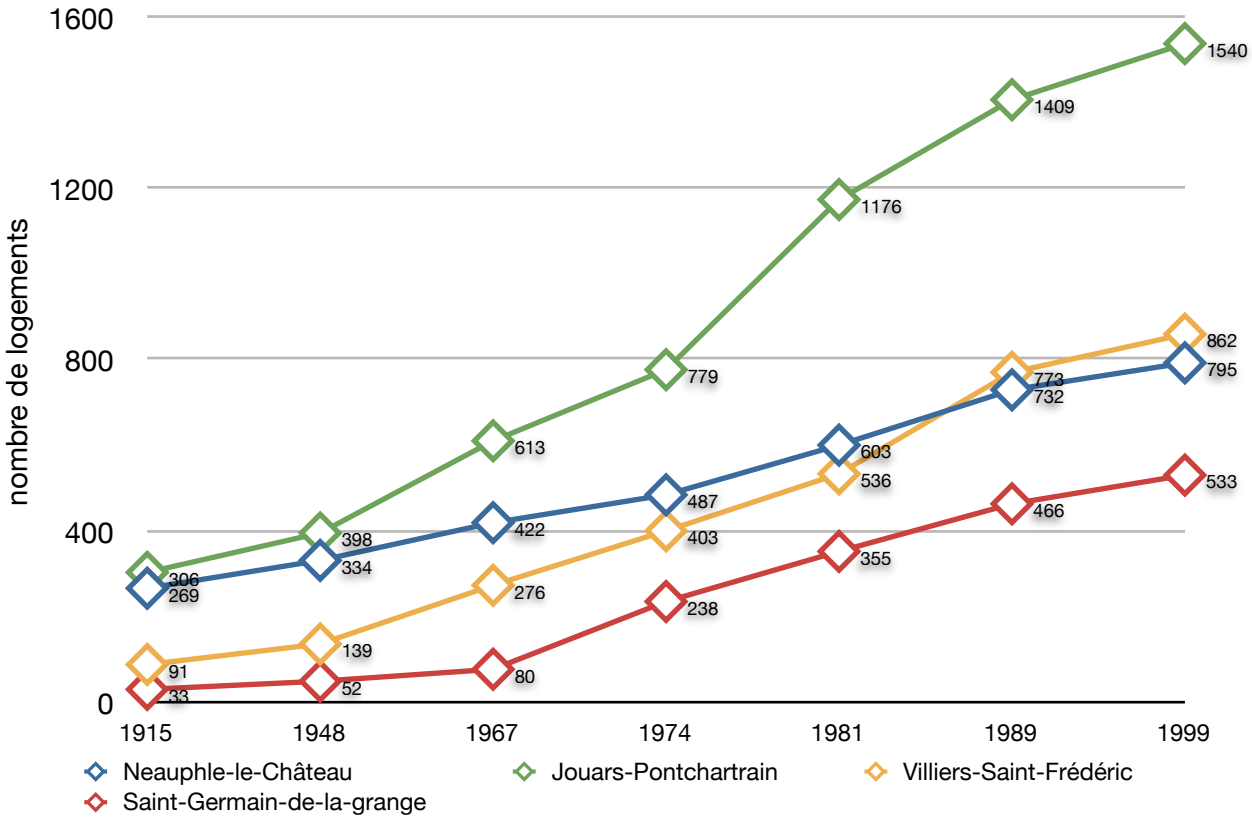


SOURCE INSEE-RGP 1999

La part du logement collectif reste minoritaire (un tiers environ de la totalité du nombre de logements) et le logement individuel affirme de plus en plus sa présence sur une grande part du territoire.

Toutefois, compte tenu des caractères morphologiques particuliers de la commune (structure de ville affirmée et faibles disponibilités foncières), la part du logement individuel augmente beaucoup moins vite que dans les communes limitrophes où l'augmentation de population s'est essentiellement appuyée sur les quartiers de maisons se développant la plupart du temps au détriment des territoires agricoles.

Evolution du nombre de logements individuels à Neauphle et dans les communes limitrophes



SOURCE INSEE-RGP 1999

Les perspectives du PLHI

Le nombre de logements à construire exprimé en 2007 dans les orientations stratégiques du PLHI de la communauté de communes Coeur d'Yvelines (CCCY) reste relativement proche du rythme de construction constaté durant la période 1990-1999 : le PLHI établit pour le territoire communal une nécessité de 116 logements tout confondus pour une période de 6 ans à partir de 2009 (dont 66 logements sociaux). Dans la dernière période recensée (1989-1999), 140 logements ont été construits selon un rythme annuel moyen de 14 par an.

Le PLHI a donc fait le choix de respecter le profil d'une courbe de croissance régulière, sans-à-coups et la ville, au travers des options de son PLU, a naturellement fait le choix de s'inscrire dans cette option et de respecter ces objectifs.

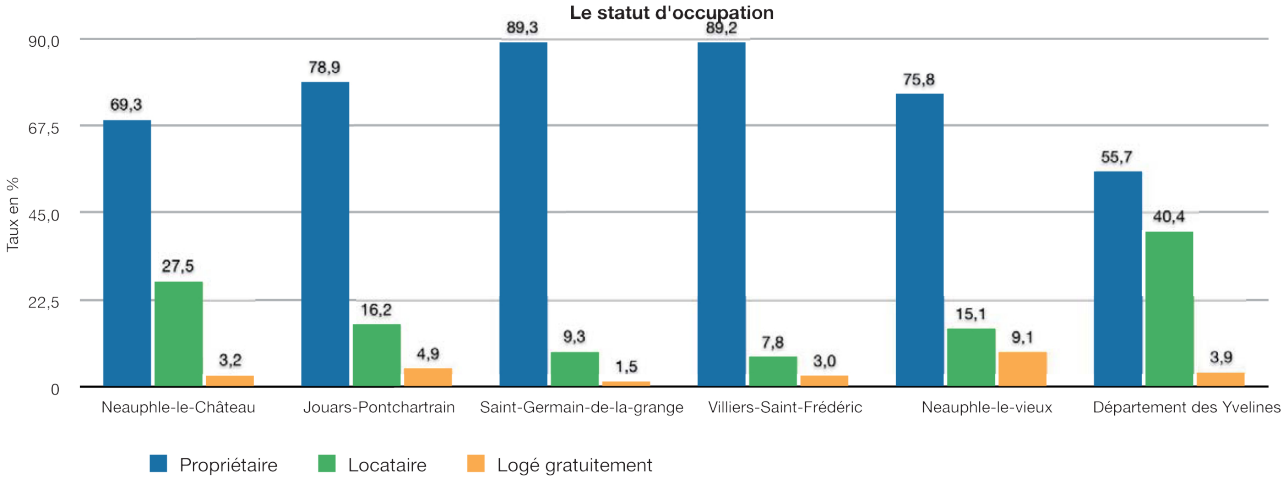
Le diagnostic du PLHI insiste aussi sur l'évidente difficulté à mobiliser du foncier pour faire face aux besoins de développement.

Aujourd'hui, le taux de logement social est de 2,1% (24 logements en 1999), particulièrement faible comparé au taux du département (20,5%) et aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) mais comparable aux communes voisines où le logement social est parfois inexistant comme à St-Germain-de-la-Grange ou à Villiers-Saint-Frédéric, ou peu élevé comme à Jouars-Pontchartrain (3,9%).

Le diagnostic du PLHI de la CCCY fait état au 1er janvier 2006 d'un déficit pour le territoire communal de 218 logements sociaux au regard de la loi SRU. La ville a décidé de s'inscrire dans une dynamique forte, orientée vers le respect progressif des exigences de la loi SRU. Des équilibres en particulier morphologiques existent et il convient de les respecter tout en cherchant à rattraper progressivement le déficit constaté. Dans ses orientation stratégiques , le PLHI prévoit d'augmenter considérablement l'offre sociale pendant la période 2009-2014 par la création de 66 logements (soit son quasi-quadruplement en 6 ans).

Du foncier devra être mobilisé pour ces actions et des réflexions devront être menées pour en assurer la meilleure intégration dans des tissus historiques assez peu évolutifs et particulièrement fragiles. Le PLU devra identifier les éventuelles opportunités et les réserver pour permettre la construction de nouveaux logements.

Plusieurs pistes existent, la ville peut décider d'affecter à la réalisation de logements locatifs aidés certains secteurs dont elle estime qu'ils présentent des caractères sociaux et morphologiques favorables . Elle peut aussi décider d'imposer des pourcentages de logements locatifs aidés dans les éventuelles opérations de construction qui pourraient se présenter sur le territoire. Enfin, elle pourrait aussi chercher à favoriser le renouvellement de ses secteurs centraux, aujourd'hui pour partie en voie d'essoufflement. Ces pistes sont complémentaires et c'en est l'usage mixé qui pourra garantir une mise en oeuvre facile du logement social sur ce territoire qui en est aujourd'hui presque dépourvu.



SOURCE INSEE-RGP 1999

Concernant le statut d'occupation, les Neauphléens sont très majoritairement propriétaires de leur logement même si le taux de locataires est sensiblement supérieur à celui des communes voisines, phénomène probablement imputable au nombre important de petits logements collectifs.

Les taux sensiblement similaire de propriétaire et de logements individuels d'un côté, de locataire et de logements d'immeubles collectifs de l'autre peuvent laisser à penser que l'essentiel des propriétaires occupants sont concentrés dans les secteurs pavillonnaires.

D'ors et déjà et afin de se conformer progressivement aux obligations assignées à la commune au regard de l'article 55 de la loi SRU, la ville de Neauphle a mis en oeuvre un certain nombre d'opérations de construction de logements aidés sur son territoire:

- 8 logements aux 21-23 rue Saint Nicolas (Opération de l'OPIEVOY actuellement en cours).
- 7 logements route de St Germain (l'opérateur I3F a abandonné l'opération faute d'équilibre financier mais d'autres pistes sont actuellement à l'étude).
- Enfin, la libération, rue des Soupirs, d'importants fonciers par le départ d'activités, a permis d'imaginer la réalisation d'un nouveau quartier de ville de 129 logements dont 46 logements aidés.

Ce nouveau secteur, au travers d'une démarche volontaire de la ville d'acquisitions foncières, de programmation puis de mise en oeuvre d'un projet, aidée par l'Etablissement Public Foncier des Yvelines qui a la maîtrise foncière de 90% du site, est la preuve de la volonté de s'inscrire fortement dans les objectifs du PLHI.

Ce projet a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique permettant une réalisation rapide dans le cadre d'une modification du POS.

Le PLU complétera ce dispositif par une orientation d'aménagement et par la mise en place d'un zonage spécifique qui sera élaboré en vue de la réalisation de ce projet.

2. Une identité économique en déclin

2.1. Un tissu économique traditionnel en déclin..... p.41
2.2. Les difficultés du commerce et de l'artisanat..... p.43
2.3. La transformation de la commune en bourg résidentiel..... p.49
2.3.1. Neauphle-le-Château au sein d'un bassin économique fort
2.3.1. Une population à hauts revenus.
2.4. Les équipements.....p.53



2. Une identité économique en déclin

2.1. Un tissu économique traditionnel en déclin

Indicateur de concentration d'emploi			
	Neauphle-le-Château	Jouars-Pontchartrain	Villiers-Saint-Frédéric
1990	59,3	54,6	77,3
1999	42,8	54,6	133,8
Emploi au lieu de travail	625	1232	1527
Evolution de l'emploi au lieu de travail sur la période 90-99 en %	-9,70%	10,80%	89%

SOURCE INSEE-RGP 1999

L'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'actifs dans la commune divisé par le nombre d'emplois disponibles sur le territoire concerné) est significatif de la perte des activités sur la commune. Le taux d'emploi est passé à 42,6% en 2006, stabilisé depuis 1999. Les entreprises traditionnelles qui avaient très fortement contribué au développement et à la formation du territoire communal sont aujourd'hui en réel déclin et ne sont naturellement pas, compte tenu des caractères du territoire, remplacées par de nouvelles activités.

Aujourd'hui, pour 100 actifs nauphléens, la commune ne comporte que 43 emplois.

Historiquement, la commune de Neauphle-le-Château était dotée d'un tissu de petites entreprises industrielles et artisanales bien représentatif de l'activité économique de la fin du XIX siècle, Bonnard-Minnard mécanique, les établissements Perrier de machines à scier les pierres fondée en 1876, les rubans adhésifs industriels VDI ou les établissements Marnier-Lapostolle, encore aujourd'hui installés au nord de la place de l'Eglise, formaient une petite collectivité industrieuse.

La commune possédait aussi une importante population d'artisans et un tissu d'activités traditionnelles, héritées des siècles passés tels qu'un sellier-bourrelier-cordonnier (Garnier, rue Saint-Martin), un armurier (Letourneur, rue Saint-Nicolas), un grainetier (R. Lafolie, rue d'Orbec), un forgeron (B.Gautier, rue des Soupirs), un matelassier (Cl. Simon).

Ce déclin s'inscrit dans un mouvement économique général qui a vu depuis les années 50 la disparition quasi totale du tissu industriel et surtout artisanal d'avant guerre au profit de nouveaux types d'industries, de nouveaux métiers ou plus généralement au profit du développement des zones d'habitat.

Il n'y a plus aujourd'hui que Marnier-Lapostolle qui subsiste du paysage industriel historique de la commune, avec 33 employés sur place. Cette implantation historique est aujourd'hui quelque peu décalée dans le système industriel contemporain, compte tenu de l'évolution des processus de production et des exigences environnementales et son maintien sur le territoire n'est plus assuré.

Selon les données de l'INSEE, d'autres entreprises, en particulier liées au service et à l'immobilier emploient plus de 20 salariés mais il ne s'agit pas toujours d'emplois pérennes. Il en est de même du secteur de la construction qui comptabilise de petites entités dans lesquelles l'emploi est par nature relativement instable.

La grande majorité des activités est le fait d'entreprises dont l'unique employé est aussi le propriétaire. Il s'agit en très grande majorité d'activités de service représentant un peu plus de 60 % des emplois (au lieu de travail) de la commune.

Nombre d'établissements par secteur en 2006 et évolution en 2001-2006 (%)										
	Industrie		construction		Commerces et réparations		Services		**TOTAL**	
Neauphle-le-Château	13	-13,3	27	0	33	-10,8	99	-1	172	-3,9
Jouars-Pontchartrain	21	-16	36	2,9	55	-1,8	138	15	250	5,9
Villiers-Saint-Frédéric	14	7,7	26	4	27	-12,9	66	-13,2	133	-8,3
Saint-Germain-de-la-grange	5	-28,9	17	183,3	14	0	27	22,7	63	28,6
Département des Yvelines		-4,8		6,2		-0,2		9,8		5,9

SOURCE INSEE-RGP 1999 et Chiffres clés provisoires des recensements annuels

Aujourd'hui, l'activité continue à décroître sur la commune, accentuant la vocation presque purement résidentielle du territoire alors que la tendance peut être inverse dans certaines communes limitrophes qui disposent de plus d'espace disponible et qui ont pu faire un choix différent en termes de création de zones d'activités. La sanctuarisation du territoire, au nom de l'environnement et de la qualité de vie, déjà évoquée à propos du logement, a considérablement empêché l'implantation d'activités économiques alors même que certains secteurs non bâtis auraient pu autoriser leur développement.

Les établissements actifs par secteur en %				
	Industrie	construction	Commerces et réparations	Services
Neauphle-le-Château	7,5	15,6	19,18	57,5
Jouars-Pontchartrain	8,4	14,4	22	55,2
Villiers-Saint-Frédéric	10,5	19,5	20,3	49,6
Saint-Germain-de-la-grange	7,9	26,9	22,2	42,8
Département des Yvelines	7,8	10,4	24,8	57

SOURCE INSEE-RGP 1999

En 1999, 42,8% des actifs neauphléens travaillaient dans la commune. En 2006, ils ne sont plus que 39,46% alors que le nombre d'emplois disponibles restait à peu près stable. Ces chiffres sont relativement courants dans la région parisienne où le bassin d'emploi est plus global qu'ailleurs.

Ainsi, comme dans de très nombreuses communes du même type, la vocation toujours plus résidentielle de la commune s'affirme.

Tout aussi traditionnel mais plus préoccupant, le phénomène de disparition des activités commerciales avec une baisse de 11,4% ces six dernières années. Le secteur de la construction est lui resté le plus stable, sans diminution du nombre d'entreprises.

Emplois au lieu de travail	1999	2005
Salariés	465	460
Non salariés	160	118

SOURCE INSEE-RGP 1999 et Chiffres clés provisoires des recensements annuels

La grande majorité des établissements est composée de petites structures sans salariés puisqu'en 2005 sur les 192 établissements existants, 118 n'avaient aucun salarié. Un tiers des entreprises emploient 1 à 9 salariés et il n'y a que 8 entreprises qui emploient plus de 10 salariés dont 6 qui emploient de 20 à 49 salariés.

Le nombre d'actifs, salariés ou indépendants, travaillant sur la commune, a légèrement diminué entre 1999 et 2005.

L'activité économique dont le futur est incertain sur la commune de Neauphle-le-Château ne l'empêche pas de se situer dans un ensemble aggloméré de fait identifié dans le rapport de présentation du SCOT des pays de Houdan-Montfort regroupant les communes de Jouars-Pontchartrain, Villiers-Saint-Frédéric, Neauphle-le-Vieux, Beynes, Saint Germain de la Grange et Neauphle-le-Château.

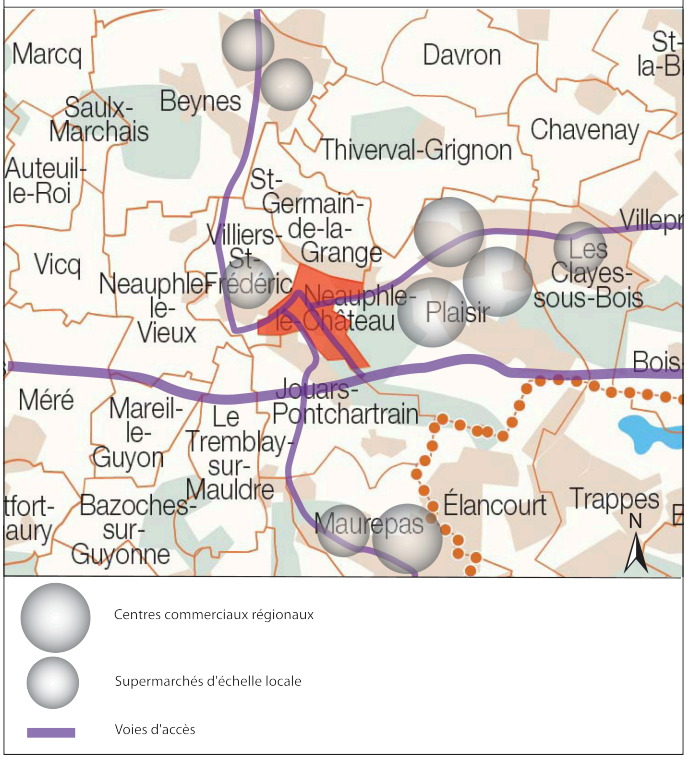
Elles forment une des trois polarités sur le secteur Est de l'aire d'étude propice au développement d'activités économiques que le schéma directeur avait voulu encadré en déterminant une enveloppe maximale de 2 hectares par commune pour l'accueil d'activité en continuité du tissu urbanisé.

2.2. Les difficultés du commerce et de l'artisanat

Un des piliers de la vie économique de Neauphle-le-Château a longtemps été son marché de renommée régionale; il a lentement périclité tout au long du XX siècle. Sa création se confond avec celle de la commune. Il est cité pour la première fois en 1197. Au XVIII siècle, il est l'un des principaux marché de l'ouest parisien grâce à la proximité de Versailles, de Saint-Germain et des besoins de la cour royale. Avec celui de Poissy, il demeure jusqu'au XIX siècle le principal marché aux bestiaux de la région et atteint son zénith avec 301 emplacements sous abris mobiles en 1889, approvisionnant à cette époque une bonne partie de l'ouest de la capitale. Dans le contexte d'évolution économique générale du début du XX° siècle et en particulier de réorganisation des filières d'approvisionnement de la région et de modification des modes de distribution et de consommation, le marché perd inexorablement de sa vitalité économique et de son rayonnement pour se réduire à un marché de distribution purement local et presque disparaître aujourd'hui.

Les commerces d'alimentation de proximité sont aussi victimes des transformations fondamentales des modes de distribution. La commune en comptait 9 à la fin du XVIII siècle (4 épiciers, 2 boulangers, 1 pâtissier, 2 bouchers) en dehors des étals du marché. Aujourd'hui il ne reste plus que 5 commerces de bouche (1 boulanger, 1 boucher et 3 magasins d'alimentation générale) qui se répartissent entre la place du Marché et la rue Marius-Minnard sans compter un traiteur qui travaille à domicile dans les environs du hameau de la Gouttière.

Les centres commerciaux et les supermarchés dans les environs de Neauphle-le-Château



Ce déclin des commerces de proximité est commun à la quasi-totalité des communes d'Ile-de-France (et d'ailleurs) dont les habitants sont dans l'aire de chalandise de grandes surfaces de distribution. A proximité de Neauphle-le-Château, elles sont situées notamment à Plaisir où se trouve un hypermarché Auchan ou à Villiers-Saint-Frédéric où se situe un magasin Champion. Ces commerces sont très facilement accessibles en automobile et le stationnement y est naturellement facile, contrairement aux commerces de centre bourg dont les accès sont considérés par les habitants comme plus difficiles.

Le maintien du commerce de proximité dans les centres-villes est un enjeu fort pour les communes. Il conditionne pour partie la qualité de vie locale et l'animation de ces milieux urbains centraux, progressivement vidés de leurs activités et risquant ainsi de perdre une grande part de leur attractivité.

C'est aussi un enjeu fort en terme de mobilités. Les déplacement vers les centres commerciaux s'effectuant nécessairement en automobile, ils participent au "tout automobile" particulièrement présent dans les secteurs de l'ouest parisien.

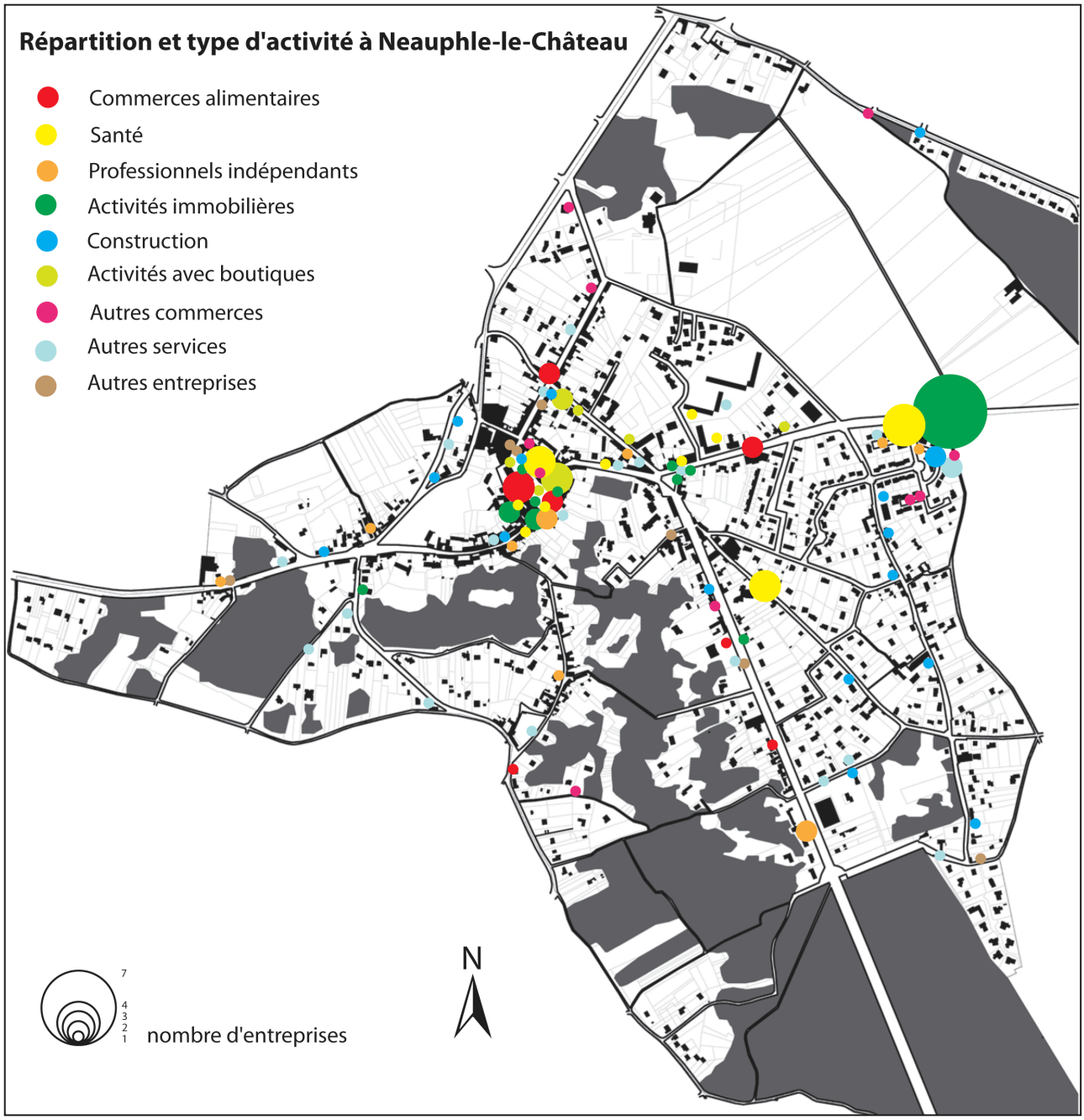
Il conviendrait aussi de citer le marché, deux fois par semaine mais pas le week-end.

Neauphle-le-Château avait également une importante tradition d'activité hôtelière dû au passage de la route de Paris vers la Bretagne. Au milieu du XVIII siècle, il existait huit établissements hôteliers presque tous en coeur de ville, encore en activité pour certains il y a quelques décennies. Mais déjà au cours du XVIII siècle, le déplacement de l'itinéraire de la route de l'ouest vers Pontchartrain est le point de départ d'une baisse continue de l'activité hôtelière jusqu'à sa quasi-disparition. Il ne reste plus aujourd'hui que l'hôtel restaurant du Verbois en bordure de l'avenue de la République. Trois autres restaurants, une brasserie et un café se maintiennent aussi alors que l'on comptait deux siècles auparavant huit cabaretiers et deux aubergistes.

Malgré le faible nombre de commerces de proximité, la place du Marché et ses environs immédiats reste le principal pôle économique de la commune. Hors alimentation, elle concentre beaucoup d'autres activités : professions de santé (laboratoire, pharmacie, orthophoniste et médecin) boutiques de chaussures, vestimentaires. C'est aussi le lieu d'implantation d'un artisan torréfacteur et d'un tapissier mais surtout le lieu d'élection des quatre banques de la commune et d'un cabinet d'expertise comptable implanté de manière régionale.

Le coeur de ville rassemble aussi un grand nombre d'agences immobilières, illustrant bien l'évidente attractivité de la commune dans ce domaine. Ce secteur est presque sur-représenté sur la commune avec 11 agences immobilières et 14 marchands de biens ou société d'investissement et promotion immobilière. Toutefois, une partie de ces sociétés n'a qu'une simple existence

juridique sans véritable assise territoriale et parfois une même personne est à l'origine de plusieurs sociétés. Elles se répartissent entre le coeur de ville, autour de la Place du Marché et de la Grande Rue où sont établies la plupart des agences traditionnelles ayant pignon sur rue et la rue Louis de Cossé Brissac dans un lotissement situé au nord du hameau de Villancy à l'entrée de la ville.

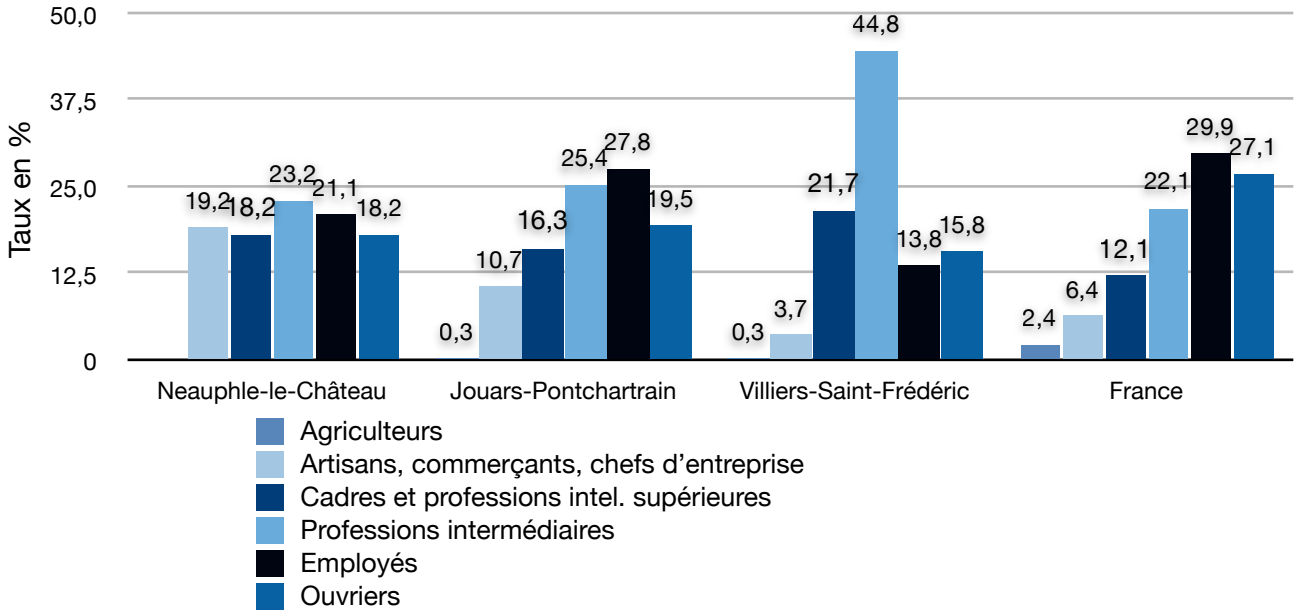


Autre activité traditionnellement bien représentée dans ce type de commune, c'est celle liée à la construction. Il existe une petite vingtaine d'entreprises dont une majorité travaille dans le domaine de la maçonnerie ou comme entreprise générale et quelques unes dans des activités plus spécialisées telles que la menuiserie ou la plomberie. Réparties dans tous les quartiers et en particulier dans les quartiers périphériques, elles peuvent parfois générer des nuisances pour le voisinage.

Le territoire accueille aussi un certain nombre d'activités diverses, édition, conseils en affaires et gestion, laboratoire de fabrication et de transformation de composés plastiques résineux, prestations de service dans le domaine de l'informatique, vente aux enchères et courtage de meubles anciens et modernes ou production d'articles et de procédés permettant le transport d'éléments chimiques.

Enfin, un certain nombre d'habitants ont leur adresse professionnelle sur la commune mais sont en fait des vendeurs itinérants sur les marchés de l'Ile-de-France.

Répartition des catégories socioprofessionnelles



SOURCE INSEE-RGP 1999

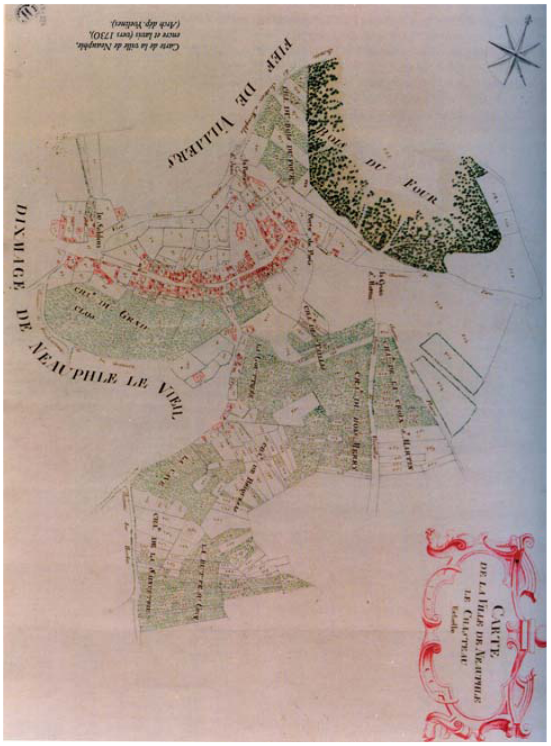
Toutes ces activités tertiaires présentes sur la commune participent parmi d'autres facteurs (qualité de l'environnement et du bâti, image de la ville...) à une répartition des catégories socioprofessionnelles assez singulière comparée au territoire national. Les artisans commerçants et chefs d'entreprise sont particulièrement bien représentés avec un taux 4 fois supérieur au taux national. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont également mieux représentés, inversement les employés et les ouvriers sont bien moins présents.

Comparée au département, la place des artisans, commerçants et chefs d'entreprise est également prépondérante.

Il faut également évoquer l'agriculture qui ne compte plus aucun actif aujourd'hui mais qui assez récemment encore avait une importance non négligeable malgré la petite taille du territoire. La vigne était jusqu'au XVIII siècle un des piliers de la vie économique avec, en 1820, 18 ha couverts de vignes, soit environ 10% du total des terres arables. En 1861, 155 des 1242 habitants travaillaient dans l'agriculture. Le maraîchage, persistant à Villancy jusque dans les années 60 et dont les produits étaient vendus aux Halles de Paris, profitait des terrains encore disponibles mais en réduction progressive au fil des ans.

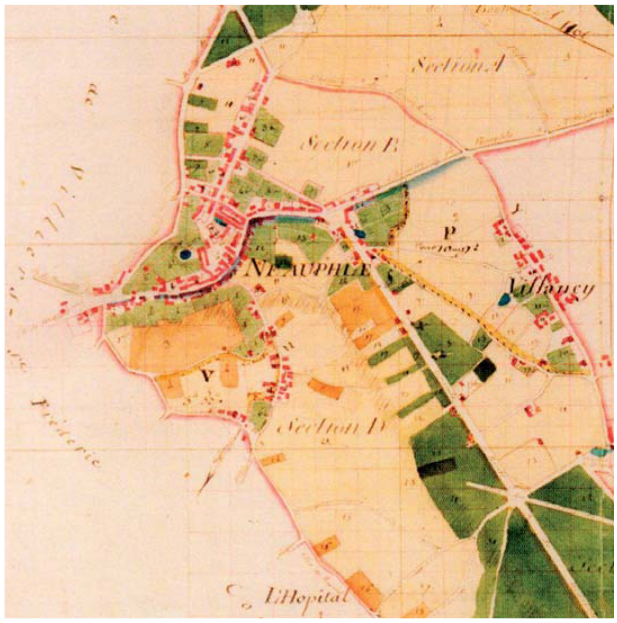
L'occupation des sols, du XVIIIème siècle à nos jours, la disparition du bois du Four et l'urbanisation progressive du plateau.

Neauphle en 1730



Vignes et vergers

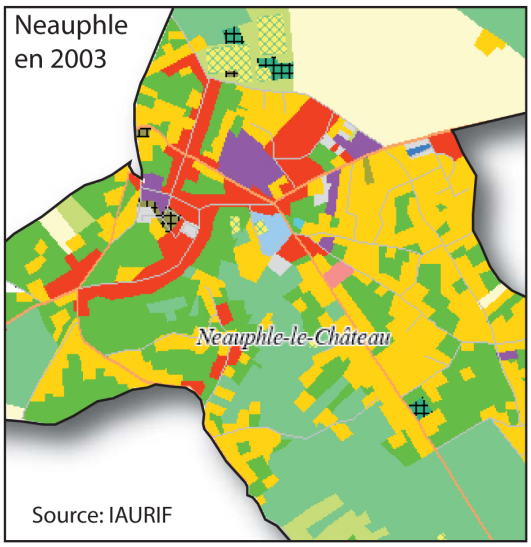
Neauphle en 1804



Vignes et vergers

Cultures

Neauphle en 2003



N

Transport
Autoroutes
Nationales
Voies ferrées
Départementales
Réseau routier
Occupation du sol détaillée
Bois
Grandes cultures
Autres cultures
Eaux
Autre rural
Parcs et jardins
Sport (espaces ouverts)
Terrain vacant
Habitat individuel
Habitat collectif
Habitat autre
Activités secondaires
Activités tertiaires
Sport (construit)
Equipement d'enseignement
Equipement de santé
Cimetières
Autres équipements locaux, administration
Grands équipements
Transports
Chantiers et divers

SOURCE IAURIF - "SI NEAUPHLE-LE-CHATEAU M'ETAIT CONTE" MARC LEROY

Le dernier agriculteur de Neauphle-le-Château ayant cessé toute activité au début des années 90, l'agriculture se résume actuellement à l'exploitation par des agriculteurs de communes voisines de quelques vastes parcelles essentiellement sur la plaine du Boutron et accessoirement dans le Fond des Granges ainsi qu'à l'emploi de 4 ouvriers agricoles dans la commune en 1999.

L'exploitation de la plaine du Boutron et plus encore du Fond des Granges ne peut plus réellement être considérée comme pérenne. L'évolution du matériel agricole rend difficile l'exploitation de parcelles de tailles petites ou moyennes, souvent désormais enclavées au sein de secteurs bâtis. les accès à ces parcelles sont souvent périlleux et les aménagements routiers allant

dans le sens du meilleur partage des voies (voies vélos, refuge, réduction des emprises et modification des profils) ne facilitent pas vraiment le passage d'engins agricoles lourds et imposants.

Désormais rendues inexploitables, quel devenir pour ces secteurs que les habitants voient comme des morceaux de campagne à leurs portes et auxquels ils tiennent tout particulièrement.

Les solutions souvent envisagées par les populations rurbaines, d'agriculture alternatives, bio, de cueillette, jardins familiaux, agricultures associatives ou même scolaires, ne pourront répondre à l'extrême pression exercée sur ces terrains.

Le risque d'enfrichement est réel et il s'agirait peut-être du pire des scénarios.

Les mutations engagées libèrent du foncier en centre-ville

La disparition progressive des activités économiques, y compris de l'agriculture, qui ont structuré le paysage urbain depuis plusieurs siècles fait apparaître des vides ou friches. De grands terrains se sont ainsi libérés rue des Soupirs après le départ de la Suburbaine, entreprise de travaux publics, et de diverses activités à son voisinage immédiat. Aujourd'hui, propriété de l'EPFY (Etablissement Public Foncier des Yvelines), ce secteur fait l'objet d'une réflexion pour déterminer son devenir. Situé à proximité immédiate du centre ville, il en constitue une extension assez naturelle pouvant accueillir logements, équipements publics et petites activités en participant au désenclavement des quartiers de logement situé au delà de cette barrière. Son débouché naturel sur la rue des Soupirs, axe régional particulièrement utilisé, coupant le territoire communal et sa proximité de copropriétés déjà constituées sont des enjeux à résoudre. Le devenir de ce secteur se situe dans le terme du PLU.

D'autres friches proviennent du départ d'artisans ou de fabriques du siècle dernier.

Certains établissements industriels encore actifs présents sur le territoire pourraient être amenés à réfléchir à leur avenir face aux exigences environnementales de plus en plus rigoureuses. C'est le cas de l'implantation industrielle de Grand-Marnier, dont le départ, sans être imminent, pourrait se situer également dans le terme du PLU. Quel devenir donc pour un secteur de ce type en coeur de bourg. Y maintenir de l'activité (comment...?) y insérer du logement en continuité des tissus, des équipements, du stationnement...

Le recul de l'agriculture va à terme libérer aussi de vastes espaces dont la vocation pourrait changer, modifiant encore plus radicalement le paysage et bouleversant certains équilibres.

Les activités économiques, industrielles, artisanales et même quelques fois professionnelles ont de plus en plus de mal à s'insérer dans des tissus d'habitat désormais très frileux en terme de nuisances, bruits, sécurités des déplacements. Paradoxalement, ce sont souvent les mêmes rurbains, habitants récents des communes rurales transformées, qui militent pour la qualité de proximités sans nuisances et pour le maintien des activités agricoles et artisanales pittoresques.

Les activités, agriculture comprise, ont désormais des besoins en terme de modes de travail, de sécurité, logistique, stockage, stationnement, déplacements, très difficilement compatibles avec les secteurs d'habitat..

Simultanément, la création de secteurs d'activités spécialisés est regardé avec inquiétude, il peut même être considéré comme totalement incorrect vis à vis de l'environnement naturel et des paysages. La réalisation de secteurs nombreux, sans qualité des espaces publics ni architecturale et sans réflexions environnementales réelles n'a il est vrai pas donné le bon exemple.

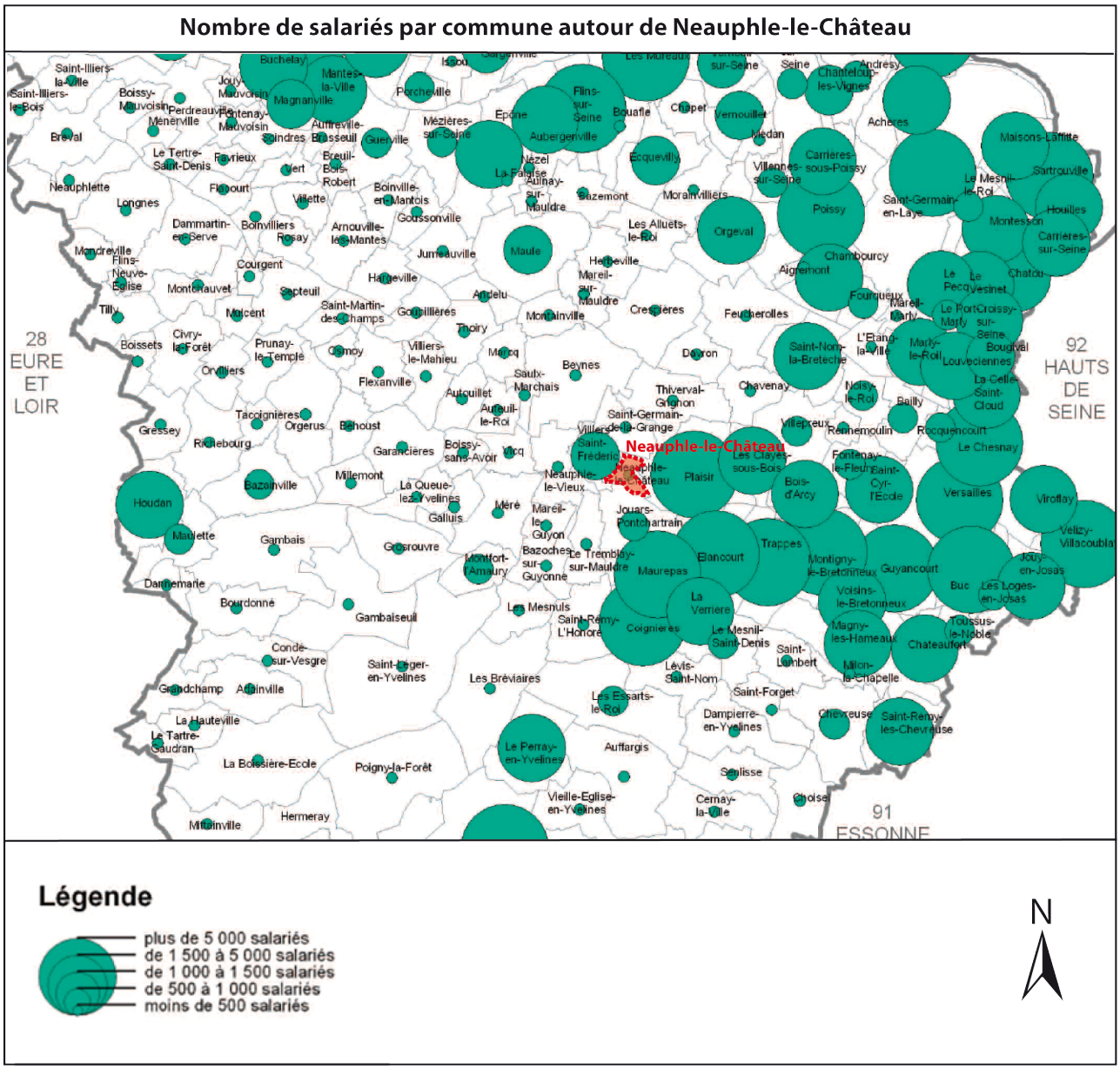
2.3. La transformation de la commune en bourg résidentiel

2.3.1. Neauphle-le-Château au sein d'un bassin économique fort

Evolution de la population active entre 1990 et 1999			
	Neauphle-le-Château	**Jouars-Pontchartrain**	**Villiers-Saint-Frédéric**
Emploi au lieu de travail	625	1232	1527
Population active ayant un emploi 1999	1370	2055	1105
Evolution de la population active ayant un emploi sur la période 90-99 en %	15,80%	5,40%	2,60%
Chômeurs 1999	6,50%	6,90%	5,50%

SOURCE INSEE-RGP1999

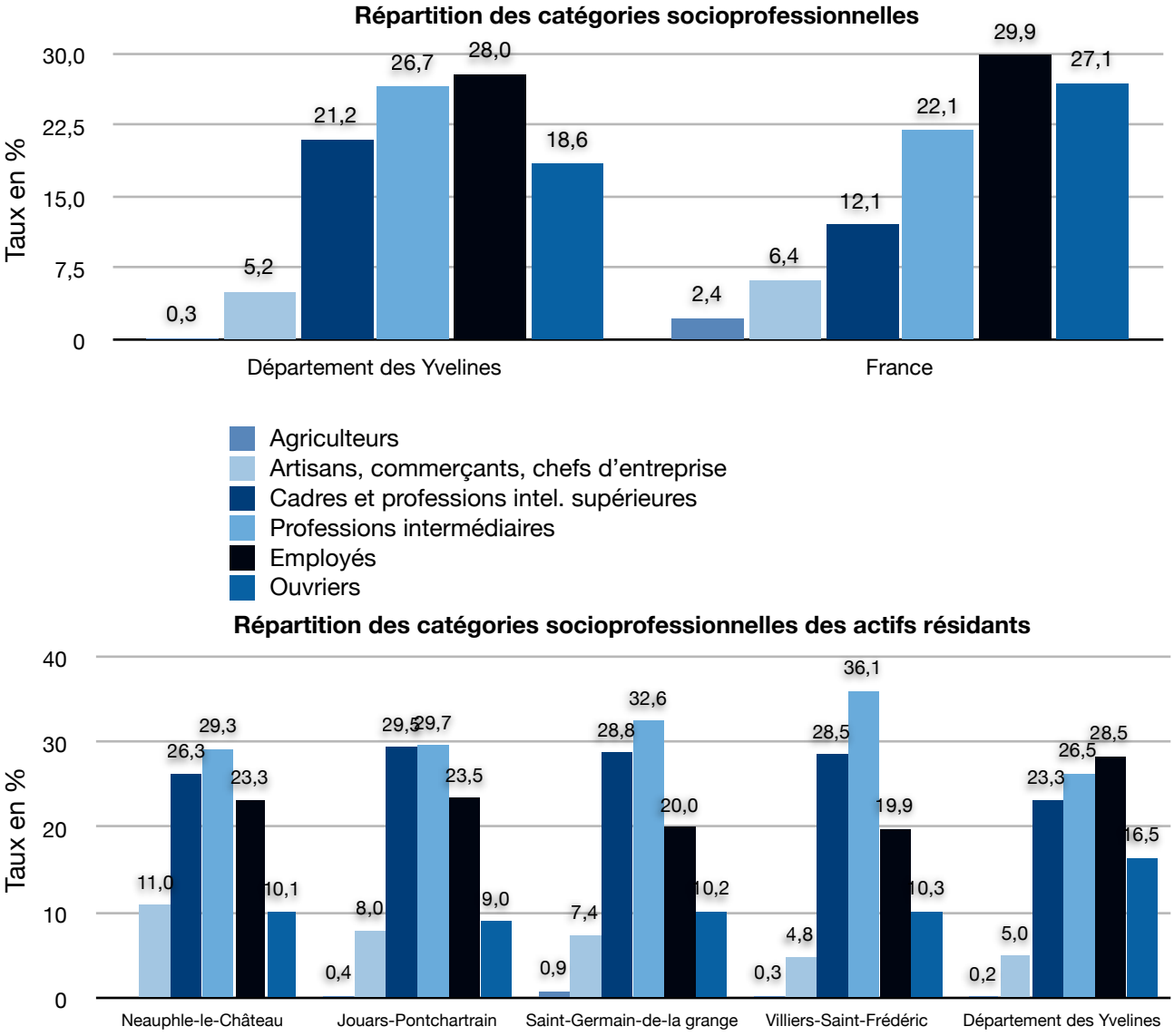
Malgré le déclin industriel local, la population active résidant dans la commune a augmenté et nettement plus que dans les communes limitrophes de Jouars-Pontchartrain et Villiers-Saint-Frédéric. La disparition progressive des emplois traditionnels sur le territoire de la commune, comme dans la plupart des communes de ce type a été largement relayée par le développement exceptionnel du bassin d'emploi de l'ouest parisien, très dynamique et très bien irrigué et par l'explosion des coûts fonciers, créant d'importants mouvements de population.



SOURCE DGI-INSEE-IAURIF

Située en limite ouest du bassin d'emploi, Neauphle-le-Château bénéficie de sa proximité avec d'importantes communes des Yvelines (Versailles, taux de concentration d'emploi de 124,5, Trappes,190,8 ou bien encore Coignières, 225,7) et avec les pôles d'emploi des Hauts-de-Seine et de la capitale.
La proximité des très importants centre d'emploi que sont Saint-Quentin, Plaisir, Versailles mais aussi la vallée de Seine et la Défense a été un vecteur dynamique pour le territoire.
Villiers-Saint-Frédéric, commune voisine au caractère agricole affirmé, possède près de 2000 emplois sur son centre technique Renault-véhicules utilitaires à moins de deux kilomètres.

La répartition des catégories socioprofessionnelles dans le bassin francilien d'emploi est naturellement différente de la moyenne nationale avec une sur-représentation des professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures correspondant aux emplois du tertiaire disponibles.



SOURCE INSEE-RGP 1999

La répartition des catégories socioprofessionnelles au sein des quatre communes voisines présente de fortes similitudes avec quelques nuances mineures. Dans l'ensemble, les cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que les professions intermédiaires, sont nettement mieux représentés mais inversement le nombre d'ouvriers est sensiblement inférieur au reste du département.

Qu'il s'agisse des actifs travaillant dans la commune ou des actifs résidants, les professions à hauts revenus sont mieux représentées que sur le reste du territoire national.

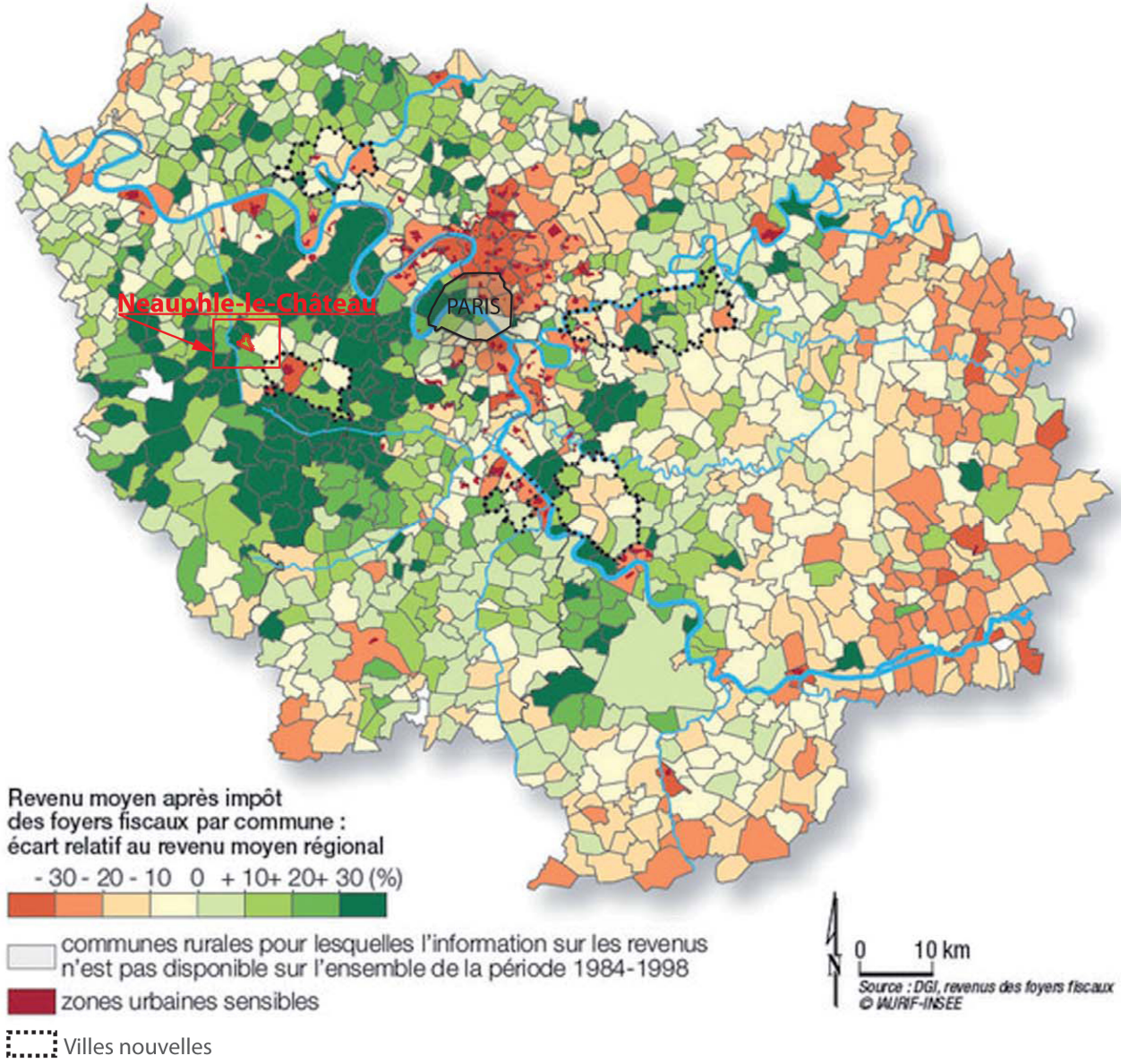
Taux de chômage	Neauphle-le-Château	Jouars-Pontchartrain	Villiers-Saint-Frédéric	Saint-Germain-de-la-grange
En 1999	6,5	7	5,5	6,9
En 2004/2007	5,2	6,6	4,1	8,6

SOURCE INSEE-RGP1999 et Chiffres clés provisoires des recensements annuels

Simultanément, le taux de chômage de la commune de Neauphle-le-Château, qui est toujours inférieur à la moyenne nationale grâce au dynamisme du bassin d'emploi, a encore diminué entre 1999 et 2007 malgré la baisse du nombre d'emplois au lieu de travail et il est également inférieur aux taux de la plupart des communes voisines.

2.3.1. Une population à hauts revenus.

Revenu moyen des foyers fiscaux par commune : écart relatif au revenu moyen régional (1984 - 2002)



La commune ne se distingue pas de l'ouest parisien en termes de revenus. Elle présente un taux élevé de population financièrement aisée comparé au reste de la France mais de façon générale c'est tout le département des Yvelines qui concentre de hauts revenus.

Cependant, même si le taux d'imposition des foyers est un peu supérieur à celui du département, il est légèrement inférieur à celui des communes limitrophes. Paradoxalement, c'est à Neauphle-le-Château que le revenu net imposable moyen et l'impôt moyen des foyers fiscaux imposés est le plus élevé de la zone.

	Neauphle-le-Château	Jouars-Pontchartrain	Villiers-Saint-Frédéric	Saint-Germain-de-la-grange	Département des Yvelines	Île-de-France	France
Revenu net imposable moyen	29090	29623	29623	30552	25848	21841	16827
Impôt moyen	3859	3709	3521	3460	3166	2684	1391
Foyers fiscaux imposés	75,80%	78,40%	80,30%	81,20%	70,30%	62%	52,11%
Revenu net imposable moyen des foyers fiscaux imposés	35774	35738	34780	35619	33447	30922	25911
Impôt moyen des foyers fiscaux imposés	5088	4733	4261	4382	4501		

SOURCE INSEE-RGP 1999

Le phénomène est probablement lié à certaines particularités du territoire, déjà remarquées dans la démographie et la morphologie. Les nombreux petits logements du centre bourg traditionnel abritent essentiellement des foyers à plus faibles revenus. Ceci expliquerait aussi le taux de 24,2% de foyers fiscaux non imposés certes peu élevé par rapport au territoire national et même départemental mais légèrement supérieur au taux des communes voisines.

Parallèlement, les familles habitant les autres logements concentrent de très haut revenus puisque autant le revenu net imposable moyen que l'impôt moyen sont supérieurs à ceux du secteur.

2.4. Les équipements publics

Les équipements scolaires se limitent à une école maternelle "les Petites Friches" située rue du Docteur-Grellière de 111 élèves répartis en quatre classes et à une école élémentaire "Emile-Serre" située rue du Vieux Moulin, de 202 élèves répartis en huit classes (2 CP, 2 CE1, 2 CE2, 1 CM1, 1 CM2). Concernant cette dernière, les locaux étant légèrement insuffisants, une classe de primaire a été installée dans un édifice provisoire de type "algeco" depuis 2006.

Un accueil de Loisirs et une cantine scolaire se situent dans l'enceinte de l'Ecole Elémentaire « Emile Serre ». La cantine est ouverte, pendant les périodes scolaires, à tous les enfants scolarisés de Neauphle-le-Château, le lundi, mardi, jeudi et vendredi.

Les équipements sportifs se concentrent sur l'ensemble sportif Michel-Lorieux. Ces équipements se composent d'un ensemble de sept terrains de tennis, le long de la rue du Stade, et de deux terrains de football, rue du Jeu de Paume. Animés par un tennis club dynamique, les courts dont trois couverts se déclinent en une grande diversité de types de surface (terre battue, quick, résine).

Avec un terrain en herbe et un terrain synthétique, les équipements destinés au football sont également de belle qualité pour une commune de cette taille. C'est le Racing Club 78, créé en

1932, qui avec 416 licenciés gère activement des installations. Son projet serait "*d'améliorer les équipements sportifs*".





La commune est également dotée d'équipements socioculturels dont la Maison du Jeu de Paume qui sert à l'organisation de manifestations ponctuelles, telles que des brocantes, des expositions de peinture, des représentations théâtrales ou des foires.

Un autre édifice, la CASA (Centre associatif Sainte-Appoline), situé sur l'avenue de la République, sert de centre "administratif" aux nombreuses associations de la commune. Il s'agit du réemploi d'un ancien local d'activité, assez éloigné du centre bourg et occupant partiellement une vaste emprise foncière.

L'église Saint-Nicolas occupe un point central de la ville sur lequel la municipalité s'est beaucoup impliquée. Le clocher haut du XIX siècle a été reconstruit à l'identique courant 1998 et la mairie prend totalement en charge l'entretien de l'orgue depuis 1984.

Un prêtre y assure le culte ainsi que dans plusieurs paroisses (Neauphle-le-Vieux, Saint - Germain-de-la-Grange, Villiers-Saint-Frédéric et Jouars-Pontchartrain). Une messe est célébrée tous les dimanches à Saint-Nicolas.

Le parc Saint-Martin, à proximité immédiate du centre bourg et bénéficiant de vues admirables à la fois vers la plaine et à la fois vers les façades arrières de la place du Marché, et le jardin de la mairie sont les deux seuls espaces verts publics de la commune en dehors de la forêt Sainte-Apolline. Ce sont des espaces jardinés très structurés et bien entretenus mais le jardin de la mairie ne bénéficie pas de la fréquentation dont il mériterait. La présence de la mairie qui en marque son caractère publique peut paradoxalement être répulsif mais c'est également sa situation, loin des itinéraires de passage piéton ou automobile qui peut être la cause de sa désaffection. Plus généralement un certain nombre d'habitants excentrés, notamment dans le quartier de Villancy, ne profitent d'aucuns espaces verts de proximité.

Le territoire dispose également d'un très remarquable réseau de sentes et chemins, accroché en particulier aux espaces naturels privés que sont le coteau ou les vallons mais aussi à la forêt domaniale de Neauphle. Les rues plantés d'alignement sont aussi des espaces verts publics, appréciés de la population.

Des complémentarités existent-elles avec les communes voisines? Il semblerait que pour l'instant il n'y ai pas beaucoup de réflexion sur ce sujet et chaque commune du voisinage réalise ses équipements sportifs, culturels et associatifs. La Communauté de communes pourra faire évoluer cette donnée, en particulier au gré des nouvelles opérations de logements sur l'une ou l'autre des territoires.

3. Les mobilités

3.1. Une commune peu desservie par les transports en commun..... p.56
3.1.1. Les transports ferroviaires
3.1.2. Les transports par car

3.2. Les limites du tout voiture..... p.60
3.2.1. Les grands axes routiers, facteurs de développement
3.2.2. Les axes secondaires, éléments structurants mais porteurs de nuisances
3.2.3. Les difficultés de stationnement dans les zones denses

3.3. Des circulations alternatives encore peu développées..... p.65
3.3.1. La circulation des piétons et des vélos difficiles
3.3.2. Des quartiers isolés



3. Les mobilités.

C'est son emplacement sur l'antique voie menant de Paris à Rennes en passant par Dreux, dénommée "vieille route de Bretagne", qui a dessiné les contours du développement urbain de la commune jusqu'au XVIIIe siècle, laissant en héritage un réseau de petites rues étroites en centre-ville.

Progressivement mise à l'écart des voies de communication, isolée sur son relief particulier, la ville n'a pas suivi l'évolution traditionnelle de nombreux bourgs de la périphérie parisienne à partir de l'arrivée du chemin de fer. Si certains villages se sont totalement transformés avec l'arrivée du train, avec en particulier un développement souvent brutal des secteurs de maisons à partir de la fin du XIXème, Neauphle-le-Château est resté, en dehors de ces bouleversements. Loin des gares et désormais à l'écart des grandes voies routières, le bourg est passé à côté de la croissance urbaine forte du XXème siècle, conservant sa structure ancienne, fort peu modifiée depuis le XVIIIe.

L'usage courant de la voiture a permis de se déplacer de plus en plus facilement en empruntant le réseau routier hérité de l'histoire. La voiture reste aujourd'hui le moyen de déplacement le plus utilisé même si les réseaux de transports en commun tendent à se structurer afin de permettre en particulier de meilleurs rabattements vers les gares du voisinage. Le taux d'usage de l'automobile est nettement plus élevé que dans le département des Yvelines.

Modes de transport des actifs ayant un emploi									
	Neauphle-le-Château		Jouars-Pontchartrain		Villiers-Saint-Frédéric		Saint-Germain-de-la-grange		Département des Yvelines
Ensemble des actifs	1370		2055		1105		762		
Pas de transport	67	4,90%	94	4,60%	33	3%	11	1,40%	3,20%
Marche à pied	50	3,60%	110	5,40%	32	2,90%	13	1,70%	6,30%
Un seul mode de transport	1118	81,60%	1666	81,10%	944	85,40%	657	86,20%	79,30%
2 roues	27	2%	35	1,70%	10	0,90%	12	1,60%	2,40%
Voiture	998	72,80%	1499	72,90%	781	70,70%	602	79%	54,80%
Transport en commun	93	6,80%	132	6,40%	153	13,80%	43	5,60%	22,20%
Plusieurs modes de transport	135	9,90%	185	9%	96	8,70%	81	10,60%	11,20%

Source INSEE-RGP 1999

3.1. Une commune peu desservie par les transports en commun

3.1.1. Les transports ferroviaires.

Pour une commune de la grande couronne parisienne, la présence des transports en commun est encore faible et aucune voie ferrée ne traverse le territoire communal. Les gares les plus proches se trouvent dans les communes limitrophes de Plaisir ou de Villiers-Saint-Frédéric. L'ancienne ligne de chemin de fer Paris-Granville ouverte en 1864, se trouve à environ 1 km du centre bourg. Elle est aujourd'hui desservie par la ligne N du transilien en provenance de Paris Montparnasse et en direction de Dreux, Houdan, et Montfort-l'Amaury.

Les trains en provenance de Paris, (gare Montparnasse), sont cadencés environ toutes les demi-heures dans les deux gares de Plaisir avec des horaires variables selon le nombre d'arrêts et des fréquences plus fortes aux heures de pointe. A la gare de Plaisir- Grignon, le temps de parcours vers Paris est de 24 à 30 minutes tandis qu'à Plaisir-les- Clayes, le trajet est un peu plus long, entre 37 et 44 minutes.

En revanche, depuis la gare de Villiers-Neauphle-Pontchartrain les temps de parcours sont plus variables, de 30 à 54 minutes selon que le trajet comporte peu d'arrêts en direction de Dreux ou que le parcours soit ponctué d'arrêts à destination de Montfort- l'Amaury. La fréquence des trains, dans le sens de Villiers vers Paris, est de 15 à 20 minutes aux heures de pointe, c'est-à-dire de 7h à 8h15 du matin, avec alors presque exclusivement des trains rapides.

Durant le reste de la journée, le temps d'attente entre chaque train est de 1heure à 1h 30. Dans le sens des retours de Paris vers Villiers-Neauphle-Pontchartrain, la fréquence des trains est d'une demi-heure avec une fréquence accrue de trains tous les quarts d'heure entre 18h et 18h30 et ne comprenant que des trains rapides. Le cadencement de la ligne n'a pas résolu la difficulté ressentie. Si le cadencement simplifie considérablement les trajets de journée, il semble qu'il se soit opéré au détriment des fréquences du matin et du soir...

Les temps de parcours en train sont tout à fait comparables à ceux de la voiture aux heures creuses de la mi-journée. Mais ils sont bien moindres aux heures de pointe, et donc encore relativement attractifs.

Notons que la gare de Villiers-Saint-Fréderic est la dernière gare zone de tarification zone 5 et devient donc une gare naturelle de rabattement pour grande partie du secteur de la plaine et des secteurs de Montfort et de Houdan.

3.1.2. Les transports en commun routiers

	Périodicité	Amplitude	Destinations Principales
Ligne 10A	Tous les jours	5h34 à 21h27	Plaisir-Grignon Gare SNCF; St Quentin Gare SNCF; Versailles Rive gauche.
Ligne 027-014	Du lundi au vendredi	7h06 à 8h00 et 17h41 à 19h26	Villiers-Saint-Frédéric Gare SNCF; Pontchartrain.
Ligne 78	Du lundi au samedi	5h20 à 22h50	St Quentin en Yvelines; Villiers-Saint-Frédéric Gare SNCF; Mantes-La-Jolie Gare SNCF

Source: Société HOURTOULE

La commune de Neauphle-le-Château est reliée aux différentes gares du voisinage par un réseau de trois lignes d'autocars concédées à la société Hourtoule qui desservent chacune un, deux, trois ou quatre des arrêts par lesquels passent toutes ces lignes: Place Mancest, trois marches, trois communes et La Gouttière à la limite des communes de Pontchartrain et Neauphle.

Pour effectuer le trajet de Neauphle-le-Château (place Mancest) jusqu'à la gare de Plaisir-Grignon par la ligne 10A, 15 minutes sont nécessaires avec une fréquence assez forte pendant les heures de pointe,(un bus toutes les 15 minutes parfois 11 minutes et une desserte toutes les demi-heures le reste de la journée dans le sens des allers). Dans le sens des retours, la fréquence est sensiblement la même avec un bus toutes les 15 minutes.

En direction de la gare de Villiers-Neauphle-Pontchartrain située sur la commune de Villiers-Saint-Frédéric, entre 7 et 10 minutes sont nécessaires par la ligne 78 selon les différents arrêts situés à Neauphle, avec une fréquence moyenne d' une demi-heure aux heures de pointe. Ce parcours est complété par la ligne 027-014 qui ne fonctionne que pendant les heures de pointe, c'est-à-dire entre 7 et 8 heures le matin et environ 18 et 19h30 le soir mais la ligne ne dessert que le hameau de la Gouttière sur la commune de Neauphle.

Cela signifie que dans le meilleur des cas et dans des conditions optimales, le temps global de parcours est de 40 minutes vers la gare Montparnasse. Cette durée augmente facilement si l'on habite un peu plus loin dans la commune, si les horaires voulus ne correspondent pas ou si le moindre retard survient sur l'un des modes de transport. En passant par la gare de Plaisir-Grignon, le temps gagné par le train est perdu par le bus: le temps de trajet, également dans les meilleures conditions est d'une quarantaine de minutes.

Toujours en autocar, les autres destinations desservies sont les pôles de Saint -Quentin-en-Yvelines (145 000 hab.) et de Mantes-la-Jolie (43 000 hab.) ainsi que toutes les petites localités situées sur ces trajets. La ligne 10 A permet d'aller à Saint-Quentin-en -Yvelines avec les mêmes fréquences que pour joindre la gare de Plaisir Grignon, c'est-à-dire tous les 15 minutes aux heures de pointe. Cette destination est complétée par la ligne 78 et permet d'accroître ainsi la fréquence des bus aux heures de pointe. Le temps de parcours est beaucoup plus court sur cette ligne: 20 minutes contre une cinquantaine sur la ligne 10A.

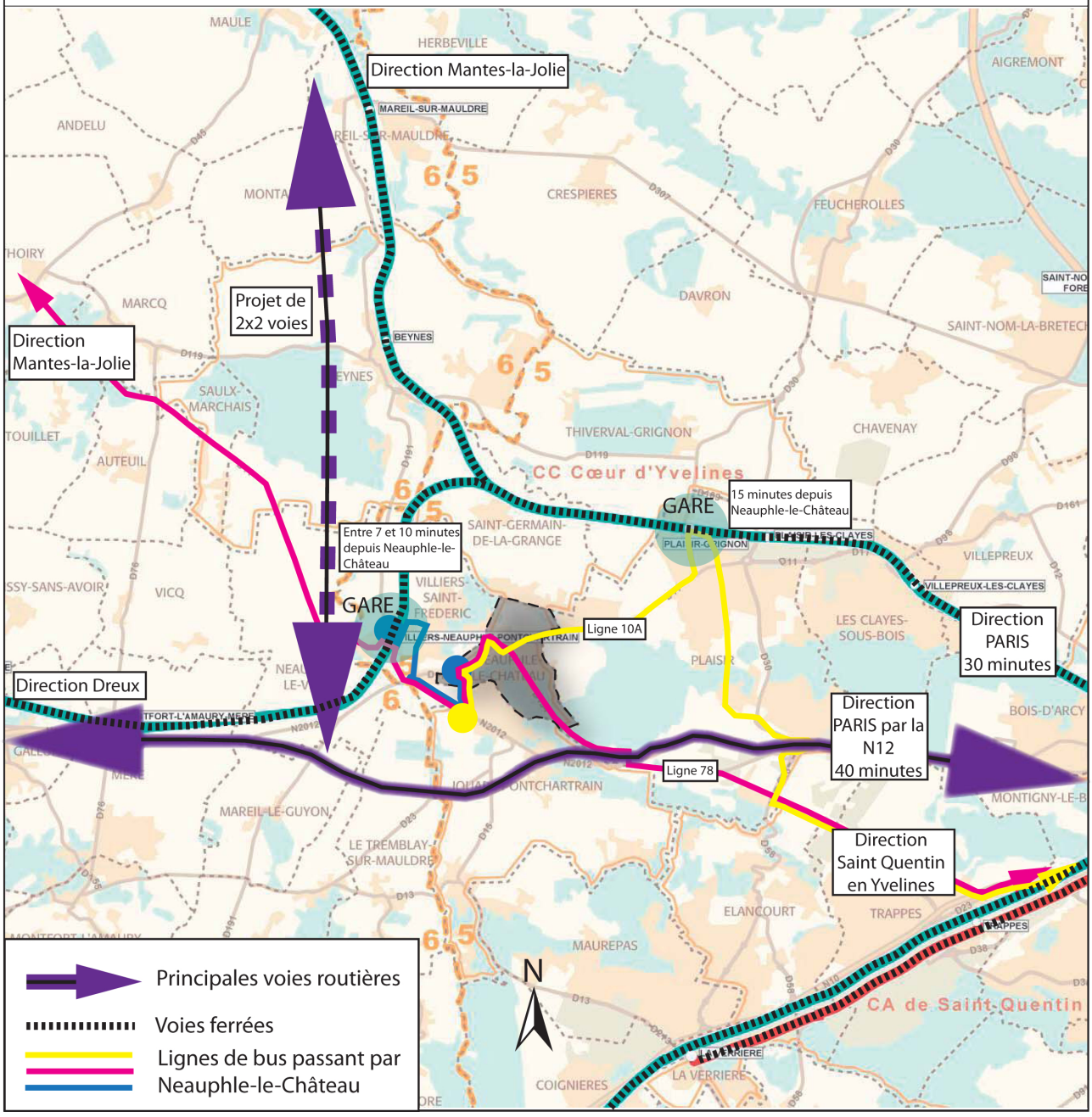
En direction de Mantes-la-Jolie, un autocar passe toutes les demi-heures aux heures de pointe et toutes les heures le reste de la journée. Le temps de trajet est d'environ 50 à 60 minutes, suivant le nombre d'arrêts.

En outre, le samedi sur la ligne 78, et l'ensemble du week-end sur la ligne 10A, les fréquences et les amplitudes horaires sont réduites. Cet état de fait, général à l'ensemble de l'Ile-de-France ne permet pas un accès facile aux commerces ou aux loisirs par le biais des transports en commun et explique le fort et inévitable recours à la voiture.

Par le train, la ligne vers Paris permet de joindre le pôle régional de Versailles ainsi que toutes les communes de banlieue situées entre Plaisir et Grignon (St-Cyr, Chaville, Sèvres, Bellevue, Meudon, Clamart et Vanves Malakoff). Les autres destination ne desservent que des pôles secondaires qui sont Argentan (16 000 hab.), Dreux (32 000 hab.), Houdan (3100 hab.), Montfort-l'Amaury (3100 hab.) ou Mantes-la-Jolie. Cette commune est un pôle d'emploi non négligeable mais la gare de Plaisir-les-Clayes, qui permet d'y accéder, n'est pas desservie directement par la ligne d'autocars 78.

Il faut ajouter à cela les transports scolaires assurés par des syndicats intercommunaux pour les lycées de la Queue-les-Yvelines et de Rambouillet (SIRER) et un pour Jouars, Beynes, Montfort et Villiers-Saint-Frédéric (SIVOM).

Les transports en commun et les grandes liaisons routières



Le schéma départemental de déplacement prévoit l'augmentation de la fréquence des trains sur la ligne N du Transilien, ce qui pourrait améliorer sensiblement la qualité des transports en commun vers Paris. Mais les dessertes internes aux Yvelines, autre que les arrêts situés sur le parcours du Transilien, resteront toujours difficiles étant donné la faible densité urbaine. Le Plan de déplacement urbain (PDU) d'Ile-de-France confirme ce constat d'un réseau de transports collectifs en étoile inadapté à des déplacements de banlieue à banlieue.

Nous verrons par la suite que presque 60% de la population active travaille dans les pôles d'emploi des Yvelines et que les déplacements hors départements représentent moins de 30% des déplacements. il n'y a donc rien d'étonnant à ce que 72 % des habitants utilisent leur voiture pour leurs déplacements.

3.2. Les limites du tout voiture

3.2.1. Les grands axes routiers, autrefois facteurs de développement

Neauphle-le-Château doit son développement initial à sa situation sur la route de Paris à la Bretagne. La commune est aujourd'hui au centre d'un réseau de voies locales qui si elles n'ont pas l'intensité de trafic des voies majeures franciliennes n'en demeurent pas moins relativement chargées eu égard à leurs dimensions.

La commune est également à proximité de grands axes de transit, notamment la N12 qui a largement participé au développement urbain des quarante dernières années et à laquelle les Neauphléens accèdent en empruntant l'avenue de la République.

Cet itinéraire, qui comptabilise un peu plus de 22 000 véhicules/jour au passage de Jouars-Pontchartrain (DDE des Yvelines), permet théoriquement de rejoindre le centre de Paris en 40 minutes mais les embouteillages quotidiens peuvent doubler le temps de parcours voire plus encore.

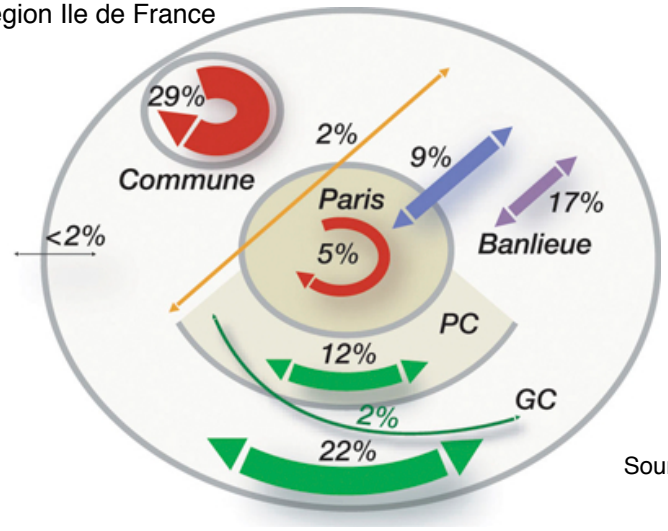
RN 12	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre de Véhicules/jour	20151	20735	21662	22305	22962

Source: DDE des Yvelines

De 1998 à 2002, entre Versailles et Neauphle-le-Château, le trafic a augmenté de 15% et entre 2003 et 2007, le trafic a encore augmenté de 12,24%. Selon le rapport de diagnostic du PDU d'Ile-de-France, il existe un lien direct entre la densité de l'habitat, la longueur des déplacements, le choix de la voiture comme mode de transport. Le niveau de "motorisation" des habitants de ces zones à faible densité croît plus vite qu'ailleurs.

Ce sont ces zones de la grande couronne qui ont le plus progressé, l'emploi et les commerces suivant cette dynamique de desserrement. Les déplacements non radiaux ont fortement augmenté avec la création des grands pôles d'emploi périphériques (de 20% entre 1991 et 2001), alors qu'inversement les déplacements radiaux de la banlieue vers Paris ont diminué de 8%. Le concept de polycentrisme devait endiguer cette tendance mais les déplacements de banlieue à banlieue se développent à un rythme supérieur à la moyenne, alors qu'ils constituent déjà la majorité des déplacements observés en Ile-de-France et que l'architecture des réseaux de déplacement, fortement centrés sur Paris, peinent à évoluer.

Répartition du trafic routier dans la région Ile de France



Source: Diagnostic PDU-IDF

D'ailleurs, plus de 57% des actifs résidant à Neauphle exercent leur profession dans le département et n'ont donc théoriquement pas à subir le cortège d'embouteillages des migrations pendulaires en direction de Paris et le grand bassin d'emploi du département des Hauts-de-Seine. La difficulté étant quand même que les pôles d'emploi des Yvelines se situent justement en direction de Paris et qu'en conséquence les difficultés d'accès vers ces secteurs partagent tout ou partie des difficultés d'accès vers Paris par la N 12. Mais les déplacements liés aux loisirs et aux achats progressent aussi fortement, entraînant avec l'aide d'horaires de travail désormais modifiés un net étalement des heures de pointe (Diagnostic PDU IDF).

Part des ménages disposant au moins d'une voiture (%)					
	Neauphle-le-château	Jouars-Pontchartrain	Villiers-Saint-Frédéric	Saint-Germain-de-la-grange	France métropolitaine
1999	91,30%	92,80%	96,20%	97,50%	79,10%
2004 ; 2007	93,60%	93,30%	96,50%	98,70%	80,30%

Source: INSEE-RGP1999 et Chiffres clés provisoires des recensements annuels

Dans le contexte particulier de la grande couronne parisienne, la voiture donne une souplesse dans la diversité des destinations et des horaires que ne peuvent offrir des modes de transports en commun même relativement sophistiqués. L'automobile a été l'un des moteurs du développement des Yvelines depuis un demi siècle, qui s'est effectué pour une grande part autour des voies de communication traditionnelles de l'ouest parisien. Aujourd'hui, 93,6% des ménages neauphléens sont équipés d'une voiture, à comparer au taux de la France métropolitaine qui est très nettement inférieur. Selon le rapport de diagnostic du PDU d'Ile-de-France, le nombre de propriétaires d'automobile a continué de croître, notamment parmi ceux qui y avaient le moins accès auparavant.

3.2.2. Les axes secondaires, éléments structurants mais porteurs de nuisances.

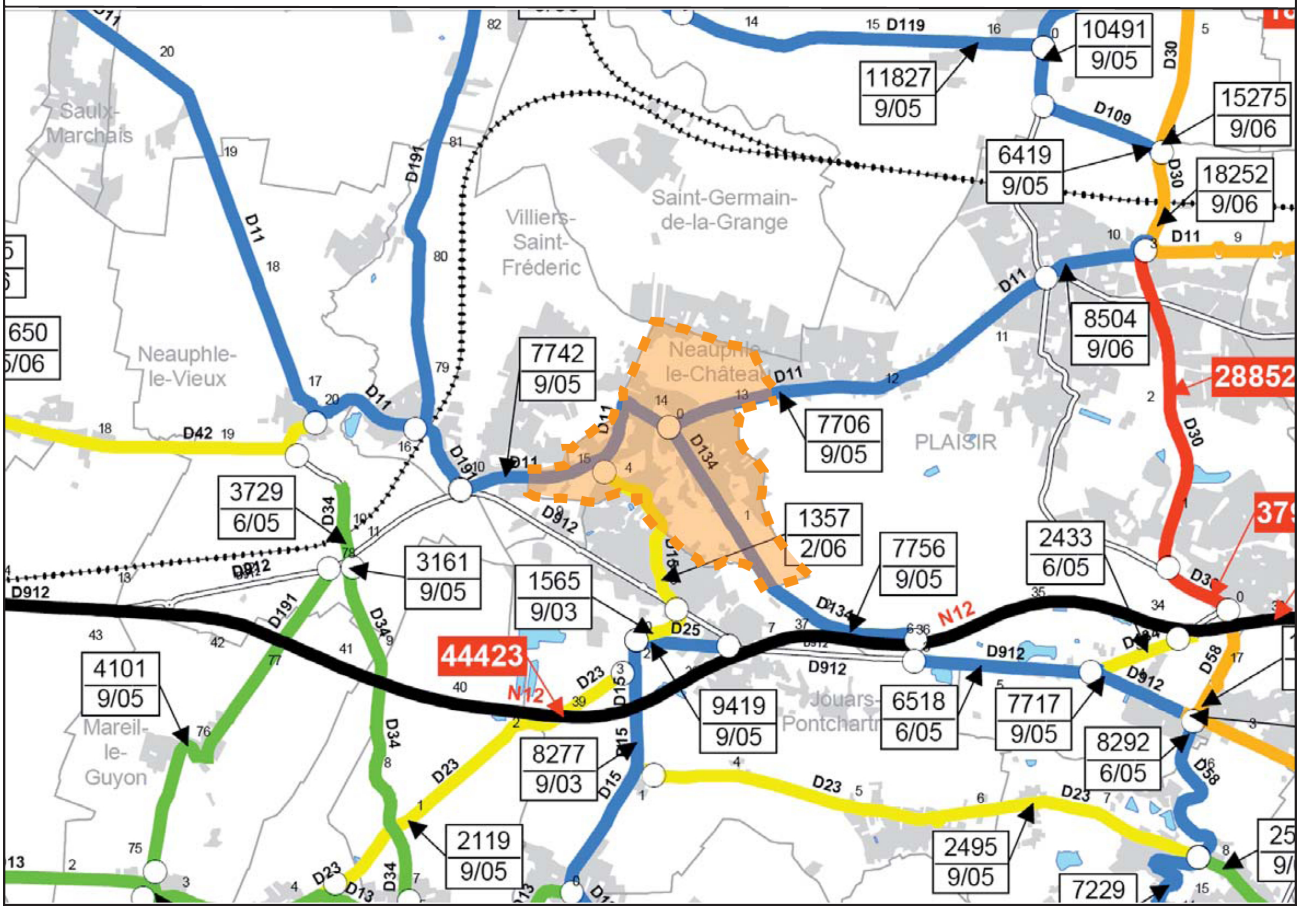
Cette accentuation du trafic se ressent sur les axes secondaires de transit tels que la D11 en provenance de Plaisir et ancienne route de Paris vers la Bretagne sur sa partie est. Son tracé réalisé en 1836 sous le règne de Louis-Philippe d'après un projet de 1742 traverse la commune de part en part en empruntant la rue des Soupirs et permet d'accéder ou de venir de Villiers-Saint-Frédéric et de la D191.

D11	D11 côté Plaisir	D11 côté Villiers-Saint-Frédéric
2005	7706	7742
2003	8477	6640
2001	8427	7086

Source : conseil général-sécurité routière

Parallèle à la N12 sur son parcours en provenance de Plaisir, elle supporte une importante circulation locale qui s'est accrue du côté de Villiers-Saint-Frédéric mais qui a diminuée du côté de Plaisir. Ce trafic moyen journalier est à comparer à celui de la D191 qui dans le tronçon le plus proche de Neauphle-le-château est en moyenne de 6000 véhicules/jour. Il est à comparer également au trafic de la N12 dans la commune de Jouars-Pontchartrain qui en 2007, avec 22 962 véhicules/jour comptabilise seulement trois fois plus de circulation alors qu'il s'agit d'une 2x2 voies.

Transits routiers autour de Neauphle-le-Château



Source: conseil général-sécurité routière

L'intensité du trafic sur cette voie s'explique par la concentration de la circulation locale en direction de Villiers-Saint-Frédéric et vers la D191 depuis la N12 ou Plaisir.

Cette voie de transit départementale contourne le coeur de ville mais traverse les extensions urbaines du XIXème siècle et du XXème siècle. Dans ce contexte, elle constitue une ligne de rupture forte entre les quartiers traversés, ainsi qu'une source de nuisances réelles et de danger potentiel pour les piétons. Rappelons que cette voie longe la friche "Suburbaine" , aujourd'hui propriété de l'EPFY et sur laquelle il est envisagé de programmer un quartier de logement, extension du centre bourg et dont le principal accès se situe justement sur cette la rue de Soupirs. La D134 (avenue de la République) supporte un trafic à peu près similaire avec une légère augmentation au fil des ans mais induit moins d'effets négatifs.

D134	2001	2003	2005
Trafic journalier moyen	6239	6745	7756

Source: conseil général-sécurité routière

Les dimensions de la voie, les larges trottoirs, et les aménagements qui permettent de ralentir le trafic rendent moins sensible l'intensité de la circulation.

Ces trafics moyens journaliers sont à comparer à celui de la D191 qui dans le tronçon le plus proche de Neauphle-le-Château est en moyenne à 6000 véhicules/jour et qui fait l'objet depuis des décennies d'étude sur sa mise en 2x2 voies.

Le problème est connu de longue date et un projet de déviation de la D11 a déjà été élaboré en 1956 proposant un nouveau tracé passant par la plaine du Boutron depuis le chemin de l'Ecorcherie et débouchant au milieu de l'avenue de Chatron, derrière le jeu de Paume.

D15	2000	2002	2005	2006
Trafic journalier moyen	2382	1720	1380	1357

Source: conseil général-sécurité routière

D'autres voies structurent la commune et permettent de relier les communes voisines : la route de Chevreuse (D15) ouverte en 1859 sur un ancien chemin vicinal remplaçant l'accès par la rue de La Gouttière seul passage jusqu'à cette date de Pontchartrain à Neauphle. Le trafic journalier moyen y est très inférieur aux autres départementales de la commune et diminue sensiblement et régulièrement depuis 2000.

Répartition et évolution des déplacements des actifs								
	Neauphle-le-Château		Jouars-Pontchartrain		Villiers-Saint-Frédéric		Saint-Germain-de-la-grange	
	Répartition	Evolution 90-99	Répartition	Evolution 90-99	Répartition	Evolution 90-99	Répartition	Evolution 90-99
Ensemble des actifs	1370	15,80%	2055	5,40%	1105	2,60%	762	8,10%
Dans la même commune	198	-31,30%	353	-17,17%	142	-21,50%	46	-14,80%
	14,50%		**17,20%**		**12,90%**		**6%**	
Même unité urbaine	1030	29,10%	1559	9,90%	871	5,70%	0	-100%
	75,10%		75,80%		78,80%		0%	
même département	792	40,90%	1168	20,70%	636	10,60%	487	16,80%
	57,80%		**56,83%**		**57,55%**		**63,91%**	
Départements différents	380	14,10%	534	-3,40%	327	1,90%	229	-2,10%
	27,70%		**25,98%**		**29,59%**		**30,05%**	

Source: INSEE-RGP 99

Aujourd'hui, 72% des habitants de la commune utilisent leur véhicule personnel pour se rendre sur leur lieu de travail. Les déplacements dans l'unité urbaine ont augmenté de 29% toutes communes confondues.

Des projets d'infrastructure routière peuvent avoir un impact sur l'avenir de la ville. C'est le cas de la D191 dont le trafic en 2006 était entre 6177 et 4710 véhicules/jour selon les tronçons (conseil général-sécurité routière) et dont la transformation en 2x2 voies est prévu depuis plus de 30 ans.

REPERES

La nouvelle voie de la Mauldre verra-t-elle le jour?

Depuis maintenant deux ans, les associations de défense de l'environnement des Yvelines et les agriculteurs se battent contre le projet de voie nouvelle de la Mauldre rebaptisé « Liaison Saint-Quentin Seine-Aval ». Ils ne veulent pas d'une route qui « détruirait des espaces naturels » et qui « aurait vocation à canaliser un trafic international du nord au sud de l'Ile-de-France ». Ils dénoncent la méthode du « saucissonnage » de projets routiers dans l'ouest des Yvelines, qui, mis bout à bout, constituent, selon eux, la quatrième rocade d'Ile-de-France. En revanche, ils défendent le projet de déviations locales visant à délester le trafic sur la D191. Ces déviations sont inscrites au nouveau Schéma directeur de la région Ile-de-France.

La voie nouvelle de la vallée de la Mauldre a été relancée en 2005 puis inscrite au schéma de déplacement des Yvelines. Ce projet a été annulé en 1983, puis réinscrit au Sdrif de 1994, lequel fait foi tant que le nouveau Sdrif n'a pas été adopté.

Depuis la déclaration de l'opération d'intérêt national du Mantois (OIN) Seine-Aval, le projet routier a pris une dimension stratégique. En effet, le schéma de déplacement des Yvelines de 2007 précise que la réalisation de la liaison Seine-Aval Saint-Quentin-en-Yvelines entre l'A13 et la N12 est « une condition essentielle » de la réussite de l'OIN.

La communauté de communes "Cœur d'Yvelines" a également pris position en déclarant qu'en "l'état actuel elle s'oppose clairement à un projet de déviation 2 fois 2 voies, et s'oppose fortement à un projet de déviation locale 2 fois 1 voie établi sans concertation avec les élus et associations locales qui ne satisferait pas à un consensus général".

- 1976 : Sous le nom d'A88, le projet de route est prévu sous forme d'une 4 voies au départ de l'A 13 jusqu'à l'A 12 après avoir coupé la RN 12 aux alentours de Jouars-Pontchartrain. On parlait déjà du prolongement de l'A 12 et du renforcement de l'A 11.

- 1983 : Le projet renaît sous une autre forme, la « voie Nord-Sud » (forme autoroutière) s'arrêtant à la N 12. Le projet est abandonné ensuite.

- 1994 : Inscrit au SDRIF sous le vocable de voie nouvelle de la Mauldre, le projet de voie nouvelle est présenté comme une déviation locale à partir de 1993 pour améliorer la circulation sur la D 191 entre Epône et la N 12. Le projet prévoit le passage de la route sur le plateau jusqu'à Jouars-Pontchartrain et les Essarts.

Mais de 1998 à 2002, le trafic a diminué de 5 à 15 % (IAU-IDF) sur le tronçon le plus proche de Neauphle-le-Château et dans le nouveau contexte environnemental, la réalisation de cet axe routier ne semble plus assurée.

3.2.3. Les difficultés de stationnement dans les zones denses

La structure même de la ville, centre historique dense et propriétés anciennes explique le faible taux d'équipement des résidences principales en garage, box et parking. Dans les communes limitrophes, au tissu de maisons plus récentes, ce taux est nettement plus élevé.

Le coeur historique, presque totalement dépourvu de stationnement privatif et accueillant la quasi-totalité du commerce et des activités, concentre toutes les difficultés. La structure viaire historique, particulièrement étroite, renforce encore ce problème pour le rendre aujourd'hui presque insoluble dans les termes de référence que nous connaissons.

En 1999	Neauphle-le-Château	Jouars-Pontchartrain	Villiers-Saint-Frédéric	Saint-Germain-de-la-Grange	Yvelines
Résidences principales avec garage-box-parking	783	1335	727	496	344 880
Nombre de résidences principales	1121	1614	824	551	503 096
En valeur relative	69,80%	82,70%	88,20%	90%	68,60%

Source: INSEE-RGP 99

La population se plaint de réelles nuisances. Les commerçants s'inquiètent de la difficulté d'accès à leurs magasins à certaines heures. Le paysage urbain en souffre et la vision de la Grande rue vouée au stationnement ou de la place de l'Eglise et de la place aux Herbes, espaces vraiment remarquables, totalement occupés par les véhicules stationnés peut effectivement troubler. Il devient pertinent de se questionner sur le bien fondé du maintien de la voiture dans le coeur de ville.

Compte tenu de la taille réduite de celui-ci et des faibles distances à parcourir, des solutions alternatives, plus respectueuses de l'environnement et visant à alléger le centre bourg, pourraient être recherchées dans le cadre du PLU. Il conviendra d'identifier en particulier des secteurs susceptibles d'accueillir à proximité du centre bourg le stationnement résidentiel en surnombre et le stationnement de passage lié aux activités.

Il conviendra aussi de réfléchir dans le cadre du règlement du PLU à des normes de stationnement suffisamment contraignantes mais réalistes, qui ne risquent pas d'handicaper en particulier le renouvellement du commerce de proximité.

La présence d'un établissement industriel en coeur de ville est également un facteur de complication dont il faudra tenir compte dans les choix.

Les évolutions climatiques et de société prévisibles, l'accord général probable sur les modes de déplacement alternatifs dans les secteurs urbains constitués permettront peut-être d'inventer à plus long terme des réponses adaptées.

3.3. Des circulations alternatives encore peu développées

3.3.1. La circulation des piétons et des vélos difficiles

Alors que la ville leur offre une structure et une taille adéquate, les modes de déplacement alternatifs, "circulations douces", sont peu développés.

Sans doute plusieurs raisons à cela, l'âge des habitants, rappelons à ce sujet la suprématie des 45-59, un relief assez affirmé qui peut rendre vraiment difficiles certaines liaisons et l'absence, malgré l'existence de remarquables sentiers de promenade, d'un réseau de voies dédiées.

Certains secteurs peuvent aussi offrir des cheminements piétons inconfortables, non sécurisés. La rue des Soupirs (C.D. 11), lieu de fort transit local mais qui est toutefois loin du niveau de trafic d'une avenue urbaine, est un point de passage peu confortable voir dangereux pour les piétons. Considéré comme point noir du réseau, il coupe par la même occasion le centre bourg du quartier du bois du Four.

REPERES

Les actions des collectivités locales sur la mobilité

Dans un souci de développement durable, le PDU d'Ile-de-France élaboré en 2000, donne les lignes directrices que les documents d'urbanisme doivent respecter. (Les PDU datent de la loi sur les transports intérieurs élaborée en 1982 mais l'application à la région parisienne n'a été instituée qu'en 1996 par le biais de la loi sur l'air).

Les objectifs visés en cinq ans étaient
- Une diminution de 3% du trafic automobile, différenciée selon les zones de l'agglomération parisienne et leur desserte en transports collectifs (2% pour les déplacements internes à la grande couronne et entre la petite et la grande couronne).
- Une augmentation de 2% de l'usage des transports collectifs, leur part modale devant représenter le tiers des déplacements domicile-travail et domicile-école.
- Une augmentation de 10% de la part de la marche pour les déplacements inférieurs à 1km et pour les trajets domicile-école.
- Le doublement du nombre de déplacements à vélo.
- Une augmentation de 3% de la part du transport des marchandises par le fer et la voie d'eau.
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie, afin de rendre plus efficace son usage, notamment en le partageant entre les différents modes de déplacement et en favorisant la mise en oeuvre d'actions d'infirmation sur la circulation.
- L'organisation du stationnement sur le domaine public.
- Encourager les entreprises et les collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du co-voiturage pour le transport de leur personnel.

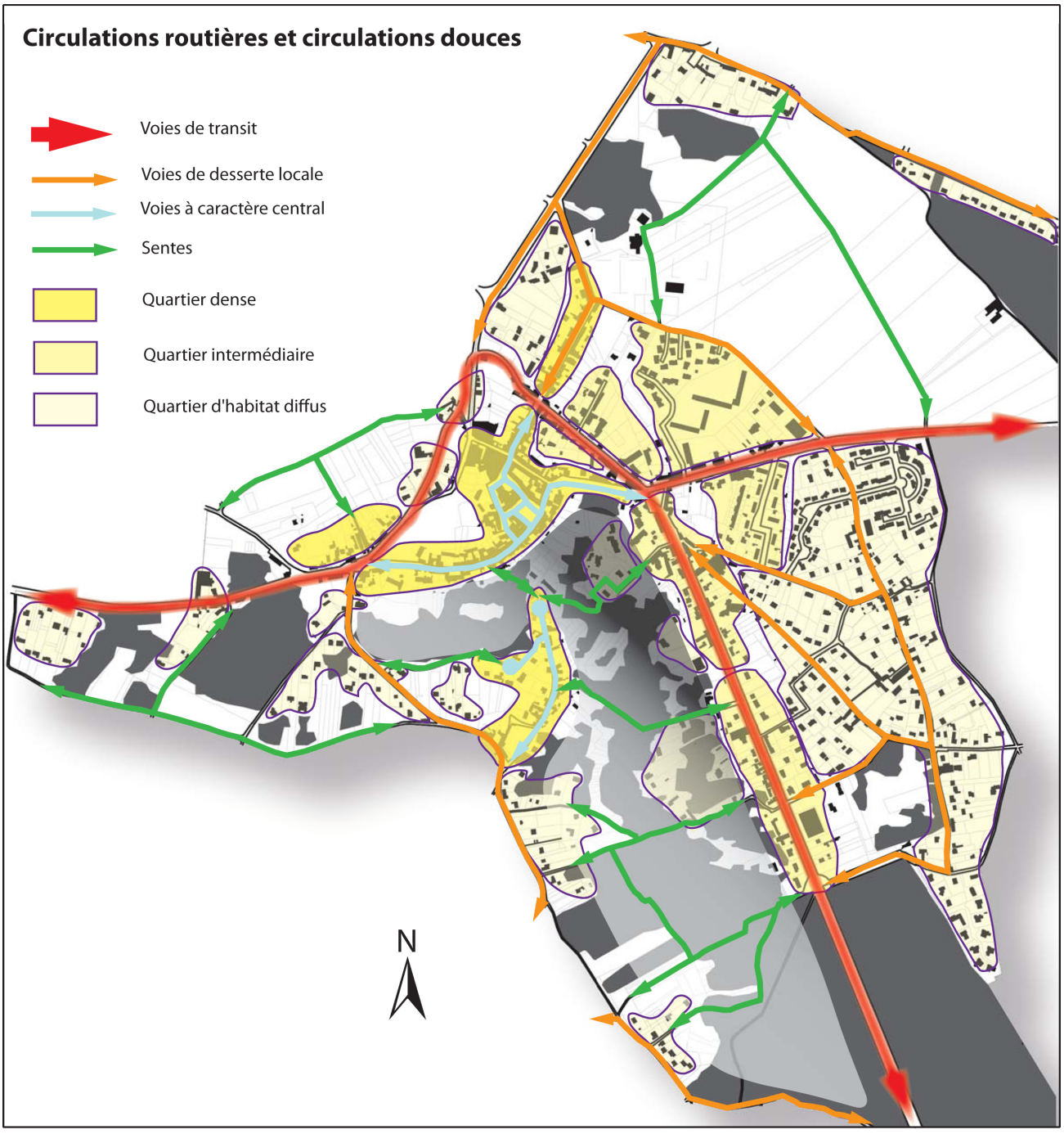
La réalisation de ces objectifs définis par le PDUIF, qui s'impose aux PLU, devait s'articuler autour des différents échelons de collectivités locales, région, département et commune. Concernant Neauphle-le-Château, la petite taille de la commune et l'ancienneté du POS ne lui pas donné encore l'occasion d'élaborer une politique dans ce domaine sur l'ensemble de son territoire malgré quelques réalisations en centre-ville.
PDU-IDF

3.3.2 Des quartiers isolés

Le dispositif circulatoire n'est toutefois pas la seule raison de cet isolement. La présence d'activités en rive de la rue des Soupirs et le peu de perméabilité de l'îlot Saint-Martin-Saint-Nicolas ont participé à cet état de fait.

Le hameau de la Gouttière, qui pourtant est le lieu d'un très ancien passage vers le centre ville, datant du Moyen-Age, encore aménagé de nos jours en circulation piétonne, n'en est pas moins également coupé du bourg mais cette fois-ci par la déclivité importante du coteau. Le quartier du Sablon, pratiquement en continuité du tissu urbain du centre-ville, est quant à lui doublement handicapé par le relief et le trafic de la route de Saint -Germain.

Les quartiers pavillonnaires périphériques, présentent encore d'autres caractéristiques. Généralement, la faible densité de l'habitat rend les distances entre le lieu d'habitation et les commerces ou les équipements un peu trop importantes pour les déplacements à pied. Encore faudrait-il relativiser tous ces éléments, les ateliers itinérants du samedi matin où la ville a été arpentée par les habitants ont bien montré que la marche à pied restait le meilleur moyen de découvrir la ville.



Quelles que soient les difficultés de liens entre les différents quartiers, il n'en demeure pas moins que d'une manière générale, les habitants considèrent la marche à pied, en dehors des sentiers et des sentes comme un exercice "redoutable". Trottoirs trop étroits, stationnement envahissant, circulation dense et parfois rapide, tout cela milite contre les déplacements à pied et pour les déplacements en voiture, même pour des trajets courts.

Mais simultanément, la population tient particulièrement à ses sentes, tracées en bordure de forêt. Il s'agit de lieux de promenade particulièrement appréciés par tous et sur lesquels règne une forte vigilance citoyenne.

Le réseau de sentes est ancien et principalement situé sur le coteau à l'ouest de la plaine de Villancy, entre l'avenue de la République et la commune de Jouars-Ponchartrain. Aujourd'hui peu aménagé, il présente un aspect fonctionnel mineur, ne reliant entre elles que des quartiers résidentiels de faible densité où n'est situé aucun commerce. Il n'y a que la sente du Vieux-Moulin qui permette de relier le hameau de La Gouttière à quelques équipements et en particulier aux écoles primaires et maternelles. Cet embryon de réseau discontinu peut être dans certains cas difficile d'utilisation, pentes soutenues, revêtement glissant, traversée de boisements peu entretenus. Dans d'autres cas, il chemine agréablement en pied de coteau avec un caractère bucolique affirmé. Certains cheminements sont totalement impraticables pour les vélos.

Là encore, il conviendra, dans le cadre de la réflexion menée pour le PLU, de proposer le développement progressif d'un véritable réseau cohérent et sécurisé de circulations alternatives de nature diverse selon l'utilisation et le secteur. Le traitement de ces voies pourra être plus urbain ou plus intégré au milieu naturel selon qu'il s'agit de déplacements quotidiens et fonctionnels ou bien consacrés à la promenade et au loisir.

4. Analyse environnementale de la commune

4.1. Milieu naturel: une petite commune perché sur un site sédimentaire.. p.70
4.1.1. Géologie
4.1.2. Topographie
4.1.2. Hydrologie
4.1.2. Climatologie

4.2. Qualité de l'environnement.....p.75
4.2.1. L'air: une qualité francilienne satisfaisante
4.2.2. L'eau
4.2.3. Bruit
4.2.4. Collecte et traitement des déchets
4.2.5. Risques naturels majeurs
4.2.6. Risques technologiques
4.2.7. pollution des sols
4.2.8. Sécurité routière



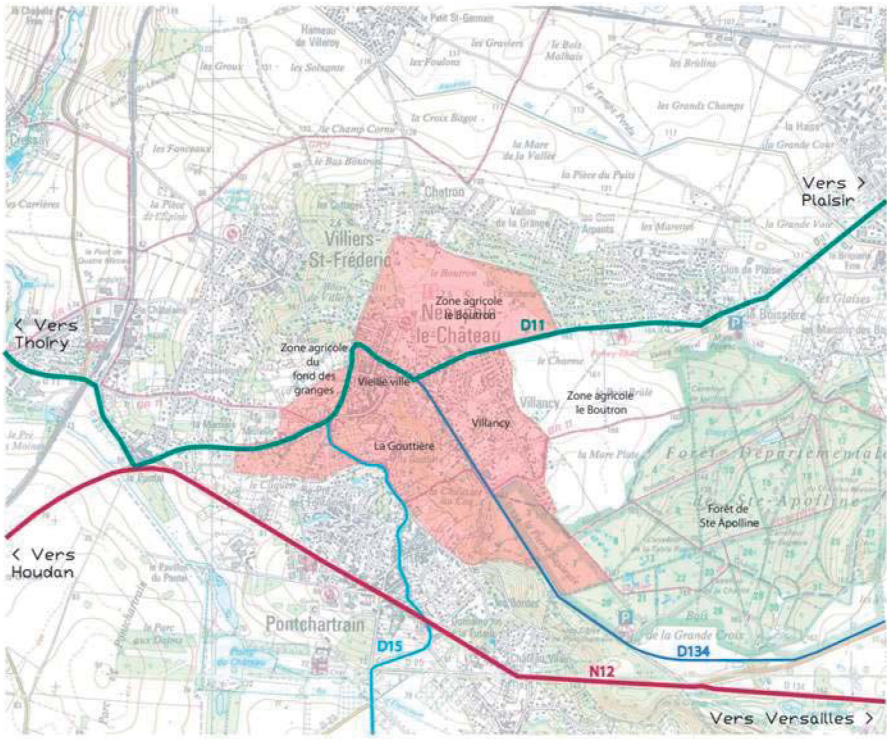
Neauphle le Château est l'une des plus petites communes de France. Elle est bordée par la commune de Saint-Germain-de-la-Grange au nord, Plaisir à l'est, Jouars-Pontchartrain au sud et Villiers-Saint-Frédéric à l'ouest. Son originalité provient de sa situation perchée, dominant la vallée de la Mauldre.

Depuis la route nationale 12, l'accès à Neauphle se fait par la route départementale 134. Appelée avenue de la République, celle-ci aboutit à la place Mancest qui correspond à l'ancien rond point Saint-Martin de par sa localisation dans le prolongement de la rue St Martin. Une importante circulation locale s'effectue par la route départementale 11 (qui relie Saint-Cyr-l'École à Septeuil). La D11 traverse la ville selon un axe est-ouest en passant par la place Mancest et par l'important carrefour du Pontel à l'ouest. Au carrefour des Trois Communes à mi-chemin de la descente vers le Pontel commence la route départementale 15 (route de Chevreuse) qui mène à Jouars-Pontchartrain jusqu'au hameau des Mousseaux.



LEGENDE

Commune de Neauphle le Château



Plan de situation

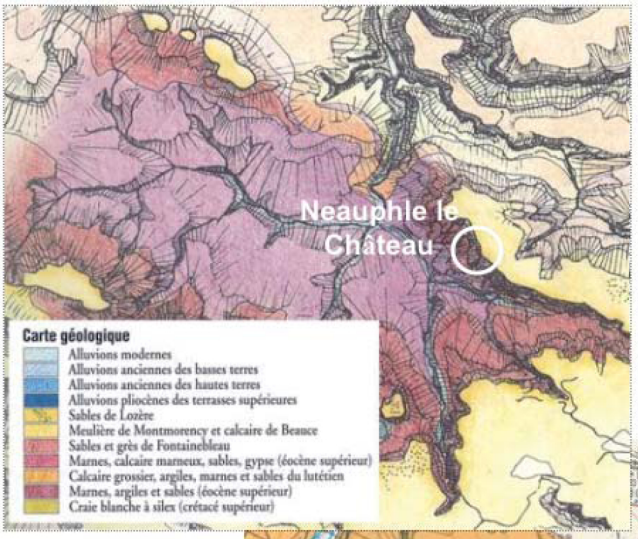
4.1. Milieu naturel

4.1.1. Géologie

La structure géologique des Yvelines est celle de l'Ile de France et plus généralement celle du bassin parisien. Il s'agit d'une vaste cuvette sédimentaire approximativement centrée sur Paris. Elle est formée d'un empilement de couches sédimentaires de l'ère tertiaire, alternant calcaires, marnes, sables et argiles. Ces couches reposent sur un socle épais de craie du crétacé supérieur qui affleure rarement, excepté sur les versants de certaines vallées. Les couches dures marno-calcaires résistant mieux à l'érosion ont donné naissance à des plates-formes structurales, légèrement inclinées, qui façonnent le paysage et donnent avec le temps des buttes témoins.

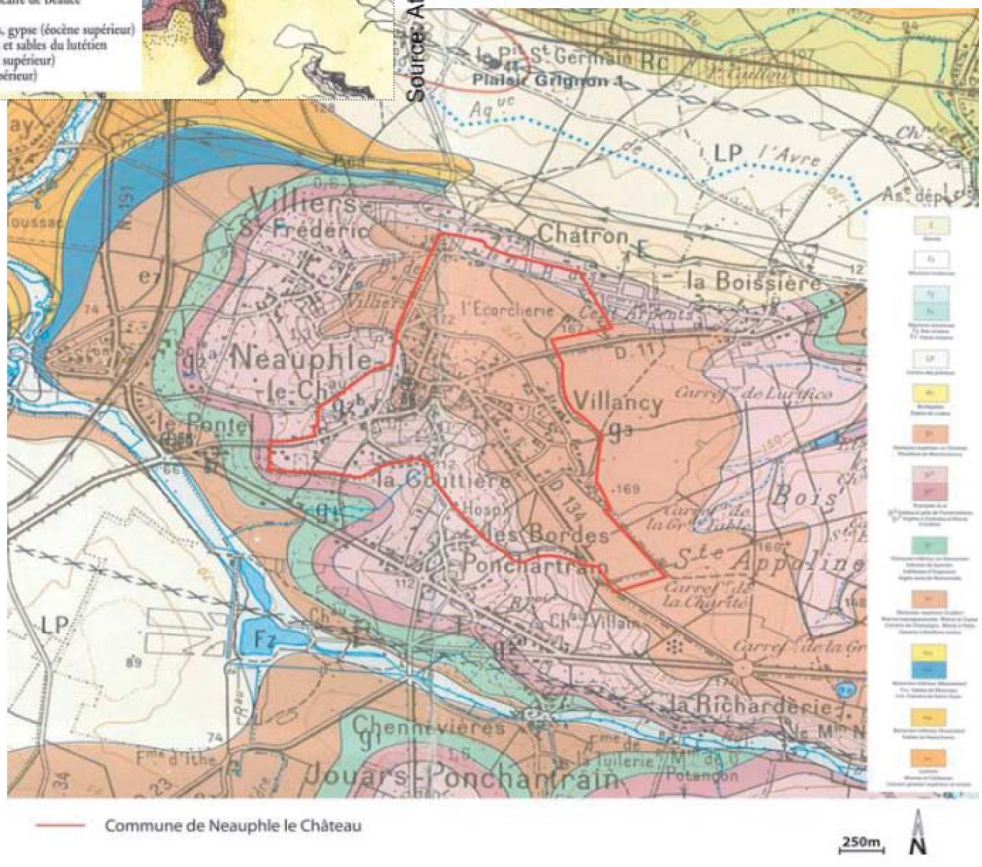
Le village est localisé sur une de ces buttes. Située entre 150 et 170m d'altitude, celle-ci est constituée d'une couche de sables et de grès de Fontainebleau, fossiles meubles et micacés. Ces

sables surmontent une argile grise ou plus souvent rouge, remplie de plaquettes de meulières sans fossiles. Cette "meulière de Montmorency" fut exploitée dans le bois de Neauphle, jusqu'aux environs de 1880 pour fabriquer des meules à grain, puis utilisée pour la construction de maisons grâce à son pouvoir isolant.

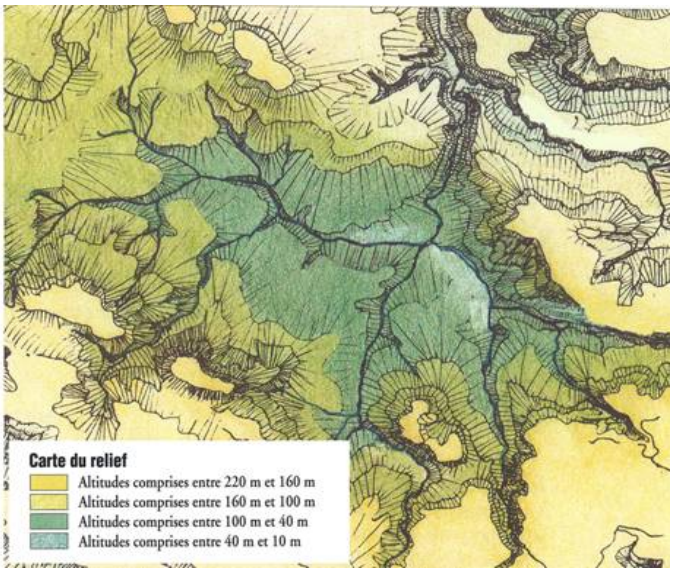


Source: Atlas des pays et paysages des Yvelines

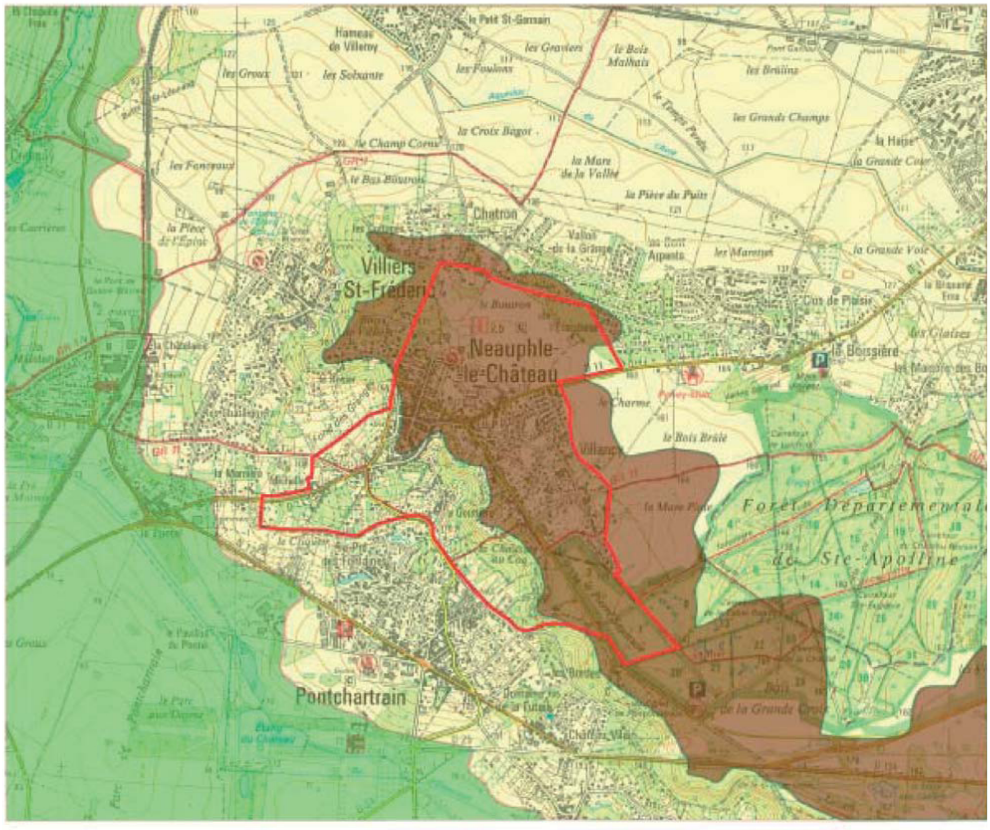
Géologie



4.1.2. Topographie



Relief



La ville réunit trois entités bien distinctes :

- La première est composée d'un plateau de 170m d'altitude maximale. Les paysages sont divers : le village perché, la forêt de Ste Apolline mais aussi les plaines agricoles telles que la plaine du Boutron.

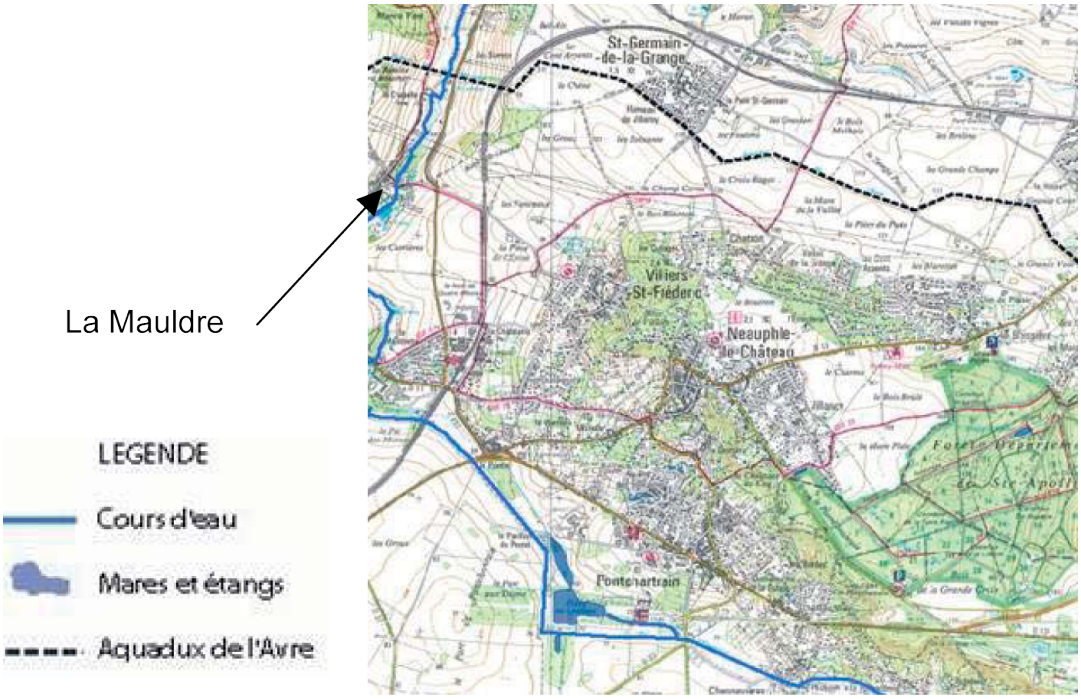
- La deuxième est le coteau pentu. Occupant la partie sud-ouest du village, il est majoritairement construit sinon constitué de jardins privatifs.

- La dernière entité est composée par les plaines situées au pied du plateau. Elles ne font pas partie intégrante de Neauphle-le-Château mais elles constituent un élément important puisqu'elles mettent en scène les points de vue qu'elles offrent au village.

4.1.3. Hydrologie

La plaine de Neauphle, comme un vaste bassin, rassemble les eaux de l'ouest par le Lieutel, du sud par la Guyonne et la Mauldre, et de l'est par le ru d'Elancourt. Les nombreux ruisseaux sont pourtant peu accessibles étant donné la position perchée du village et aucun ne traverse le territoire communal. Les points d'eau de la commune sont des mares alimentées par les eaux de pluie. Il existe actuellement une unique mare dans le village, la mare St-Martin localisée place Mancest.

L'aqueduc de l'Avre passe à proximité sud de Neauphle. Cet ouvrage alimente la ville de Paris en eau potable. Il est constitué d'une galerie, entièrement en maçonnerie à l'origine, de 1,8 mètres de diamètre, posée généralement en tranchée enterrée en suivant une pente régulière.



Hydrologie

En ce qui concerne l'hydrogéologie, il n'y a pas de captage d'eau potable dans la commune.

Le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE de la Mauldre

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 se fixe un objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau et introduit les notions de préservation des écosystèmes, de protection contre les pollutions et de

restauration de la qualité de l'eau. Pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée, elle a crée de nouveaux outils de planification:

-les SDAGE à l'échelle des grands bassins
-les SAGE aux échelles locales

Neauphle-le-Château est situé dans le périmètre du SDAGE de Seine-Normandie et dans celui du SAGE de la Mauldre.

Adopté le 29 octobre 2009, les objectifs du SDAGE 2010-2015 sont élaborés à partir de quatre enjeux retenus :
-Protéger la santé et l'environnement et améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques
-Anticiper les situations de crise, d'inondations et sécheresse
-Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale
-Favoriser un financement ambitieux et équilibré

Des mesures opérationnelles ont été déterminées pour répondre à ces enjeux:

-Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
-Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
-Réduire les pollutions des milieux aquatiques par des substances dangereuses
-Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
-Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
-Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
-Gestion de la rareté de la ressource en eau
-limiter et prévenir les risques d'inondation

Le SAGE de la Mauldre

Adopté le 4 Janvier 2001, le SAGE de la Mauldre définit 10 objectifs en cohérence avec le SDAGE du bassin de Seine et des cours côtiers Normands et les spécificités du bassin versant:

-Diminuer les rejets polluants de l'assainissement collectif et gérer les sous-produits de l'épuration par temps sec et par temps de pluie, c'est renforcer les performances des stations et achever les schémas directeurs d'assainissement
-Diminuer les rejets polluants diffus et les apports liés au ruissellement, c'est en particulier l'amélioration du réseau d'assainissement
-Diminuer l'exposition aux risques d'inondation, réactualiser en particulier les Plans de prévention
-Gérer les ruissellement et les capacités de rétention, notamment pour l'agriculture
-Maîtriser les consommations d'eau
-Garantir l'alimentation en eau potable, prévenir les éventuels risques de pollution
-Restaurer et assurer l'entretien écologique des cours d'eau et des zones humides
-Gérer les rives et les abords des cours d'eau
-Organiser les usages récréatifs et culturels
-Valoriser le paysage et le patrimoine lié à l'eau, recenser et valoriser

Neauphle-le-Château est concernée en particulier comme jouant un rôle dans la maîtrise des éventuelles pollutions des eaux, en particulier par le monde industriel et par le milieu agricole.
Le stockage des eaux de pluie sur les parcelles, de manière à limiter les rejets au réseau mais aussi la maîtrise du ruissellement , en particulier sur les secteurs de coteaux sont des thèmes de réflexion pour le territoire.

4.1.4. Climatologie

Les caractéristiques générales du climat de Neauphle-le-Château sont celles du bassin parisien : un climat océanique ou maritime tempéré, perturbé par des influences continentales en provenance du nord-est.

La température moyenne annuelle est de 10,7°C, ce qui correspond à la moyenne des mesures effectuées dans les Yvelines sur les trente dernières années. La pluviométrie y est modérée, elle s'étale sur 160 jours environ, avec une moyenne de 600 mm d'eau par an. Des épisodes orageux sont assez fréquents en été.

A noter que les vents dominants du secteur ouest protègent relativement la commune des pics de pollution venant de l'agglomération parisienne.

Milieux naturels remarquables.

Le bois de Sainte Apolline d'une superficie de 280 ha est répertoriée zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique de type 2 (ZNIEFF).

4.2. Qualité de l'environnement

4.2.1. L'air

La qualité de l'air dépend de nombreux facteurs comme la topographie, les conditions météorologiques, l'intensité des émissions, les réactions chimiques ayant lieu dans l'atmosphère. La qualité de l'air de Neauphle-le-Château est semblable à celle de l'ensemble de la région parisienne.

D'après les rapport d'AIRPARIF (association chargée de surveiller la qualité de l'air en Ile de France), l'agglomération parisienne est située en plaine et bénéficie généralement d'un climat océanique pluvieux et venteux où les vents d'ouest sont dominants. Cela expliquerait la rareté des situations favorisant l'accumulation de la pollution : de l'ordre de 20 à 40 jours par an selon les années météorologiques dont moins de 8 jours d'épisodes aigus de pollution. En dehors de ces épisodes de pollution, la qualité de l'air de l'agglomération parisienne serait, toujours selon AIRPARIF, globalement bonne.

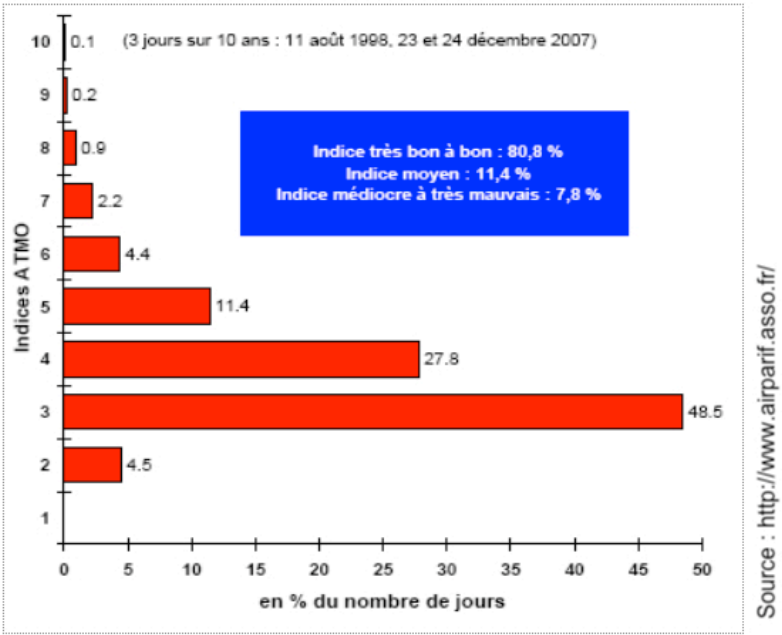
Périodiquement, on observe des conditions anticycloniques défavorables à la dispersion de la pollution atmosphérique : absence de vent au sol, absence de précipitations, phénomène d'inversion de température. Durant ces périodes, les niveaux de pollution peuvent atteindre des valeurs de 5 à 10 fois supérieure à la moyenne.

AIRPARIF a relevé que la qualité de l'air à Neauphle-le-Château entre 2002 et 2008 est à plus de 80% satisfaisante. La qualité de l'air semble même s'améliorer depuis 2008 puisque 84% des journées de l'année 2008 ont été satisfaisantes.

Il apparaît que les secteurs "transports routiers" et "résidentiel, tertiaire, artisanat" sont les principaux emetteurs de polluants à Neauphle-le-Château. A l'échelle du département, Neauphle-le-Château participe peu aux pollutions de la qualité de l'air du fait de son tissu industriel limité à la seule entreprise Grand-Marnier.

Depuis 1992, AIRPARIF, par l'intermédiaire de l'indice ATMO (indice de qualité variant de 1 à 10, associé à un qualificatif allant de « très bon » à « très mauvais »), communique tous les jours le niveau de la qualité de l'air, valable sur toute la région parisienne.

Cet indice est déterminé à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond urbaines et périurbaines de l'agglomération et prend en compte les différents polluants atmosphériques, traceurs des activités de transport, urbaines et industrielles.



Répartition de l'indice ATMO en Ile de France Années 1998-2007

Les polluants mesurés sont :

-le dioxyde de souffre (SO2) : indicateur des émissions dues aux installations de combustion de fuel et de charbon, chauffage domestique et industriel

-le dioxyde d'azote (NO2) : indicateur des émissions du trafic automobile et de certaines activités industrielles

-l'ozone (O3)

AIRPARIF a relevé que l'indice ATMO sur la région Ile de France est à plus de 80% révélateur d'une qualité de l'air satisfaisante à très satisfaisante et qu'elle est insuffisante dans moins de 8% des cas. (cf. Graphique ci dessous)

Ces vingt dernières années se caractérisent par une baisse constante de la pollution d'origine industrielle sous l'effet des progrès techniques dans le domaine du traitement des rejets et une aggravation des émissions de polluants produits par les transports et plus particulièrement par l'automobile.

Afin de lutter contre la pollution, la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, a institué les plans régionaux pour la qualité de l'air (celui d'Ile-de-France a été approuvé le 31 mai 2000) et a prescrit le Plan de Déplacements Urbains Régional (PDUIF). Celui-ci fixe des orientations sur :

- la diminution du trafic automobile (pollution CO2),
- le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et non polluants, notamment la bicyclette et la marche,
- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie afin d'en faciliter l'usage, notamment en l'affectant aux différents modes de transports,
- l'organisation du stationnement sur le domaine public,

- le transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement,
- l'encouragement des entreprises et des collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du covoiturage pour le transport de leur personnel.

4.2.2. Eau

Sur la commune de Neauphle les champs captages d'eau destinés à la consommation humaine sont :
- Le champ captant d'Aubergenville et ses périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 7 juillet 1976.
- Le champ captant de la Chapelle à Villiers-Saint-Frédéric et ses périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 17 juillet 1973.

Tous deux sont protégés par le SDAGE du Bassin de Seine et des cours côtiers normands, approuvé le 20 novembre 2009 et celui de la Chapelle garantie par le SAGE de la Mauldre.
Les articles 13-17- et 221-VI du code de l'Urbanisme, ont été modifié par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 dite ''Grenelle 2''
Il en résulte un impact positif sur la protection des eaux souterraines (périmètre de protection des captages)
En outre, la protection des eaux souterraines est réalisée par des prescriptions sur une meilleure utilisation de l'usage des produits phytosanitaires sur les zones rurales : (R211-80 R211-85 du CE programme action nitrates)
Création d'un schéma d'eau potable sur la commune.

4.2.3 Bruit

Un trafic routier important aux heures de pointe sur deux voies, RN 12 et CD 11 caractérise le territoire. Le long de la D 11 qui seule traverse le territoire communal des niveaux de bruit de l'ordre de 54 dB au minimum à 75 dB au maximum ont été relevés. Des pointes à plus de 85 dB ont pu être relevées.

La route départementale n° 11 est classée en catégorie 3, impliquant certaines précautions en terme d'isolation acoustique dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie.

4.2.4 Collecte des déchets

La commune de Neauphle-le-Château est membre de la communauté de communes du coeur d'Yvelines et lui a transmis certaines compétences dont la gestion et le traitement des ordures ménagères. ce service est géré par le SIEED qui a conclu un marché avec la société SEPUR pour la collecte et le tri. Les déchets sont incinérés à l'usine du SIDOMPE à Thiverval-Grignon.

Le SIDOMPE est syndicat qui réunit 106 communes.
Chaque commune a son propre mode de collecte et ses propres fréquences.
Celui de Neauphle-le-Château est le suivant:
-Ordures ménagères le mardi et le vendredi
-déchets végétaux le lundi de mars à décembre
-Emballages et papiers le jeudi
-Verres le mercredi une semaine sur deux
-Encombrants un mercredi de janvier, avril, juillet et octobre.

Un ramassage individuel est réalisé pour les ordures ménagères seules.

4.2.5 Risques naturels majeurs

La commune de Neauhle-le-Château ne possède pas de Plan de prévention des risques (PPR), mais la partie basse de la rue de la Gouttière est couverte par une zone de risque d'inondation au titre de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme.

Le seul risque avéré sur le territoire concerne les phénomènes de retrait gonflement des argiles à la suite de périodes de pluie et de sécheresse. Le territoire communal est classé dans son secteur coeur de ville, rue de la République, Villancy et plaine du Boutron en zone d'aléas moyens. Une zone d'aléas forts, très limités existe en limite ouest du territoire au Pontel. Le bas du coteau sur Villiers-Saint-Frédéric où les argiles affleurent fortement est classé en zone d'aléas forts, nécessitant des précautions particulières en terme de construction.

4.2.6 Risques technologiques

Neauphle-le-Château est situé au sein d'un territoire où des pôles d'emplois importants essentiellement tertiaires mais aussi industriels ont été développés. Des usines classées pour leur dangerosité potentielle en cas d'accidents existent:

-3 entreprises sont classées Seveso AS (le seuil le plus élevé) à Coignière et à Gargenville en vallée de Seine

-une entreprise située à Plaisir est classée en seuil Seveso bas, sans rayon de protection touchant le territoire communal.

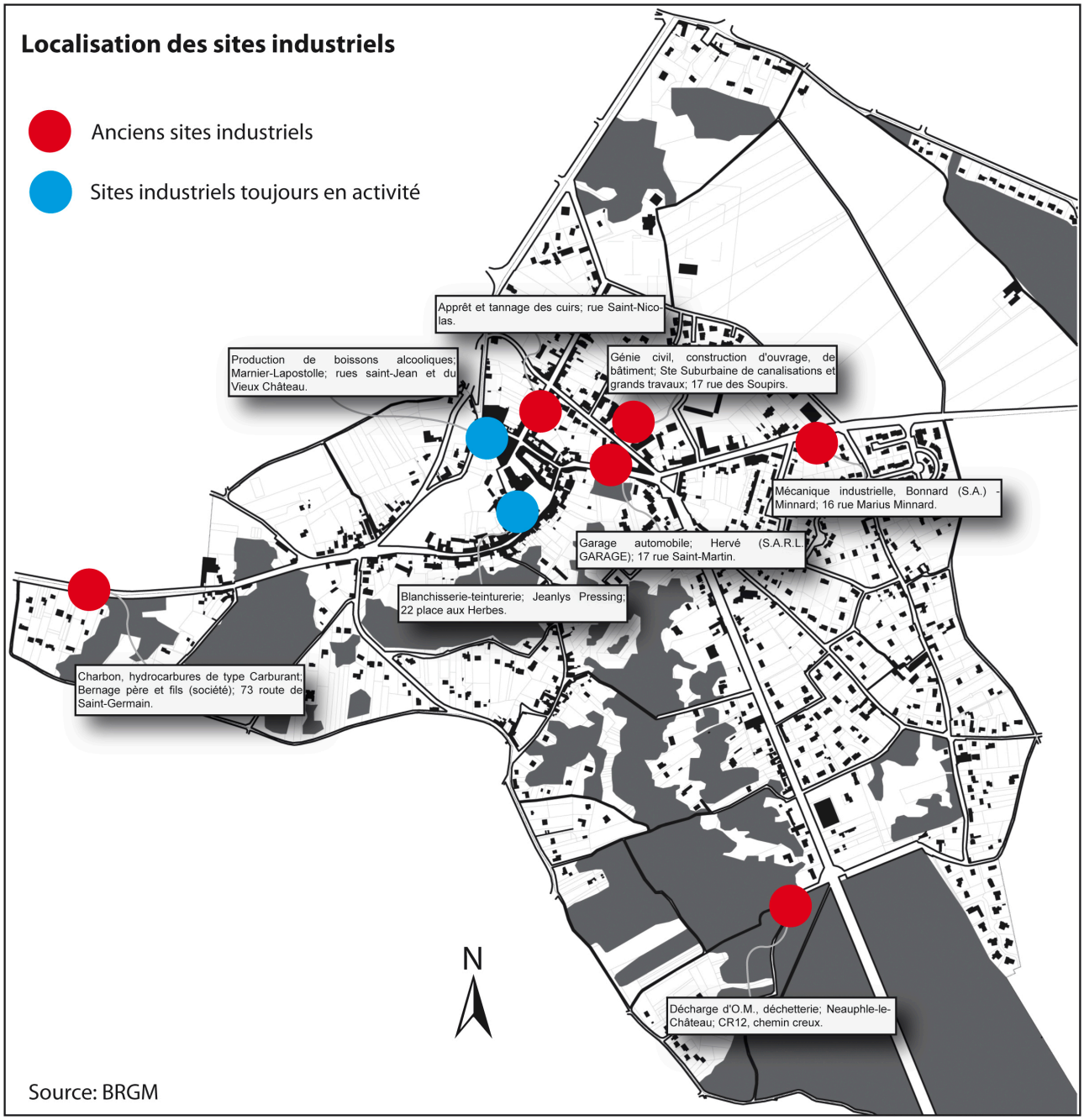
La commune n'est pas concernée par les risques technologiques mais il existe une installation classée pour la protection de l'environnement: la société Marnier-Lapostolle. Ce site est non Seveso et ne présente donc pas de risques d'accidents majeurs (source: base des "installations classées" sur le site du ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement).

4.2.7 Pollution des sols

La base de données du BRGM recense 8 anciens sites industriels ou d'activités dont les sols pourraient être potentiellement pollués sur le territoire de la commune. Parmi ces entreprises deux seulement sont encore en activité. La mise en valeur éventuelle de ces secteurs nécessiterait de réaliser des sondages afin de déterminer les niveaux de pollution éventuelle et d'appliquer le cas échéant des procédures de dépollution des sols ou de protection des constructions en fonction des types et des niveaux de pollutions rencontrées.

Les sondages réalisés sur les anciens terrains de la Suburbaines et du garage ont fait apparaître une pollution ponctuelle.

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la circulaire du 8 février 2007 (textes et outils méthodologiques) relatives aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués. De plus, la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ces établissements, définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués.



4.2.8 Sécurité routière

Entre 2002 et 2008, 9 jeunes de 14 à 24 ans ont été accidentés sur la commune mais aucun accident n'a été mortel. Durant cette même période, il y a eu deux accidents mortels de motards et aucun d'automobiliste.

5. Inventaire paysager de la commune de Neauphle-le-Château

5.1. Les espaces agricoles.....p.81
5.1.1. Evolution de l'occupation du sol
5.1.2. Paysage
5.1.2. Enjeux

5.2. Flore, faune et boisements..... p.84
5.2.1. Evolution de l'occupation du sol
5.2.2. Paysage
5.2.3. Enjeux

5.3. Les perspectives.....p.88
5.3.1. Paysage
5.3.2. Enjeux



Afin de mieux apprécier les paysages de Neaphle-le-Château aujourd'hui, il est nécessaire d'analyser l'évolution de l'occupation des sols. Les tendances d'occupation du sol ont été étudiés en partant des donnés 1980-2008, pour des raisons d'accessibilité, mais suffisantes dans le cadre de ce travail.

Cette étude s'intéresse aux aspects paysagers les plus caractéristiques de Neauphle :

- Les espaces agricoles
- La végétation
- Les perspectives

5.1. Les espaces agricoles

5.1.1. Evolution de l'occupation du sol

Situation actuelle :





Zone urbanisée, le Sablon



Friche, le long du chemin des Ecarts

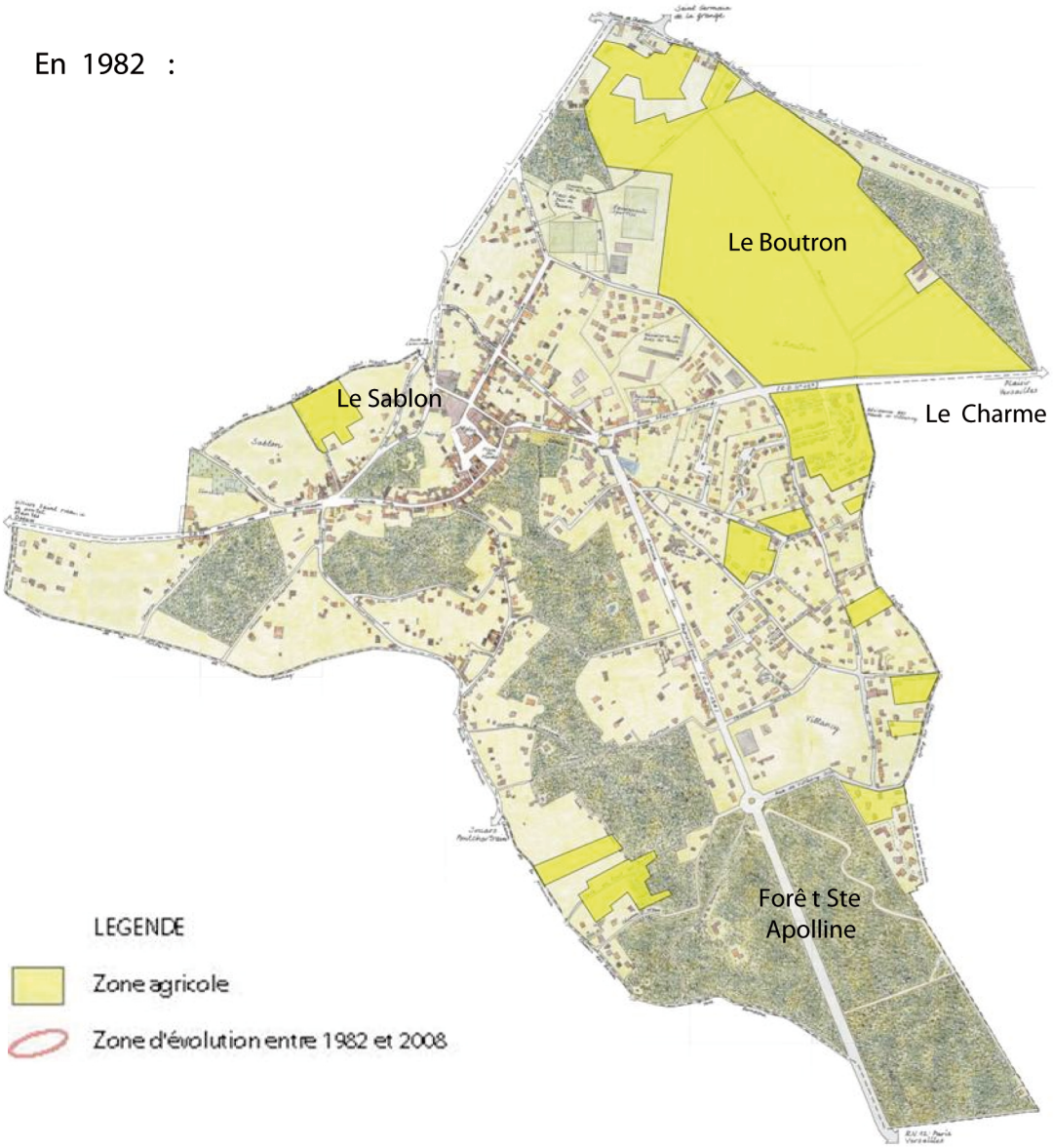


Friche, à coté de l'hôpital de Jouars-Pontchartrain

En 1982, les plaines agricoles sont reparties aux limites de la commune. La plus importante est la plaine du Boutron. A l'époque, les parcelles jouxtant la plaine "le Charme" de Plaisir sont situées dans une continuité de la zone agricole du Boutron. Cette continuité n'est alors que visuelle puisque la route départementale D11 sépare les deux communes à cet endroit. Cette séparation

n'altère pas l'intérêt de cet espace. Les petites parcelles réparties le long de la limite est de Neauphle sont aussi valorisées par la plaine de Plaisir.

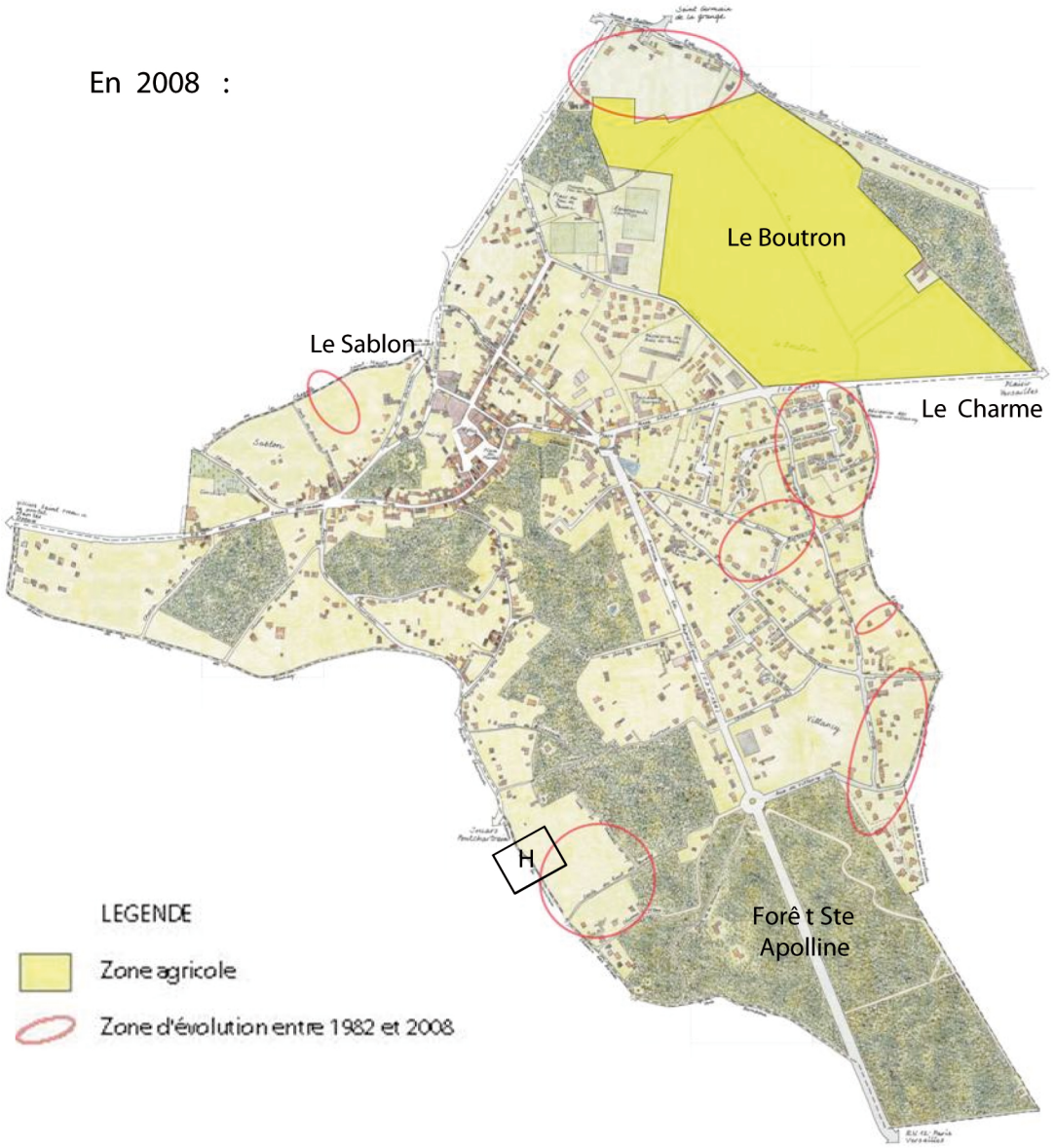
Un second espace agricole, le Sablon s'étend à l'ouest de la commune. Sa valeur est accentué par sa continuité avec les terres vallonnées de Villiers-Saint-Frédéric.



Au sud, des terres agricoles jouxtent la forêt de Ste-Apolline et le tissu bâti de Jouars-Pontchartrain. Ces espaces sont relativement isolés.

Dès 1987, la principale plaine située de l'autre coté de la D11 et associée au Boutron disparaît sous la pression urbaine. En 1999, la partie nord du Boutron est à son tour atteinte. De même, les espaces agricoles du Sablon diminuent de moitié et la zone agricole sud est réduite par la construction d'un hôpital.

La même année, les zones agricoles en ville et à l'est disparaissent presque entièrement. De nos jours, seule la plaine du Boutron perdure en tant que zone cultivée. Il subsiste une toute petite parcelle isolée à l'est et une autre en friche au sud à proximité de l'hôpital.



5.1.2. Paysage

Les plaines agricoles de Neauphle-le-Château correspondent à des espaces ouverts qui contrastent avec les autres éléments du paysage de la commune. Celle-ci, de par à la fois son implantation sur butte et sa petite superficie a optimisé l'exploitation des espaces, aujourd'hui en majorité construits. Le village est apprécié pour son architecture et son histoire plutôt que pour ses espaces cultivés. Cependant, il faut noter que la plaine du Boutron est visible depuis deux des cinq entrées du village, depuis Plaisir et depuis Chatron. Les vues du Boutron s'étendent à celles de la plaine de Plaisir. Pour comprendre l'extension paysagère créée, le montage ci-dessous où un boisement obstrue la vue le long de la D11 permet de mieux apprécier l'ouverture paysagère de la plaine du Boutron, comme l'ont montré les ateliers itinérants.

Cette plaine est un critère identitaire de la commune. Elle très apprécié notamment des riverains. Il faut d'ailleurs indiquer la mobilisation des Neauphléens a permis de sauvegarder cette

plaine de l'urbanisation à plusieurs reprises : notamment en 1966, 1977 et plus récemment en 2006 (PSG).

Une plaine agricole est une bouffée d'oxygène pour son caractère végétal et ouvert. Sa proximité avec un milieu urbain lui confère aussi une fonction ludique et de détente, ainsi qu'un rôle informatif et testimonial sur l'activité agricole en voie de disparition, à porté des agglomérations.



Plaine du Boutron, vue de l'entrée de ville coté Chatron

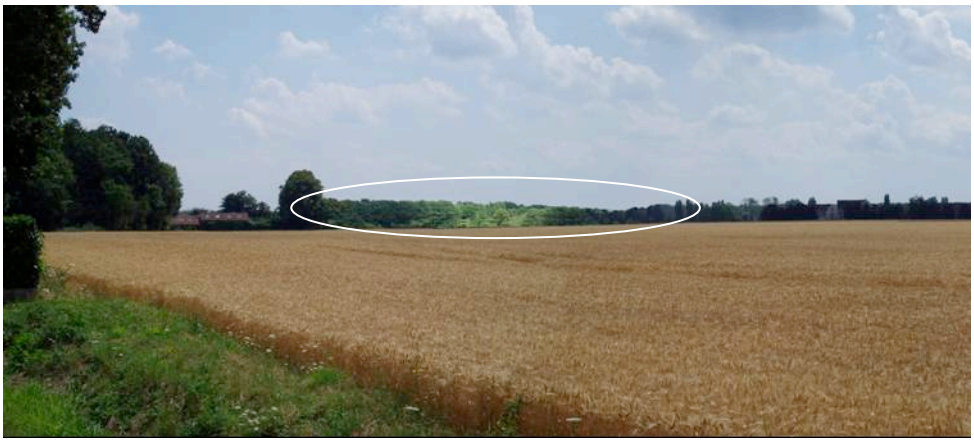


Photo montage représentant la fermeture du paysage

5.1.3. Enjeux

En dépit des pressions foncières et de la topographie du territoire largement constitué d'une butte, la commune conserve quelques espaces agricoles. Une rareté fragile, à préserver. Les petites plaines isolées sont moins inapte à l'urbanisation -dans le sens où elles sont déjà cernées par du bâti- que la grande plaine du Boutron. Cette dernière prend tout son intérêt dans le contexte où elle est située, c'est-à-dire en vis-à-vis avec la plaine agricole de Plaisir et dans la continuité physique de celle-ci.

Mais reprenons ici le thème déjà développé dans le chapitre économique. L'agriculture est un secteur économique et à ce titre soumis à des critères d'efficacité. aujourd'hui, l'exploitation de secteurs enclavés comme la plaine du Boutron et plus encore le vallon du Sablon devient difficile. La taille des engins agricole utilisés sur ces exploitations en rend les accès presque impossibles compte tenu des aménagements routiers de confort réclamés par les habitants. Les modes de remplacement alternatifs, déjà évoqués, ne peuvent suffire ni en terme d'occupation de l'espace ni

en terme économique. Le devenir de ces secteurs, tellement appréciés des habitants, devient alors un enjeu tout à fait majeur du futur municipal.

5.2. Flore, faune et boisements.

La faune et la flore sont liées aux types d'espaces végétaux trouvés sur la commune.
Ils sont de trois catégories:

- la foret caducifoliée de type chênaie-charmaie de la forêt Sainte Apolline.
- les parcelles rurales cultivées de la plaine du Boutron et de la Chapelle Saint Maure.
-les jardins, espaces libres urbains, sentes végétales, anciennes dépendances vertes (légumières, fruitières ou vinicoles).

La forêt caducifoliée de type chênaie-charmaie est constituée d'une futaie de chêne pédonculé ou sessile et de charme associée à du frêne, du merisier et de l'érable sycomore ;

Le sous étage des arbustes est issu du taillis sous futaie. On trouve donc les mêmes essences associées au noisetier,au fusain d'Europe,à l'aubépine monogyne, au cornouiller sanguin,à la viorne obier, au sureau et au troène, soit une flore très courante.

La strate herbacée est constituée de fougère (fougère des chartreux), de benoîte, commune, de chèvrefeuille des bois, de merhingie à 3 nervures.

Compte tenu de son importance, dans ce type de boisement, une faune importante est variée est installée : mammifères, oiseaux nicheurs ou hibernants, ensemble d'insectes et de vertébrés.

5.2.1. Evolution de l'occupation du sol

L'évolution des espaces boisés de Neauphle est à observer en parallèle de celle des parcs et jardins. L'histoire de la ville -selon l'ouvrage "Si Neauphle m'était conté" de Marc Leroy- est marquée par la culture de vignes et de vergers. Ils sont actuellement assez peu visibles sur le territoire communal. Ils semblent avoir été colonisés peu à peu et convertis en jardins d'agrément privés. Certains d'entre eux ont été si peu entretenus que les espèces boisées s'y développent de manière anarchique.

Les boisements ayant été fragmentés par les constructions, la superficie des parcs et jardins augmente proportionnellement. L'évolution présentée sur les cartes depuis 1982 traduit bien la tendance à la baisse des boisements en ville et la croissance des parcs et jardins. La différence réelle porte sur l'aspect que prennent ces espaces privatifs. Prenons l'exemple du Clos-sous-les-jardins, il s'agit de parcelles privées, donnant sur la Grande Rue. Selon les données historiques, les coteaux étaient autrefois entretenus en vergers. Aujourd'hui, des arbres ont envahi l'espace le transformant en vastes boisements plus ou moins entretenus.


Rue des Jardins


Rue de la Gouttière

A Villancy, dans le quartier des Petites Friches et au Sablon, la situation n'est pas tout à fait identique: les grands arbres y sont entretenus et l''urbanisation progressive de ces zones entraîne la création de nouveaux jardins particuliers et donc un remaniement complet de l'espace. Replantations et arrachages sont effectués sans toujours prendre en compte de l'identité du lieu. C'est ainsi que des arbres de haute tige font leur apparition à la place des arbres fruitiers de plus petite taille.


Les Petites Friches


Le Sablon

Les boisements de la commune, ce sont d'abord la forêt de Ste-Apolline. Elle s'étend sur 280 hectares dont 10% sont la propriété de la ville. Elle est formée pour l'essentiel, de taillis sous futaies et de belles futaies cathédrales. Un tiers de la futaie est en chênes rouvres et les taillis en châtaigniers. Essentiellement située au nord de la RN 12 elle est une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 (ZNIEFF). Cela signifie qu'elle contient de vastes ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Cette zone sera répertoriée et protégée dans le cadre du PLU.


Forêt Ste-Apolline


A gauche,urbanisation en cours

5.2.2. Paysage

L'ensemble de ces espaces boisés, ainsi que les nombreux alignements d'arbres donnent à la commune de Neauphle-le-Château un aspect très végétalisé. Cela pourrait être par ailleurs un clin d'œil à la situation perchée de la ville. Les sites en hauteurs étaient autrefois maintenus en espaces boisés par inadaptation des terrains à la construction. Les alignements sont en général des prunus ou des tilleuls, ils sont plantés dans les rues les plus larges, c'est-à-dire le long de grands axes ou bien dans des quartiers récents, les rues les plus anciennes étant trop étroites. Les particuliers participent à l'identité "verte" de Neauphle par plusieurs moyens. D'abord indirectement, leurs jardins, même fermés, sont visibles de la rue au dessus d'un mur ou à travers une grille. Puis directement, ils donnent à voir plantations en pots ou dans les interstices du revêtement des rues.

Depuis la plaine de Neauhle, l'effet est saisissant, le bourg perché ressort clairement de son coteau boisé, prenant son appui sur le village de Villiers Saint-Frédéric, lui-même enchâssé dans ses boisements.

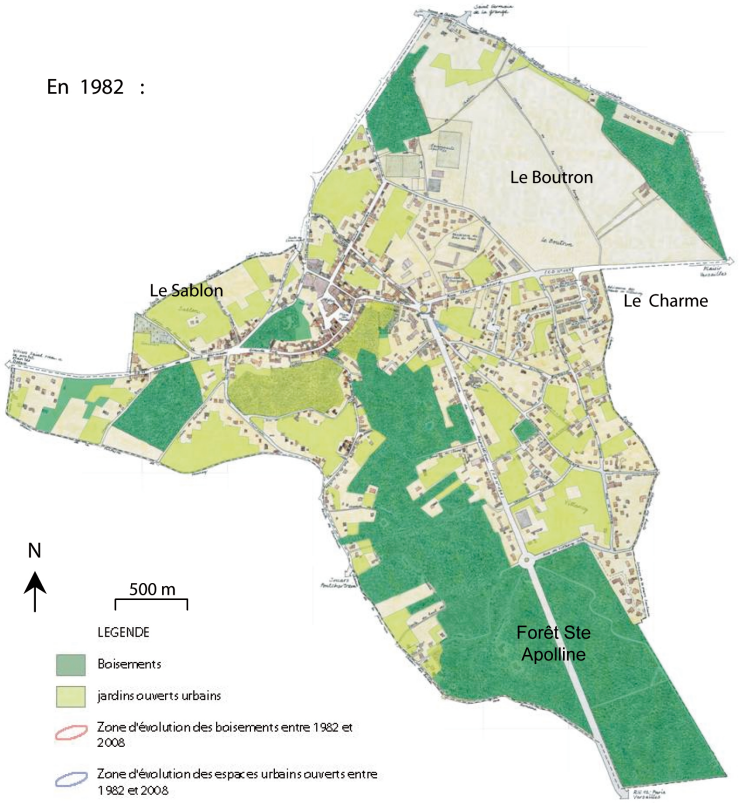

Alignement, a. de la République

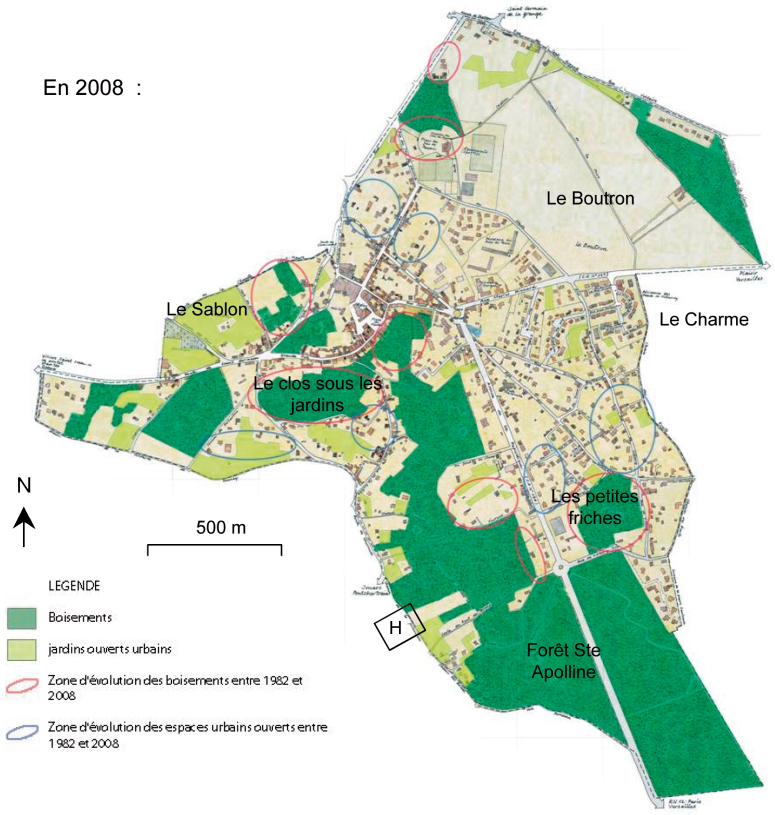

Alignement, a. de la République


Végétation de jardins privatifs


Végétation de jardins privatifs

En 1982 :





Cette pratique semble courante, surtout dans les rues les plus anciennes et étroites qui ne peuvent accueillir de plantations définitives.

Vus depuis la rue, les arbres remarquables sont très appréciables, d'autant plus qu'ils se démarquent par leur hauteur et leur prestance. Ils constituent un point d'appel naturel. La plupart d'entre eux sont situés dans les jardins de particuliers et leur protection est problématique, quelques uns appartiennent malgré tout au domaine public et peuvent facilement être conservés. Le PLU pourra identifier les éléments les plus remarquables tant en terme de botanique qu'en terme de paysage et leur apporter protection.


Jardin privatif


Jardin public


Jardin privatif

En dehors de l'architecture et du bâti, l'histoire du village se retrouve aussi à travers les végétaux. Le village abrite encore des vignes et des vergers. Leur localisation n'est d'ailleurs pas toujours en lien avec leur position originelle.


Vigne


Vergers privatifs


Sente du fond des champs


Le clos sous les jardins

5.2.3. Enjeux

Les éléments végétaux qui ponctuent le territoire et en sont une composante essentielle ,doivent être préservés (la forêt Ste Apolline, les parcs, les jardins privatifs, les alignements d'arbres et arbres isolés).

Mais il faut laisser une certaine liberté de plantation aux habitants pour obtenir des effets tels que ceux observés dans la Grande Rue. Il y a un grand intérêt à soigner la valorisation du paysage urbain par l'implantation de plantes grimpantes et de pots, à l'initiative des particuliers. Une vigilance doit permettre de maintenir l'ensemble des éléments végétaux caractéristiques du village, notamment les vergers et les vignes, vestiges des siècles passés. Mais il faut différencier la conservation stricto sensu, c'est-à-dire que rien n'évolue au cours du temps, et la conservation au sens plus large, de codes paysagers qui s'adaptent à la dynamique du village. Il ne s'agit donc pas de reconstituer ce qui existait auparavant sans pouvoir y apporter des modifications, le paysage d'aujourd'hui ne peut être celui d'hier dans un contexte d'usages différents.

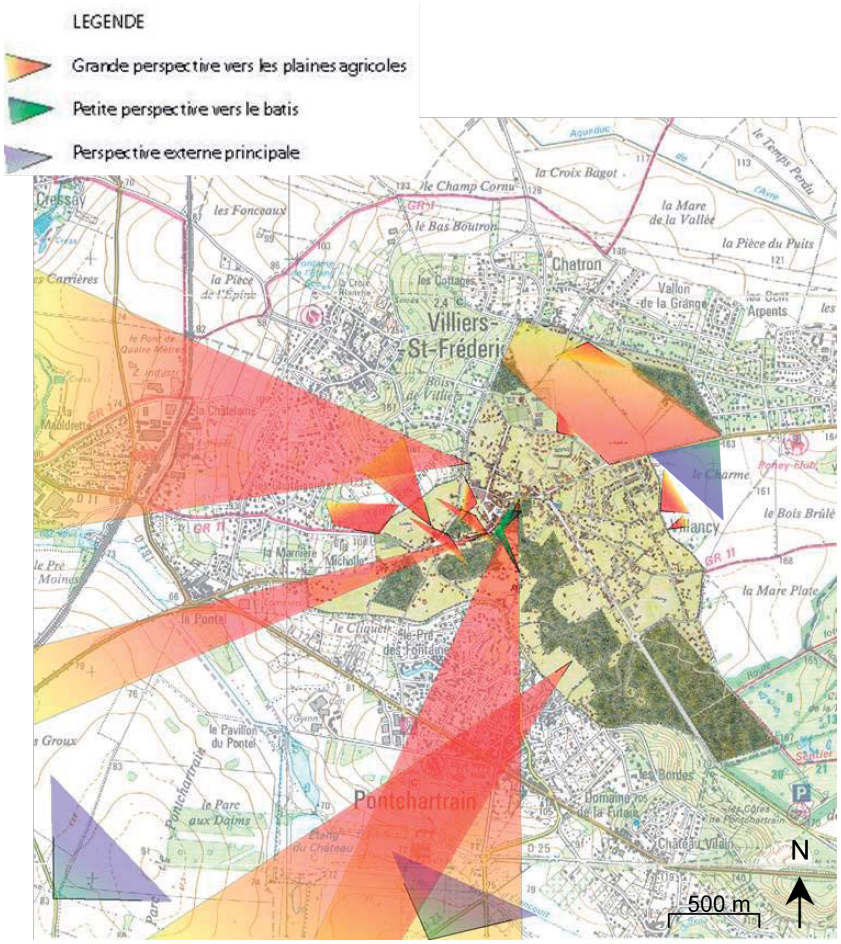
5.3. Les perspectives

5.3.1. Paysage

La situation topographique de Neauphle-le-Château offre de belles perspectives. Les percées visuelles sont de deux sortes, depuis le village ou vers celui-ci. En se situant au sein de la commune, le regard porte vers la vallée de la Mauldre, dans l'autre sens, le regard part de la plaine vers la butte urbanisée de Neauphle. Ces points de vue sont l'exclusivité de la commune grâce à son implantation exceptionnelle en hauteur et participent du patrimoine de cette cité. Il existe également un ensemble de points de vue internes à la commune, depuis le parc Saint Martin vers le bourg, du hameau de Chatron vers la plaine du Boutron, du quartier du Bois du Four vers le clocher de l'église, etc. Ils permettent de donner une lisibilité à la structure de la commune et constitue en tant que tels une trame liant les différents quartiers.

Les différents panoramas de la commune permettent d'apprécier la transition entre la plaine et les plateaux.

Les cônes de visibilité sont induits par les hauteurs de bâtiments, la végétation, et évidemment le relief. Les principaux sont répertoriés de façon non exhaustive sur la carte suivante et concentrés dans le centre bourg. Au nord de la commune, depuis le parking de la mairie ou de la rue du Vieux Château, un large panorama s'ouvre sur la vallée de la Mauldre. A l'ouest, la grande plaine de "Neauphle" est visible depuis la grande rue dont les édifices alignés cadrent la vue, mais également depuis le parc Saint Martin. A l'extérieur du bourg, sur la D11 en direction de Plaisir, un large panorama s'ouvre sur la plaine du Boutron. Dans le sens inverse, en venant de Plaisir, un large cône de visibilité donne un large aperçu des quartiers de Villancy et du Bois de Four permettant d'identifier les limites de la commune et des zones bâties. Des vues extérieures sont également présentes du côté ouest mais sur le territoire des communes voisines faisant de Neauphle-le-Château un repère dans le paysage visible de très loin.




Vue vers le Sablon

Il existe également des points de vue internes à la commune. Ces perspectives situées au centre de Neauphle-le-Château méritent d'être analysées plus spécifiquement en raison de leur nombre et de leur variété.
Elles peuvent consister en des vues rapprochées sur des bâtiments d'architecture particulière. C'est le cas pour :

- L'église qui est perceptible depuis l'ensemble des points cardinaux grâce à la hauteur de son clocher et sa position centrale entre la place de l'église, la place aux Herbes et la place du marché.


Vue depuis la rue Saint Nicolas


Vue depuis la mairie


Vue depuis la place du marché


Vue depuis le parking

- Le n° 3 de la rue Saint Martin. La maison est située à un angle et par conséquent est visible depuis les deux extrémités de la rue. Cette perspective est d'autant plus intéressante que la maison est un hôtel particulier d'époque Directoire.

N°3 rue Saint martin



- La Grande Rue. Elle a une topographie plongeante vers les plaines agricoles, ce qui permet à l'observateur situé sur la butte de Neauphle d'avoir une vue sur les fronts bâtis de l'ensemble de la rue et en arrière plan sur la plaine.





Grande Rue

- Le front bâti côté externe de la Grande Rue vu depuis le jardin public rue Saint-Martin.





Vue depuis le jardin public rue Saint Martin



Vue depuis la sente du fond des champs

Elles offrent aussi des vues lointaines extérieures en direction de la plaine agricole depuis les points hauts suivants :

- Le parking sous l'église
- Le jardin public de la rue Saint-Martin
- La Grande Rue
- Le sommet de la butte de Neauphle, à l'emplacement de l'ancien château de la commune, dans le jardin public de la mairie.



Depuis le parking



Depuis la Grande Rue



Depuis le jardin de la mairie



Carte des perspectives, zoom sur le centre ville de Neauphle-le-Château

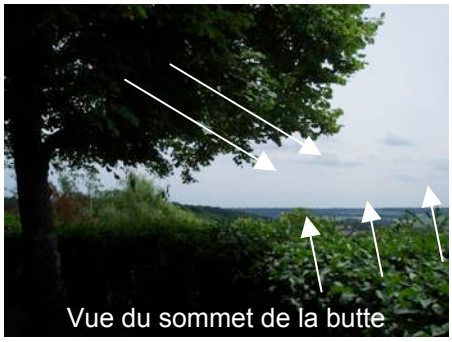
Les perspectives internes du centre du village sont assez caractéristiques de la richesse des vues de la commune. Elles mettent en valeur les nombreux points d'intérêt du site :
l'architecture des bâtiments, l'église, les plaines agricoles et la topographie exceptionnelle en forme de butte.

5.3.2. Enjeux

Le maintien des perspectives est un enjeux essentiel. Elles peuvent être menacées par l'apparition de nouveaux boisements “sauvages” là où il y avait aux XVIIIème et XIXème siècles que des plantations de petite taille, ou par des modes d’urbanisation peu respectueux.

C’est par exemple la vue depuis le vallon vers les Sablons. L’enfrichement du secteur après arrêt de l’exploitation agricole ferait disparaître ou du moins modifierait fondamentalement une perspective vers le bourg et une vue depuis les Sablons sur ce reliquat d’agriculture.





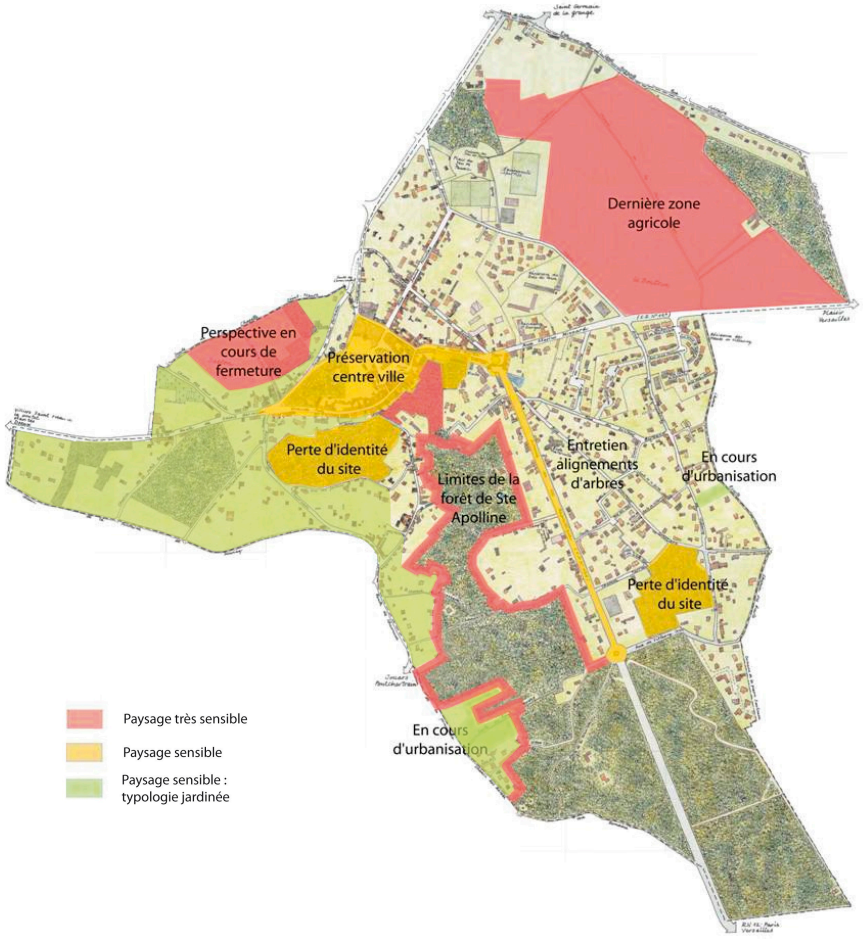
Le “masque vert” crée par le développement des boisements s'intensifie progressivement faute d'entretien adapté. Il faut trouver un juste milieu entre une protection du patrimoine et une contrainte trop forte qui figerait le territoire dans la durée.







A partir des thèmes paysagers identifiés, il est possible de classer les espaces selon leur fragilité.



Les paysages les plus sensibles sont les plus rares et les plus menacées.

Il s'agit avant tout de la zone du Boutron qui est le dernier espace agricole préservé. Le Sablon détient encore un point de vue sur une plaine cultivée; il diminue à cause des nouvelles constructions,des plantations hautes de végétaux et de la difficulté d'exploitation de ce secteur par le milieu agricole ; le front de la forêt de Ste-Apolline située au sud de la RN12 n'est pas protégé, il est lourdement menacé par la la pression urbaine.

Les paysages sensibles correspondent, au centre ville historique, aux alignements d'arbres, visuellement précieux mais demandant un entretien adapté et aux nouveaux boisements du Clos-sous-les-Jardins et des Petites Friches qui résultent d'une modification de l'identité de Neauphle.

Les paysages ouverts, localisés aux limites de la commune, à coté de l'hôpital de Jouars-Pontchartrain et au voisinage de la plaine de Plaisir sont moins sensibles. Il sont actuellement gagnés par l'urbanisation et ont perdu leur caractère agricole. Isolés entre boisements et bâtiments, ils offrent parfois un point de vue remarquable.

6. Un bourg en devenir, quelques pistes

6.1. Un territoire issu de deux siècles d'urbanisation et de transformation p.98
6.2. Les atouts et les contraintes d'un ensemble urbain et paysager particulièrement fragile p.98
6.3. Rechercher des réponses aux enjeux p.102
6.4. Des enjeux de paysage p.103



6.Un bourg en devenir, quelques pistes

6.1 Un territoire issu de deux siècles d'urbanisation et de transformation

L'histoire singulière de la ville, à l'écart des grandes mutations qui ont bouleversé la région, a légué un patrimoine urbain bien particulier et aujourd'hui presque contraignant.

Petites rues d'origine médiévales bordées de façades alignées XVIII ou XIX°, hameaux encore presque ruraux au charme impressionniste, propriétés d'agrément, composent un ensemble urbain tout-à-fait remarquable mais dont le renouvellement est difficile.

Longtemps endormie, la ville s'est fait rattraper par la pression immobilière avec la généralisation de l'automobile, tout en se protégeant fort bien des mouvements urbains exagérés liés au développement des pôles d'emploi des Yvelines.

Le village perché s'est alors, comme beaucoup, abandonné à des excroissances périphériques diffuses , plus ou moins en continuité avec la vile ancienne, sur le plateau comme en plaine. Le centre bourg historique s'est progressivement vidé de sa substance d'origine, perdant la plus grande part de ses activités et de ses commerces, et voyant ainsi son rôle fédérateur d'élément essentiel de la vie locale disparaître.

6.2 Les atouts et les contraintes d'un ensemble urbain et paysager particulièrement fragile

Qualité la plus significative de Neauphle-le-Château, l'architecture et la morphologie remarquables du centre sont un héritage qui assurent à la ville l'attraction d'habitants attachés à leur patrimoine ou en recherche d'une certaine qualité de vie.

Mais au coeur d'un territoire presque entièrement voué à l'automobile, le petit bourg historique a aujourd'hui bien du mal à maintenir son originalité et son attractivité.

Le tissu urbain historique est également une source de contraintes par les difficultés de stationnement et de circulation qu'il occasionne, par l'existence d'un certain nombre de logements ou de locaux dont la difficile adaptation aux normes contemporaines est la cause de coûts élevés et dissuasifs.

Attaqué par la pression foncière qui fait le compte de ses disponibilités foncières présentes ou futures (particulièrement importantes pour l'une des plus petites communes de France), submergé par un stationnement automobile incongru, et concurrencé par des zones commerciales périphériques toujours plus attirantes et toujours plus accessibles, il doit désormais réfléchir à son rôle dans le futur proche. Ce futur devra s'inscrire dans le cadre de l'intercommunalité qui permet de mutualiser certaines réflexions et certains choix. Il devra aussi s'inscrire dans un cadre élargi aux entités voisines.

Une autre qualité unanimement reconnu, c'est la position en rebord de plateau qui crée des points de vue appréciés de tous vers la plaine en contrebas. Mais ce qui par ailleurs est reconnu comme un véritable atout a également des aspects contraignants. Le relief empêche en certains endroits de la commune une communication fluide entre les différents secteurs de la ville. Les liens de certains quartiers avec le reste du territoire sont ainsi distendus, phénomène accentué par la faible superficie de la commune qui place les quartiers excentrés à proximité immédiate du tissu urbain des communes voisines.

Des ruptures de plus en plus flagrantes, entre les différents quartiers, se sont mises en place et l'éclatement de l'ensemble urbain en secteurs très différenciés aux liens distendus et aux intérêts parfois opposés menace l'homogénéité de la ville. La cohérence des quartiers périphériques est maintenu grâce à la typologie architecturale variée mais dont les volumes généraux et les hauteurs similaires des constructions complétés par une présence végétale

harmonieusement répartie créent des ambiances “aérées” considérées comme élément de patrimoine par la population.

La faible superficie du territoire, 220 hectares dont une grande part de secteurs naturels de forêt, côteaux et plaines agricoles, par principe peu constructibles, ont également freiné un développement trop extensif. D’autres communes du voisinage, bénéficiant de disponibilités foncières bien plus importantes et d’une topographie plus favorable, ont vu leurs structures traditionnelles éclater sous la pression de l’urbanisation nouvelle, qu’elle prenne la forme de nappes de maisons, d’ensembles d’immeubles ou de centres commerciaux.

Loin des gares, désormais isolé des voies de communication, Neauphle est ainsi longtemps resté en dehors du grand bouleversement urbain. Cette situation lui a permis de conserver des ambiances architecturales aux entrés de ville qui aujourd’hui participent à l’identité de la ville. C’est justement l’effet “village protégé des grands mouvements d’urbanisation” qui attire futurs habitants, promoteurs et aménageurs, et ce malgré une desserte en transports en commun un peu oubliée.

A la fin du XX siècle, la ville présente un bilan contrasté.

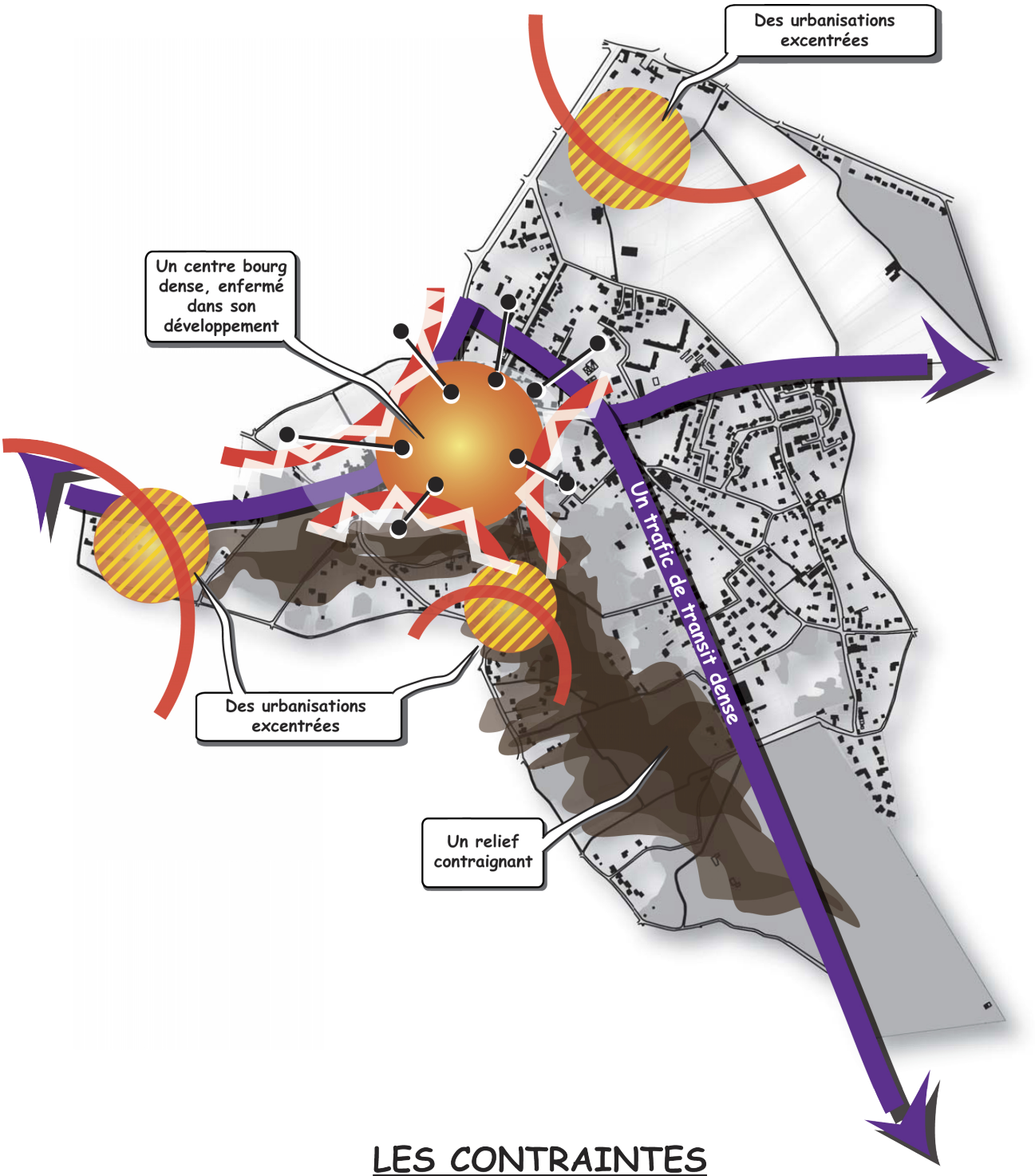
-un centre bourg et ses extensions traditionnelles miraculeusement préservés et pour une grande part encore “dans leurs jus” mais qui peinent à se renouveler et à maintenir leur rôle

-des activités et un commerce, héritiers de l’ancienne importance du bourg mais aujourd’hui en difficulté face aux nouvelles concurrences

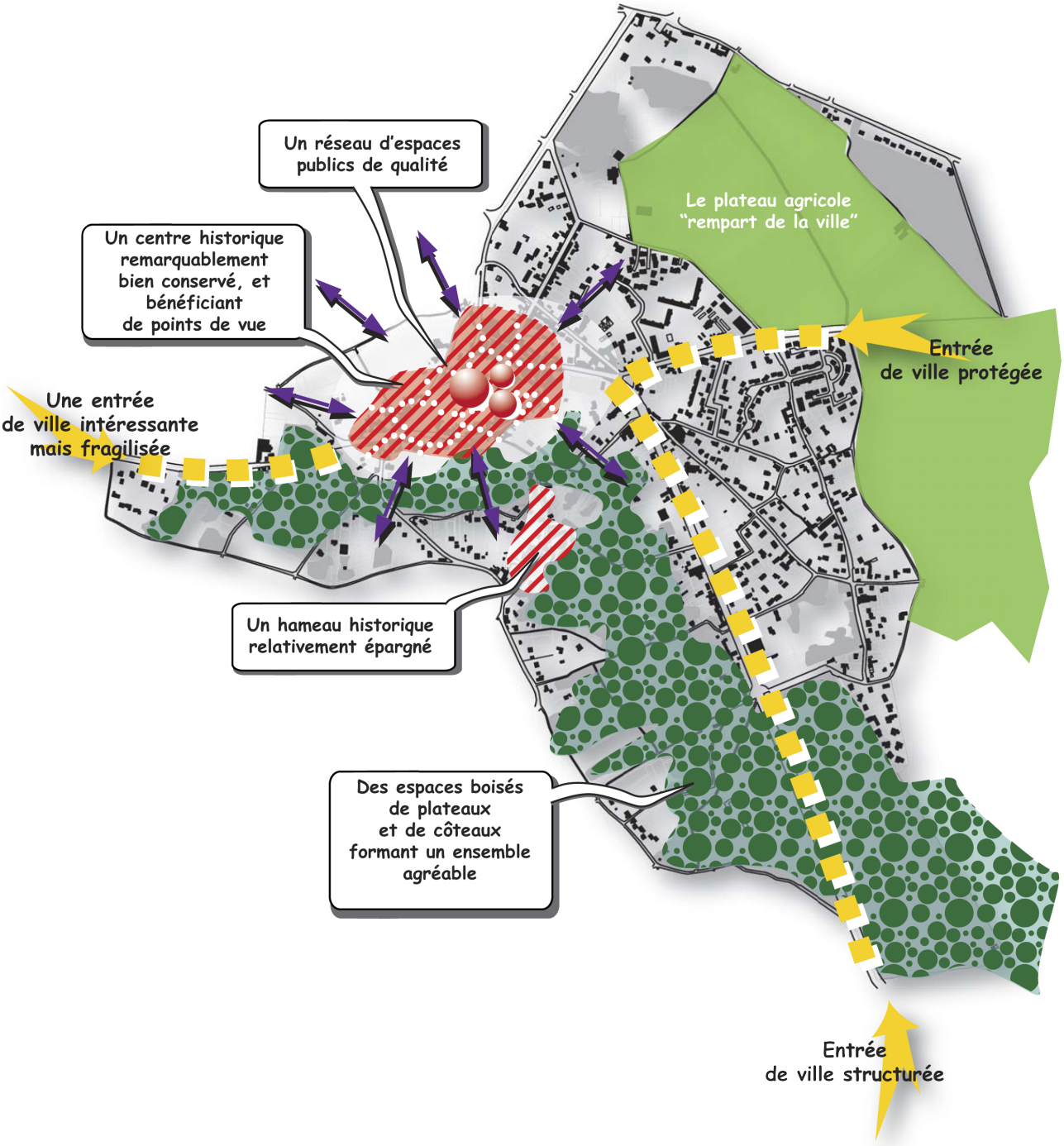
-des quartiers périphériques diffus, plus ou moins structurés et dont les liens avec le centre bourg sont quelquefois difficiles

-un très important et très original patrimoine naturel, encore préservé mais de plus en plus fragilisé et qui pourrait progressivement disparaître

-c’est un bourg au caractère rural encore présent, qui représente avec certains de ses voisins une des dernières possibilités d’habiter dans un cadre encore préservé et ouvert sur le monde agricole.



LES CONTRAINTES


Un réseau d'espaces publics de qualité
Le plateau agricole "rempart de la ville"
Un centre historique remarquablement bien conservé, et bénéficiant de points de vue
Entrée de ville protégée
Une entrée de ville intéressante mais fragilisée
Un hameau historique relativement épargné
Des espaces boisés de plateaux et de côteaux formant un ensemble agréable
Entrée de ville structurée

LES ATOUTS

6.3. Rechercher des réponses aux enjeux

Le mode de développement modéré de la commune, qu'il soit subi ou choisi par les équipes municipales successives et par la population a induit une "démographie sereine" et un effet " loin du monde" bien particulier, même s' il n'est pas propre à Neauphle-le-Château.

En conséquence, et alors que la préservation du patrimoine et de l'art de vivre local restait une préoccupation forte pour les habitants, la prise en compte de certains questionnements liés à la ville de la fin du XX siècle a été faible. Le logement social, la mixité sociale, l'accueil des générations les plus jeunes, les modes de déplacement alternatifs n'ont par exemple pas encore fait l'objet de questionnements réels ni de réponses vraiment pertinentes.

C'est pourquoi les enjeux du Plan Local d'Urbanisme sont importants. Il va falloir proposer des réponses à ces questions tout en préservant les qualités du territoire et parvenir à préserver l'identité de celui-ci tout en nourrissant le développement de la ville par une nouvelle dynamique.

Des disponibilités foncières existent pour permettre une croissance nécessaire, mais maîtrisée de la ville dans le cadre des options du PLHI. Elles sont plus nombreuses qu'on peut le croire, de natures différentes suivant les secteurs. Il convient de les identifier et de proposer pour chacune d'entre elles des orientations adaptées. Ces extensions progressives devront être réalisées dans le respect des équilibres existants et dans le respect des formes urbaines, tout en s'inscrivant fortement dans l'effort nécessaire en terme de création de logements aidés.

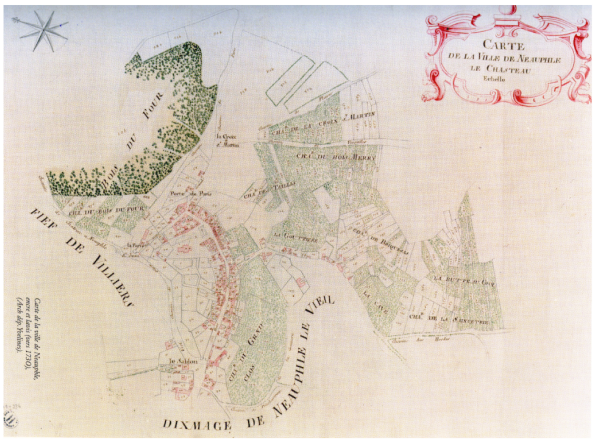
Il faudra faire en sorte de mieux maîtriser les références formelles des tissus, savoir s'inspirer de l'héritage du centre bourg pour certaines extensions, savoir reconnaître les vertus formelles de certains modes d'occupation de la parcelle, de certains types d'implantation ou de certaines morphologies.

C'est à la fois une nouvelle dynamique dans la programmation des nouveaux projets et plus de soin et de prudence dans le traitement de ceux-ci.

La préservation et le renforcement du commerce de proximité, goutte d'eau dans l'océan des grandes surfaces voisines est également un enjeu essentiel pour le maintien d'un centre bourg attractif. Aujourd'hui, les grandes surfaces, par le biais des déplacements automobiles et du stationnement facile, font office pour les territoires de la seconde couronne, de commerces de proximité, renvoyant le petit commerce de coin de rue au rang d' "antiquité folklorique".

Si le Plan Local d'Urbanisme n'a pas vraiment les outils du maintien et du développement commercial, il peut par certains éléments réglementaires, favoriser celui-ci.

Mais le premier soutien au commerce de proximité, c'est le flux quotidien de clients...



Neauphle-le-Château



Neauphle-le-Vieux



Villiers-Saint-Frédéric



Saint-Germain-de-la-Grange

6.4. Des enjeux de paysage

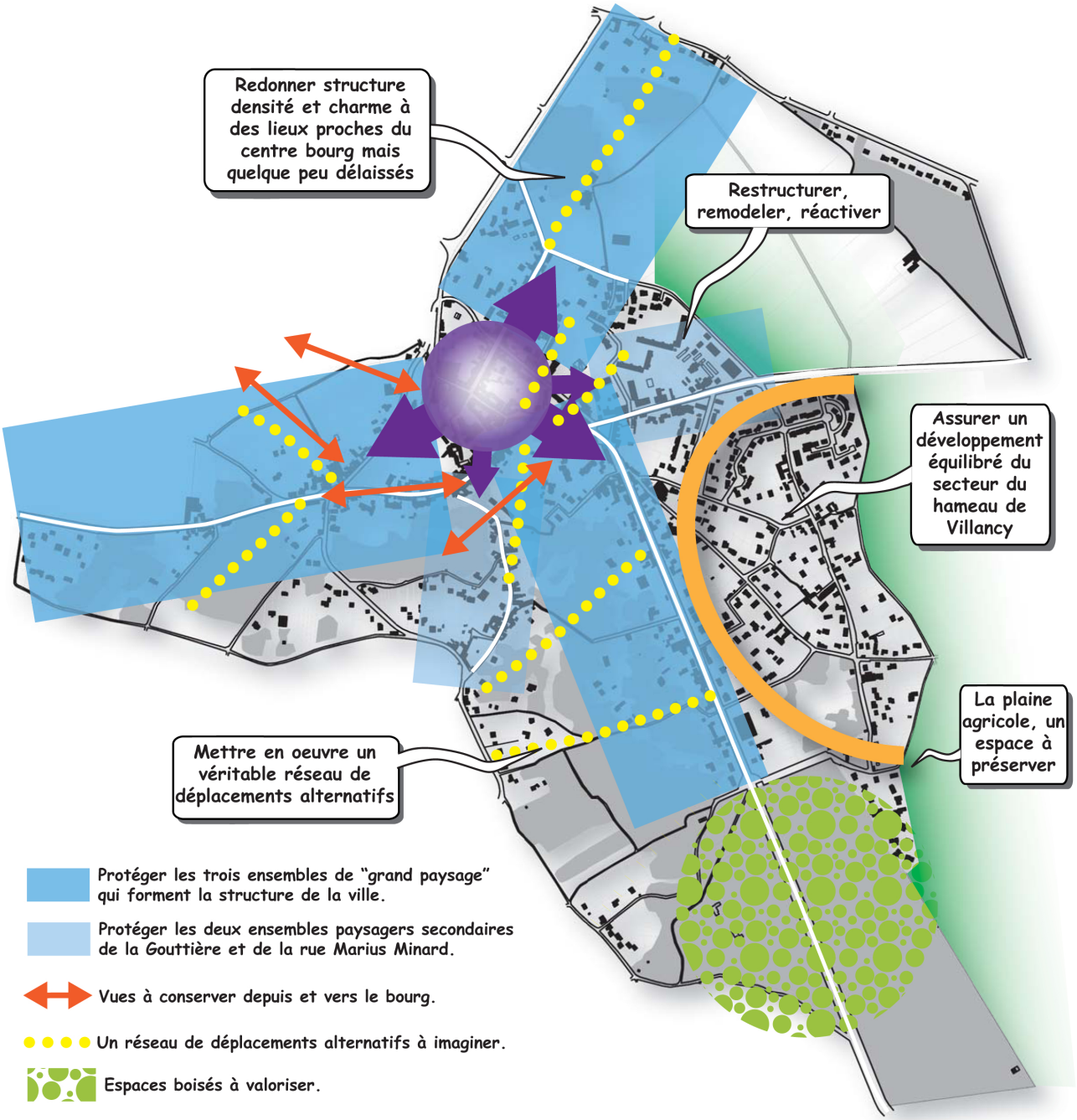
Le village perché n'est aujourd'hui presque plus lisible en tant que tel. Autrefois dégagé de végétation haute, entouré de vignes et de vergers, il laissait à la vue des habitants de la région le bourg et son église, repères du territoire. Désormais, la "montagne" de Neauphle a perdu de son impact paysager. Les grands arbres et les taillis ont remplacé l'arboriculture, le coteau a presque disparu sous cette végétation dense et le village paraît comme noyé dans la masse végétale.

Depuis "le bas", il ne subsiste que la vue sur la plaine du Boutron depuis la D11 qui permette encore de saisir la rupture du relief. Depuis "le haut", les vues sur le panorama ouvert (les dix neuf clochers de la vallée de la Mauldre) sont limitées mais encore impressionnantes à certains endroits, depuis la Grande rue, le parc de la Mairie ou le parc Saint-Martin.

Mais le paysage végétal, c'est aussi le paysage domestique, jardins, parcs, alignements, limites agricoles... Là aussi il faut parvenir à établir un équilibre entre la nécessité de renouvellement des tissus et la volonté de préserver le paysage traditionnel. Certains secteurs devront pouvoir évoluer de manière raisonnable et contrôlée dans un cadre réglementaire clairement établi, d'autres devront être préservés en l'état.

L'agriculture, qui utilise encore une part importante du territoire communal, risque d'abandonner progressivement les différents secteurs encore exploités. Le devenir de ces lieux essentiels à l'ambiance particulière de la commune est particulièrement préoccupant, d'autant plus qu'aucune piste alternative ne semble voir le jour et que les pressions se multiplient sur ces secteurs.

Toutefois, des continuités naturelles et écologiques existent avec les territoires voisins, et les réflexions à mener devraient l'être dans un cadre élargi au territoire géographique. Les choix faits dans ce domaine ne peuvent pas être limités au seul territoire communal.



LES ENJEUX

II. LES CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D., LE ZONAGE, LES REGLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

A la suite du diagnostic, qui a permis d'élaborer un "état des lieux" et de commencer à identifier les enjeux du nouveau document d'urbanisme, le plan local d'urbanisme comporte "*un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune*" tel que défini par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003.

Les orientations générales doivent permettre d'assurer conformément à l'art. L.121-1 du code de l'urbanisme:
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti.
- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels d'autre part.
- la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a défini une série d'actions à mener à partir de trois grands thèmes. Ce sont ces thèmes qui ont servi de fil directeur pour les choix de zonage et de règle.

Rappel des thèmes du PADD:

1. Préserver le caractère rural du village et bien confirmer ses qualités architecturales et environnementales

✓Préserver la structure initiale du village et le bâti rural et bourgeois
✓Confirmer les secteurs présentant un caractère agricole
✓Préserver les espaces boisés ou naturels et développer une trame verte à l'échelle des quartiers

2. Elargir et ouvrir le centre bourg pour affirmer sa fonction

✓Mieux relier le quartier du Bois du Four avec le centre bourg et en faire son extension naturelle
✓Rendre une échelle urbaine aux voies de transit qui coupent le territoire
✓Trouver un nouvel équilibre pour le stationnement entre maintien du commerce de centre bourg et reconquête des espaces publics et favoriser des modes de déplacement alternatifs
✓Affirmer les points de vue paysager depuis et vers le centre bourg

3. Accueillir un développement maîtrisé et respectueux de l'environnement afin d'offrir une mixité durable

✓Un effort important pour une offre de logement élargie
✓Mieux encadrer le renouvellement des périphéries
✓Confirmer la place des équipements publics dans le développement du village
✓Améliorer les entrées de ville

Le chapitre qui suit va développer les choix retenus pour établir le PADD et motiver le zonage et la règle à partir de ces choix.

1. Préserver le caractère rural du village et bien confirmer ses qualités architecturales et environnementales

Eloigné des gares et des voies de circulation importantes, préservé alors du rythme d'urbanisation forte connu par certaines communes voisines, le village a su conserver un certain caractère rural . Une partie de son paysage urbain n'a que peu évolué depuis le XIX° siècle et offre aujourd'hui encore des qualités architecturales et environnementales fortes. C'est pourquoi la ville souhaite préserver ces acquis tout en s'inscrivant dans une démarche de développement raisonné et encadré.

Préserver la structure initiale du village et le bâti rural et bourgeois, la zone UCVa du PLU

Le patrimoine bâti et les qualités morphologiques du centre-bourg et du hameau de la Gouttière sont un véritable patrimoine commun. Afin de conserver à celui-ci son caractère d'origine aujourd'hui presque préservé, la ville a souhaité maintenir cet état de fait au travers des options du PADD, du zonage et de la règle du PLU.
Cet objectif est en partie assuré par la ZPPAUP depuis 1999. Le PLU s'inscrit dans la continuité de ce document, tout en cherchant à affirmer certaines préconisations en particulier en terme d'homogénéité architecturale.

Le secteur est composé pour grande partie de maisons d'habitation mitoyennes en alignement sur des rue souvent en pente et présente une architecture relativement homogène.
Il offre un ensemble architectural encore aujourd'hui particulièrement cohérent . Il convient d'en préserver le caractère d'ensemble et l'homogénéité architecturale à la fois au travers des opérations de construction que des opérations de réhabilitation de l'existant.
La règle doit permettre la préservation de ce type de tissu tout en y autorisant, dans de bonnes conditions, un certain renouvellement.

L'article 11 de la règle, sans se substituer à la ZPPAUP, insistera sur l'idée de continuité architecturale des séquences urbaines et de nécessaire intégration des constructions nouvelles au sein de ces séquences.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur devront être adaptés au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives .
L'article pourra être complété par un repérages des sentes et chemins et des séquences urbaines ou naturelles présentant un intérêt patrimonial.
L'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, "d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

A ce titre, au delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone, ces sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières. Ces repérages et ces prescriptions pourront faire l'objet de fiches descriptives et prescriptives annexées au document.

Confirmer les secteurs présentant un caractère agricole, les zones A du PLU

Les espaces agricoles encore viables à court terme (plaine du Boutron) doivent pouvoir conserver leur vocation d'espaces naturels. Le PLU inscrit cette volonté de manière claire dans les choix de son PADD. Le zonage et la règle confirment ce choix en classant ces espaces en zones agricole et ainsi préservent ces espaces de tous risques de développement de l'urbanisation.

Des espaces anciennement agricoles aujourd'hui peu ou mal utilisés, situés en rive du chemin de la Fontaine de Launay sont aujourd'hui fragilisés. Ces secteurs, au contact direct des tissus de maisons permettent aujourd'hui de continuer la ville sur des zones dont le caractère le permet. Mais des ambiances presque rurales peuvent y subsister et le PLU a choisi de les ouvrir pour partie à l'urbanisation sous des formes extrêmement encadrées et en préservant une large bande naturelle le long du chemin afin de conserver l'esprit rural de cette voie.

Il a été choisi d'inscrire ces secteurs pour partie en zone U3 avec un minimum parcellaire de 1000m^2 afin d'éviter toute densification inutile de ces secteurs encore agrestes et pour partie en zone N.
Il s'agit de zones dont l'urbanisation est donc nécessairement limitée.
La ville souhaitait préserver les discontinuités vertes ou naturelles existantes qui caractérisent fortement son paysage.
La zone U3 est la seule zone du PLU a avoir conservé une taille minimum de parcelles compte tenu de ses particularités morphologiques et de son caractère néo-rural que la ville souhaite préserver.
Dans tous les autres secteurs, la notion de minima parcellaires a disparu, permettant une certaine densification des quartiers, il est vrai tempérée par des règles d'implantation strictes.

Les boisements les plus intéressants, et en particulier ceux situés dans la continuité du massif boisé, seront maintenus en Espace Boisé Classé.

L'identité naturelle du vallon de Villiers, Fond des granges et chapelle Saint-Maure, est également confirmée au PADD. Ces paysages agricoles, fragilisés et désormais peu ou plus exploités, sont complémentaires des espaces naturels de Villiers-Saint-Frédéric. Ils offrent des vues remarquables vers la colline de Neauphle et participent fortement à la qualité des territoires de Neauphle et de Villiers-Saint-Fréderic. Ils font aujourd'hui l'objet d'une forte pression. La ville a fait le choix de leur conserver un statut d'espace naturel et ainsi de les préserver de l'urbanisation.

Préserver les espaces boisés ou naturels et développer une trame verte à l'échelle des quartiers, les zones N et Na du coteau et de la forêt, le maintien des Espaces Boisés Classés.

Les ambiances végétales boisées considérées aujourd'hui comme éléments du patrimoine sont à préserver.

La forêt de Sainte Apolline (massif boisé de plus de 100 ha, inscrit au SDRIF de 1994), les espaces boisés des coteaux et ceux plus modestes, éparpillés sur le reste du territoire communal participent pleinement à la qualité de vie ressentie par les habitants. Il convient de les préserver, de favoriser leur entretien et de développer à partir d'eux un réseau d'espaces naturels de quartier en profitant de toutes les opportunités. C'est pourquoi le PLU a fait le choix de classer la quasi totalité du coteau en zone naturelle tout en conservant les espaces boisés classés existants au précédant document d'urbanisme.

La zone N comprend un sous-secteur Na qui peut recevoir avec des capacités limitées des équipements sportifs, des constructions destinées au fonctionnement de ces équipements et l'extension très mesurée des bâtiments existants. Par ailleurs, dans certains secteurs du coteau, un

habitat très dispersé, sur de grandes parcelles s'est développé. La ville ne souhaite pas que ces secteurs situés à flanc de coteau s'urbanisent. Le choix a donc été de classer ce secteur en zone N et de détourer les maisons existantes des EBC afin de leur autoriser une certaine évolution.

Les espaces jardinés privés (coeurs d'îlots, parcs et jardins) participent au caractère du territoire et jouent un rôle important dans le paysage du village. Le PLU, tout en permettant une certaine évolution des secteurs traditionnels de maisons, a cherché à préserver ces espaces particulièrement fragiles par la mise en place de bandes constructibles sur les secteurs U1 et U2. Cette option (disparition des minima parcellaires et mise en place de règles d'implantation rigoureuses) permet un renouvellement facilité de la ville sur la ville et donc une meilleure utilisation des équipements mais également une meilleure maîtrise des modes d'implantation et donc une sauvegarde renforcée des paysages.

Les quartiers d'habitations individuelles présentent des caractéristiques formelles et d'ambiance qui les rendent souvent particulièrement agréables. Ils forment un ensemble varié de types d'architectures, mais offrent une cohérence générale réelle. Aujourd'hui ces secteurs font l'objet ponctuellement de pressions fortes en matière de division/renouvellement et c'est pourquoi, dans un but de préservation d'un patrimoine végétal particulier que le choix d'un tel dispositif a été fait.

La question des propriétés importantes, dont la mutation s'annonce est une question qui doit trouver réponse afin d'éviter en particulier toutes destructions inutiles et abusives des ambiances végétales. Le Plan Local d'Urbanisme a donc recherché un équilibre entre la nécessité de permettre au tissu de maisons de se renouveler et la volonté de préserver le caractère et les ambiances propres à ces quartiers, en particulier en maîtrisant les divisions parcellaires et en encadrant la densification des secteurs les plus sensibles.
Sur certaines propriétés importantes bénéficiant de beaux boisements, le PLU a fait le choix de mettre en place des Espaces boisés classés. Ainsi, ce sont 6,88 hectares de boisements qui sont désormais inscrits en Espaces boisés classés, venant en équilibre de 7,38 hectares d'EBC déclassés sur différents secteurs afin de mieux correspondre aux réalités du terrain.

Le territoire communal bénéficie d'un très intéressant réseau de sentes et chemins, très appréciés des habitants mais pas toujours utilisés pour les déplacements quotidiens car peu ou mal entretenus ou difficiles à pratiquer en particulier pour des raisons de relief. Mieux aménagé, rendu plus praticable et confortable, complété et mis en réseau, il pourrait constituer un maillage circulatoire alternatif à la voiture couvrant l'ensemble du territoire.
L'aspect rural de certaines de ces sentes devra être préservé. Leur amélioration devra en conséquence proscrire tout aménagement trop circulatoire ou trop urbain.

L'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, "d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

A ce titre, au delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone, les sentes ou chemin les plus remarquables sont désormais soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières réunies sous la forme de fiches annexées à la règle.

2. Elargir et ouvrir le centre bourg pour affirmer sa fonction, les zones UCVb et UCVb1 du PLU

Aujourd'hui le centre bourg est replié sur lui-même, un peu laissé à l'écart du développement du village. Sa fonction d'élément fédérateur est moins ressenti. C'est pourquoi la ville souhaite pouvoir

élargir le centre bourg, en profitant d'opportunités foncières importantes à sa périphérie immédiate et retisser des liens plus simples avec ses proximités.

C'est en particulier mieux relier le quartier du Bois du Four avec le centre bourg et en faire son extension naturelle.
Le secteur de la rue des Soupirs où une certaine mixité à la fois formelle et sociale existe déjà, très complémentaire des équilibres du centre bourg, offre, de par la libération de grandes emprises d'activités délaissées un potentiel d'évolution et de développement important pour celui-ci.

La ville a donc souhaité que ce secteur fasse l'objet d'une opération de renouvellement importante, alliant recomposition et développement et permettant de renforcer le poids du centre, de créer de nouvelles accroches avec ses quartiers périphériques et de répondre au besoin en nouveaux logements, en particulier de logements aidés, identifié dans le diagnostic et le PLHI.
Le renouvellement et la recomposition de ce quartier devront s'inscrire dans une continuité morphologique naturelle avec les tissus du centre bourg et rechercher de nouveaux liens avec tous les secteurs avoisinants. L'évolution de ce secteur devra s'opérer au travers de règles favorisant un développement harmonieux et maîtrisé. En effet, il est souhaité que cette opération conserve une échelle respectueuse et amène un poids de population limité. En ce sens, le secteur est désormais inscrit en zone UCVb et UCVb1 et fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement afin de définir certains choix et orientations incontournables.
Le précédent document d'urbanisme avait conservé sur ce secteur une zone UG d'activités, ayant aujourd'hui perdu son sens après disparition des dernières activités encore présentes.

Les règles mises en place sur ces secteurs confirment leur caractère urbain en terme d'alignements, d'emprises, de hauteurs autorisées, de COS, et doivent permettre la réalisation de projets dans la continuité de l'esprit du centre bourg, alternant individuel et collectif.

Rendre une échelle urbaine aux voies de transit qui coupent le territoire

L'avenue de la République (CD 134), la rue des Soupirs, la route de Saint Germain et la rue Marius Minard (CD11)) supportent des trafics de transit plus ou moins importants dont l'impact sur la ville peut être fort, en particulier en terme de confort pour les déplacements locaux.

La rue des Soupirs est aujourd'hui une voie de transit importante particulièrement inconfortable aussi bien pour les habitants que pour les véhicules de passage. Il conviendra de réfléchir à son devenir dans le cadre du renouvellement du quartier du Bois du Four afin de lui redonner un statut de rue urbaine plus en accord avec son environnement et d'y renforcer confort et sécurité pour les piétons. Un nouveau schéma de circulation devra être recherché afin de fluidifier l'ensemble du secteur.

Trouver un nouvel équilibre pour le stationnement entre maintien du commerce de centre bourg et reconquête des espaces publics et favoriser des modes de déplacement alternatifs

Le stationnement en centre ville, est nécessaire au maintien de l'activité. Il occupe une part importante de l'espace public. La ville souhaite progressivement le réduire au profit d'espaces publics plus qualitatifs et plus confortables pour les piétons. Il convient donc de rechercher toutes les possibilités offertes dans ce domaine par les éventuelles opérations d'aménagement et de construction pour résorber peu à peu le surplus de véhicules. Le PLU impose des règles de stationnement strictes à toutes les opérations de construction réalisées dans les secteurs centraux afin de créer progressivement une nouvelle offre de stationnement élargie. Pour cela, le choix a été fait de proposer une règle simple et réaliste.

Afin de limiter les déplacements locaux en automobile sur un territoire très compact, la ville souhaite aussi faciliter les modes de déplacements alternatifs. C'est l'amélioration des

cheminements existants mais également le développement d'un réseau de circulations vélos qui devra être progressivement mis en place, profitant de toutes les opportunités .

Affirmer les points de vue paysager depuis et vers le centre bourg

Les points de vue paysager depuis et vers le coeur du village sont à préserver et à remettre en valeur. Les panoramas exceptionnels depuis l'espace public devront être confirmés, en particulier en évitant l'implantation d'édifices ou de végétation qui pourraient fermer le paysage.

Le PLU a fait le choix de classer en zone N ou même en EBC et selon des limites strictes l'ensemble du vallon haut de la Gouttière et le Clos sous les jardins dans sa continuité physique et visuelle, afin de préserver les vues en particulier depuis le parc Saint-Martin.
C'est aussi pour cette raison que le choix a été fait de classer en zone N l'ensemble du vallon du fond des granges et de la chapelle Saint-Maure, depuis lequel s'ouvrent de remarquables vues vers le centre bourg.
Des fiches de préconisation ont été établies sur ces secteur afin d'en faciliter la préservation.

3. Accueillir un développement maîtrisé et respectueux de l'environnement afin d'offrir une mixité durable, la zone UCVb1 du PLU

Aujourd'hui la ville a atteint une certaine maturité. Le tissu urbain est globalement constitué, mais certains secteurs offrent encore un potentiel d'évolution important au travers du départ à court ou moyen terme d'activités occupant ou ayant occupé des surfaces foncières importantes ou au travers de l'évolution possible de certains grands terrains privés.
Il convient de permettre à la ville de continuer à se développer et à se renouveler tout en respectant ses échelles propres et ses équilibres.
Pour répondre à cette nécessité, la ville a décidé de mener l'urbanisation du secteur du Bois du four libéré par le départ de la Suburbaine et par la libération de certaines emprises voisines.

Un travail mené en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) a permis d'encadrer les mutations foncières de ce secteur. Le PLU a fait le choix d'un zonage adapté permettant la mise en oeuvre d'un projet mixte tant en terme de typologie de logements qu'en terme de types de financement, afin d'aboutir à la création d'un nouveau quartier de centre bourg.
Le PLU a également fait le choix de prévoir pour ce secteur une orientation particulière d'aménagement afin de mieux en encadrer le développement.

Le secteur a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, engageant une modification du POS permettant d'entamer sans attendre ce projet essentiel pour la ville.

Un effort important pour une offre de logement élargie

L'offre de logements aidés est très réduite et le parcours résidentiel est encore difficile pour certains, les plus jeunes ou les plus anciens. Le PLHI a par ailleurs quantifié l'objectif de la commune dans ce domaine à 66 logements aidés sur 6 ans. La ville a donc décidé que la part de logements aidés soit importante dans les nouvelles opérations. Le travail mené en partenariat avec l'EPFY a permis d'affirmer cette volonté dans le secteur du Bois du four.

Un point nouveau apparaît, la mise en place sur la totalité des zones urbaines d' une servitude en vue d'affirmer la mixité dans l'habitat au titre de l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme.
Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. De sorte, la ville souhaite pouvoir réduire progressivement son important déficit en termes de logements sociaux et ainsi répondre progressivement aux obligations de la loi

SRU plus dans le cadre d'opérations de construction que dans le cadre du renouvellement urbain de certains secteurs de maisons.

Dans un but de réalisme opérationnel et afin de ne pas créer des ensembles de logements aidés trop petits et donc pour lesquels il peut être difficile de trouver un bailleur, il a été décidé de situer le seuil au delà duquel la création de logements aidés est obligatoire à 5 logements et de moduler le pourcentage en fonction de la taille de l'opération.

-Opération de 4 logements et moins.
Aucune part de l'opération ne doit être obligatoirement affectée au logement aidé.
-Opération de 5 à 19 logements .
20% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.
-Opération de 20 logements et plus.
30% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements permettant ainsi les opérations de réhabilitation de l'existant, indispensables au renouvellement du centre bourg. Cependant, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en oeuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

C'est aussi pourquoi la ville a aussi réservé certains terrains pour la construction de logements aidés par le biais de réserves pour réalisation de logements sociaux. Plusieurs emplacements ont ainsi été identifiés et apparaissent au plan de zonage.

Mieux encadrer l'urbanisation en cours et le renouvellement des périphéries les zones U1,U2 et U3 du PLU

Aujourd'hui, certains secteurs de maisons font l'objet de pressions foncières sur les espaces non bâtis tant en matière de division que de renouvellement. Le plan local d'urbanisme doit donc rechercher un équilibre entre la nécessité évidente de permettre au tissu de maisons de se renouveler et la volonté de préserver les caractéristiques formelles et les ambiances végétales composées par les jardins (en particulier autour du hameau de Villancy). Ces secteurs ont été inscrits en zones U1, U2 ou U3 au PLU.

La zone U1, située de part et d'autre de l'avenue de la République, confirme par sa règle de hauteur et par son COS le choix d'une densité pondérée par une bande constructible de 20m, protégeant les boisements de fond de parcelle. La zone U1 comprend également le secteur des Petites Friches où de grandes emprises foncières privées ont été préservées et pourraient accueillir des opérations de renouvellement urbain de faible densité.
La zone U2 regroupe la plus grande part des quartiers de maisons. Afin d'éviter toutes divisions parcellaires abusives qui, compte tenu du caractère des quartiers et des types de voirie, risqueraient de totalement modifier les équilibres qui existent, le choix a été fait de mettre en oeuvre une bande constructible qui doit permettre de préserver les fonds de parcelles d'une urbanisation en drapeau déstructurante.

Ainsi, l'article 6 impose une bande d'implantation obligatoire de 20 m à partir de l'alignement pour les zones U1 et U2. Cette bande, au delà de laquelle les seules constructions autorisées sont les piscines et les abris de jardin, limite la possibilité de construction en second rang, particulièrement déstructurante pour les tissus constitués de maisons et créatrices de proximités souvent difficiles à gérer par la suite. Elle favorise les divisions de parcelles présentant de grandes façades sur rue et autorisant donc des constructions en premier rang. Les constructions existantes au delà de la bande de constructibilité de 20m peuvent continuer à s'étendre dans la mesure où les règles d'implantation, d'emprise et de hauteur sont par ailleurs respectées.

L'article 7 des zones U1, U2 et U3 autorise les implantations latérales sur l'une des deux limites, confirmant donc la possibilité de construction de maisons semi-mitoyennes sur les parcelles les plus larges.

Enfin, la zone U3, concerne des secteurs éloignés du centre bourg où les parcelles, de bien plus grandes tailles, s'inscrivent dans un paysage encore semi-rural qu'il convenait de préserver et où le choix a été fait de conserver une taille minimum des parcelles importante et des densités faibles. Le paysage de ce secteur est très caractéristique des limites agricoles du bas des coteaux et mérite à ce titre d'être préservé.

Un sous-secteur U31 a été créé dans le prolongement du Clos sous les Jardins et du quartier de La Gouttière faisant l'objet chacun d'une fiche de préconisation au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. La proximité immédiate de séquences naturelle et urbaine et de la ZPPAUP procure à cette zone un intérêt paysager stratégique qui justifie de limiter la construction à de très grandes parcelles.



Secteur U31 derrière les édifices depuis la route de Saint-Germain



Depuis la sente des Jardins

Améliorer les entrées de ville

L'urbanisation déjà entamée de l'entrée ouest de la commune doit être mieux encadrée. Il convient donc de mieux maîtriser l'implantation diffuse de l'habitat et d'harmoniser des ensembles architecturaux aujourd'hui hétéroclites. C'est pourquoi la règle du PLU (U3) a préconisé un minimum parcellaire de 1000m^2 afin d'éviter un découpage trop important de ces secteurs où un caractère naturel et de beaux boisements existent encore.

Les entrées de ville et le front urbain de l'Est de la commune sur la plaine (rue Marius Minard, chemin de derrière Villancy, rue du Stade) sont aussi à améliorer. Un travail de paysage en particulier sur les haies et sur les plantations d'arbres devra être réalisé.

L'harmonie paysagère de l'avenue de la République est à préserver. Malgré une diversité architecturale forte, cette entrée de ville principale présente une cohérence de paysage affirmée bien en continuité avec la forêt de Sainte Apolline. Les alignements d'arbres devront être maintenus et une meilleure cohérence volumétrique et architecturale recherchée. C'est pourquoi le PLU (zone U1) a prévu la mise en oeuvre d'une bande constructible de 20 m à partir de l'alignement afin d'éviter les divisions multiples qui modifient considérablement le paysage bâti et naturel sans pour autant participer de manière significative à l'utile densification du territoire.

Compte tenu de sa taille, la ville a fait le choix d'urbaniser, avec une certaine densité, proche de celle du centre bourg, d'anciens secteurs d'activités aujourd'hui délaissés. Ce choix permet d'envisager la création de logements collectifs et individuels, aidés et en accession sur un secteur de centre bourg et ainsi d'affirmer la structure de celui-ci. Cette contribution, doublée par le choix fait de réserver des emplacements pour la construction de logements locatifs aidés est ainsi beaucoup plus significative en terme de nombre de logements qu'une éventuelle densification de certains secteurs de maisons qui risquerait de créer par ailleurs de nombreuses difficultés au sein de ces secteurs.

Confirmer la place des équipements publics dans le développement du village

La ville bénéficie d'un bon réseau d'équipements publics, répartis sur le territoire. Le nombre des équipements scolaires est aujourd'hui en équilibre avec la population. Tous les autres équipements, sportifs ou associatifs correspondent aux besoins de la population. Il est aujourd'hui arrivé à maturité, toutefois, dans le cadre du renouvellement de certains secteurs il conviendra de compléter progressivement ce dispositif afin d'en conserver les équilibres existants.

Les abords paysagers de certains équipements sportifs sont à améliorer. Le fond de la plaine du Boutron a été grignotée par des équipements sportifs sans grâce. Depuis la route de Plaisir leur présence est forte et donne une image négative de l'approche de la ville. Un travail architectural et paysager devrait être fait pour en améliorer la perception.
La totalité de la plaine du Boutron a été classée au PLU en zone A. Ce choix s'inscrit dans la démarche menée par la ville pour la préservation de son cadre naturel. Le précédent document d'urbanisme avait inscrit cet espace pour partie en zone NC et pour partie en zone ND, assortie de réserves pour équipements publics ou d'espaces boisées protégés.

Le zonage

Le caractère des différents secteurs qui composent la ville est différencié d'un quartier à l'autre. Le diagnostic a fait ressortir cette particularité. Le zonage s'est tout naturellement appuyé sur ce trait de caractère pour déterminer les différents secteurs.

La zone U1 correspond aux deux rives de l'avenue de la République, étendu au secteur des "petites friches" sur laquelle la ville ne souhaite pas voir se développer un lotissement diffus de maisons mais plutôt une éventuelle urbanisation respectueuse des boisements existants.
Cette zone correspond à des secteurs mixtes, d'habitat et de petites activités sur des parcelles de tailles diverses.
L'habitat peut y être individuel ou collectif

Certains de ces secteurs sont par ailleurs intégrés à la ZPPAUP.

La zone U2 couvre une partie importante du territoire communal, et correspond aux secteurs d'habitat individuel sur des parcelles de tailles diverses, réalisés en extension des secteurs traditionnels.

L'architecture y est diverse et de qualité inégale, quelquefois modeste.
La Zone comprend les secteurs de Villancy, le Clos, Chatron, mais aussi le pourtour du hameau de la Gouttière.
Certains de ces secteurs sont par ailleurs intégrés à la ZPPAUP.

La zone U3 correspond à des secteurs périphériques du territoire communal, urbanisés plus tardivement et presque exclusivement consacrés à l'habitat individuel sur des parcelles de tailles souvent importantes issus du foncier agricole.
La Zone comprend les secteurs de la Sente de derrière le jardin de l'hospice, Bricassard, des Grand et Petit clos, du Bois gaillard, des rives de la route de Saint Germain, du Fond des granges, et d'un petit secteur en continuité de la zone UCVB.
Certains de ces secteurs sont par ailleurs intégrés à la ZPPAUP.

La zone UCVA couvre les secteurs centraux historiques du bourg et de la Gouttière.
Le secteur UCVA, est composé pour grande partie de maisons d'habitation mitoyennes en alignement sur rue.
L'architecture y est relativement homogène, quelque fois de grande qualité. Les espaces urbains y sont maintenus par des alignements de façades sur rue.
Certains de ces secteurs sont par ailleurs intégrés à la ZPPAUP.

La zone UCVB couvre les secteurs du Bois du Four, de la place Mancest et de la rue Saint-Nicolas, situés en extension directe du centre bourg historique.
Le secteur UCVB présente un caractère mixte de maisons alignées sur rue, d'immeubles d'habitation récents et de maisons sur des parcelles de tailles diverses.
L'architecture y est d'époques diverses et de qualité inégale .
Certains de ces secteurs sont par ailleurs intégrés à la ZPPAUP.
Un sous-secteur UCVB1 correspond au secteur de renouvellement de la rue des Soupirs qui fait par ailleurs l'objet d'une orientation particulière d'aménagement.

Les secteurs N, souvent doublés par des espaces boisés classés, correspondent aux grands ensembles naturels qui ponctuent le territoire communal. Il s'agit de la forêt de Sainte Apolline, de la totalité du coteau ouest, du Clos sous les jardins, des rives du chemin de la Fontaine de Launay, du vallon de Villiers .

La zone comprend un sous-secteur Na qui peut recevoir avec des capacités limitées des équipements sportifs, des constructions destinées au fonctionnement de ces équipements et l'extension très mesurée des bâtiments existants. Dans certains secteurs du coteau, un habitat très dispersé, sur de grandes parcelles s'est développé. La ville ne souhaite pas que ces secteurs situés à flanc de coteau s'urbanisent. Le choix a donc été de classer ce secteur en zone N et de détourer les maisons existantes des EBC afin de leur autoriser une certaine évolution dans le cadre de la règle de la zone N.

La zone A correspond à la partie de la plaine du Boutron, réservée à la production agricole en tant que surface agricole utile (SAU).

La règle

Les interdictions (article 1) et les occupations soumises à conditions particulières (article 2), sont établies à partir d'une volonté de préservation du territoire mais aussi de développement équilibré de celui-ci, largement développée dans les options du PADD.
Ainsi, un point nouveau apparaît, la mise en place sur la totalité des zones urbaines d' une servitude en vue d'affirmer la mixité dans l'habitat au titre de l'article L123. 1.16 du code de l'urbanisme.

Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. De sorte, la ville exprime la volonté de réduire progressivement son important déficit en terme de logements sociaux, plus dans le cadre d'opérations de construction que dans le cadre de la densification éventuelle de certains secteurs de maisons. C'est aussi pourquoi la ville souhaite réserver certains terrains pour la construction de logements aidés.

Dans un but de réalisme opérationnel et afin de ne pas créer des ensembles de logements aidés trop petits et donc pour lesquels il peut être difficile de trouver un bailleur, il a été décidé de situer le seuil au delà duquel la création de logements aidés est obligatoire à 5 logements et de rendre le pourcentage progressif en fonction de la taille des opérations.

-Opération de 4 logements et moins.
Aucune part de l'opération ne doit être obligatoirement affectée au logement aidé.
-Opération de 5 à 19 logements .
20% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.
-Opération de 20 logements et plus.
30% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique tant aux constructions neuves qu'aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes qui ne créeraient pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en oeuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par ailleurs, les constructions neuves sont soumises à conditions dans une bande de 50 mètres autour du massif boisé de plus de 100 hectares de la forêt de Sainte Apolline et de sa continuité sur le coteau. Dans cette lisière, déterminée en fonction de la limite réelle des boisements sur le terrain, toute nouvelle urbanisation est proscrite sauf en site urbain constitué.

Les articles 3 et 4 reprennent pour partie les éléments connus de l'ancien document en les précisant en particulier sous l'angle environnemental. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou son stockage devient obligatoire.
La gestion et la valorisation des eaux pluviales à la source (gestion à la parcelle) permet de limiter les incidences qualitatives et quantitatives du ruissellement urbain sur les milieux aquatiques.
Dans cet objectif, le SAGE de la Mauldre impose une limitation du ruissellement à 1 l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle. Cette limitation est obligatoire pour les opérations réalisées sur un terrain de plus de 1000 m^2.
La commission locale de l'eau (CLE) de la Mauldre a pris une délibération le 9 novembre 2004 fixant les modalités d'application de cette limitation. La CLE demande également à être consultée pour avis pour les opérations supportés par un terrain de plus de 10 000 m^2. Un cahier d'application est consultable sur www.gesteau.eaufrance.fr.

Caractéristiques des terrains (article 5)
Les tailles minimum de parcelles disparaissent pour les zones U1 et U2, elles sont maintenues en zone U3 à 1000m^2 et $U3_1$ à 2000m^2.

Des espaces anciennement agricoles aujourd'hui peu ou mal utilisés, situés en rive du chemin de la Fontaine de Launay mais en contact direct avec des tissus de maisons, sont aujourd'hui fragilisés. Des ambiances presque rurales y subsistent. Il a donc été choisi d'inscrire ces secteurs pour partie en zone N et pour partie en zone U3 afin de continuer la ville sur des zones dont le caractère le permet, avec un minimum parcellaire de 1000m^2 pour en préserver le caractère végétalisé. Les boisements les plus intéressants font par ailleurs l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé.
Il s'agit de zones dont l'urbanisation est donc nécessairement limitée.
La ville souhaitait préserver les continuités vertes ou naturelles existantes qui caractérisent fortement son paysage.
La zone U3 est la seule zone du PLU a avoir conservé une taille minimum de parcelles compte tenu de ses particularités morphologiques et de son caractère souvent néo-rural que la ville souhaite préserver. Il s'agit d'un paysage particulièrement remarquable qui caractérise fortement cette partie du territoire. Dans tous les autres secteurs, la notion de minima parcellaires a disparu, permettant une certaine densification des quartiers, il est vrai tempérée par des règles d'implantation strictes.

Ainsi, **l'article 6** impose une bande d'implantation obligatoire de 20 m à partir de l'alignement pour les zones U1 et U2. Cette bande, au delà de laquelle les seules constructions autorisées sont les piscines et les abris de jardin, limite la possibilité de construction en second rang (divisions en drapeau), particulièrement déstructurantes pour les tissus constitués de maisons et créatrices de proximités souvent difficiles à gérer par la suite. Elle favorise les divisions de parcelles présentant de grandes façades sur rue et autorisant donc des constructions en premier rang.

Les constructions existantes au delà de la bande de constructibilité de 20m peuvent continuer à s'étendre dans la mesure où les règles d'implantation, d'emprise et de hauteur sont par ailleurs respectées.

L'article 7 des zones U1, U2 et U3 autorise les implantations latérales sur l'une des deux limites, confirmant donc la possibilité de construction de maisons semi-mitoyennes sur les parcelles les plus larges.
Pour les secteurs plus urbains et plus structurés du centre bourg, (UCVA), l'implantation sur les deux limites (en mitoyenneté) est imposée pour les constructions de premier rang afin de préserver la continuité du bâti. Pour les secteurs d'extension du centre bourg (UCVB), il est imposé une implantation sur l'une au moins des limites latérales, la mitoyenneté sur les deux limites latérales restant possible.

L'article 8 prévoit des règles de distance entre bâtiments sur une même propriété mais en exempte les équipements d'intérêt collectif, les abris de jardin, piscines et annexes destinées au stationnement des véhicules de cette règle afin d'autoriser les proximités "techniques".

L'article 9 encadre les emprises maximum au sol des constructions.
20% en U1 et U2, secteurs de maisons où les espaces plantés jouent un rôle important dans le paysage et où il convient donc de préserver un rapport espace libre/espace construit largement en faveur des espaces libres
15% en U3, secteurs présentant encore un caractère agreste très affirmé et situés en continuité de secteurs agricoles sur la commune de Villiers-Saint-Fréderic. La volonté de la ville était de préserver ce caractère et de beaux boisements tout en autorisant une mise en valeur très mesurée des terrains. (C'est pour cette même raison que la bande située le long du chemin de la fontaine Launay a été classée en zone N).
50% en UCVA, zone centrale du bourg, présentant un tissu dense, continu et mitoyen qu'il convenait de préserver et de conforter.

45% en UCVb, secteur d'extension du centre bourg où une certaine densité et une certaine structure urbaine existent. Le PLU propose d'affirmer ces notions, en particulier au sein de la zone UCVB1, destinée à la mise en oeuvre d'une opération de renouvellement urbain permettant la création de nouveaux logements en accession et en locatif aidé à proximité immédiate du centre bourg.

Les hauteurs des constructions sont régies par l'article 10
7,00m à l'égout du toit ou R+1+C en secteur U1
9,00m au sommet du bâtiment pour les immeubles dont le dernier étage est en attique (R +1+attique) en secteur U1 4,00m à l'égout du toit ou R+C en secteur U2
4,00m à l'égout du toit ou R+C en secteur U3
7,00m à l'égout du toit ou R+1+C en secteur UCVA
7,00m à l'égout du toit en secteur UCVB, avec une sur-hauteur à 9m et R+2+C sur 30% de l'emprise au sol des projets afin de faciliter l'émergence de signaux ou marquages architecturaux et de permettre une certaine variation des volumes, nécessaires dans une opération de cette taille.

Ces hauteurs reprennent globalement les hauteurs prescrites au précédent POS, à l'exception en particulier de la rive ouest de l'avenue de la République qui dans un soucis de cohérence entre les deux rives et d'affirmation de l'entrée de ville est désormais à R+1+C sur ses deux rives.

Les secteurs traditionnels de maisons isolées sur parcelles de tailles diverses, U2 et U3, à faible densité et au paysage encore très végétal conservent de la règle précédente des hauteurs faibles.
Les secteurs plus denses de centre bourg ou pouvant être confirmés comme les rives d'entrée de ville de l'avenue de la République autorisent un niveau de hauteur supérieur à R+1+C, reprenant les hauteurs existantes dans les secteurs historiques du bourg.

L'article 11 a pour rôle de compléter les préconisations de la ZPPAUP pour les secteurs concernés sans pour autant créer une "sur-épaisseur" de règle.

L' ouverture à l'architecture bioclimatique et aux matériaux innovants a été prise en compte.
Sont ainsi précisés que l'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en oeuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère du quartier au sein duquel s'inscrit la construction. De même, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les éoliennes sont autorisés mais ils doivent s'intégrer aux projets présentés. Ils pourraient en cas contraire, être refusés pour motif architectural.

Le PLU utilise l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme qui permet, "d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

A ce titre, au delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble des zones, certaines sentes ou chemin les plus remarquables, certains murs mais aussi certains ensembles urbains ou séquences urbaines sont désormais soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières réunies sous la formes de fiches annexées à la règle.
Ces fiches de préconisation permettent l'identification du secteur ou de l'élément à protéger. Elles donnent également des préconisations opérationnelles simples dont l'application doit permettre la préservation et la mise en valeur de l'élément choisi. Elles complètent ainsi la règle.

Le stationnement des véhicules (article 12) est désormais géré par une règle simplifiée, commune à toutes les zones du PLU et établie à partir des surfaces SHON déclarées. La règle s'inscrit ainsi dans l'évolution des autorisations de construire telle qu'elle est aujourd'hui appliquée.

Une taxe pour non-réalisation d'aire de stationnement est conservé afin de ne pas figer certaines opérations réalisées sur des terrains particulièrement complexes en terme de taille, en particulier en centre bourg, ou en cas de présence d'arbres remarquables qui empêcherait la réalisation de parc de stationnement.

L'article 13, Espaces libres, plantations, insiste sur le traitement des espaces libres, afin d'éviter en particulier les risques de minéralisation abusive de certaines parcelles: 60% au moins des espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager distinct des aires de stationnement ou des terrasses en zones U1 et U2, 80% en zone U3, mais seulement 30% en UCVA et 40% en UCVB, zones au caractère urbain affirmé.

Il insiste également sur un nécessaire pourcentage de pleine terre (sans aucune construction en infrastructure) 10% en U1 et U2, 20% en U3, afin de conserver dans ces secteurs de maisons la capacité d' infiltration des eaux pluviales.
Le PLU ne prévoit aucune imposition dans ce domaine en zones UCVA et UCVB compte tenu du caractère urbain central et déjà largement constitué de ces zones.

On retrouve de même cet effet de graduation dans les choix opérés en terme de COS.
L'article 14, Coefficient d'occupation des sols, prévoit des coefficients progressifs depuis les secteurs de maisons les moins denses jusqu'aux secteurs de centre bourg, passant progressivement de 0,20 en secteur U3, à 0,30 en secteur U2, 0,40 en secteur U1, puis 1,00 en secteur UCVB. Compte tenu de son caractère dense et de la taille très variable de son parcellaire, il a été décidé de ne pas conserver de COS dans le secteur UCVA. En effet, le risque de totalement figer les évolutions nécessaires de ce secteur par un COS trop contraignant a amené la ville a réfléchir à sa suppression. Désormais, ce sont les règles d'alignement, de construction vis à vis des limites, d'emprise et de hauteur qui gère les droits à construire sur ce secteur.

Les orientations particulières

Les orientations particulières d'aménagement sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit d'une pièce facultative, qui expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de sont territoire selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme :
« les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».
Conformément à l'article L.123.5 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement sont opposables : « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Orientation particulière d'aménagement pour le développement du quartier "Rue des Soupirs-Bois du Four" :

Cette orientation concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de la zone d'extension du centre-bourg au nord de la rue des Soupirs, en particulier sur les anciens terrains de la Suburbaine.
L'orientation particulière d'aménagement s'inscrit dans la continuité naturelle du PADD qui a affiché le souci d'étendre le centre bourg vers le quartier du Bois du Four et ainsi de favoriser les liens entre ces deux secteurs aujourd'hui isolés l'un de l'autre.
Elle s'appuie sur cinq thèmes:

1. Développer un tissu urbain mixte et innovant qui s'inspire des secteurs de centre-ville et créer ainsi un secteur d'habitat qui présente une forte mixité tant dans sa morphologie que dans son statut.

Des îlots urbains proposeront autour du jardin public des habitats selon des densités diversifiées:
– Un ensemble pavillonnaire groupé (en R+C) à l'Ouest le long de l'impasse des soupirs;
– Un habitat sous forme de petits collectifs bas (en R+1+C) au Sud et au Nord du jardin public;
– Un ensemble de collectifs (en R+2+C) sur le flanc Est du quartier
– En entrée de quartier en prolongement de la maison conservée à usage d'équipement public, face au garage Renault, sera réservé un espace constructible pour permettre l'extension de cet équipement. Un parking public d'environ 20 places de stationnement sera aussi implanté à proximité du carrefour d'accès depuis la rue des Soupirs.

La mixité des programmes de logements doit répondre aux objectifs que la ville s'est fixé dans le cadre des obligations du PLHI. L'habitat en accession et l'habitat aidé cohabiteront de manière non discriminante tant sur le plan des implantations (pas de secteurs spécialisés) que sur le plan de l'architecture.
Des objectifs de construction durable s'appliqueront à l'ensemble des opérations, pour limiter leur impact sur l'environnement.

2. Intégrer les traces de l'existant,
La maison existante en bordure de la rue des Soupirs est conservé et a été intégré au schéma de manière à en faire un point d'accroche pour le développement du secteur.

3. Raccorder entre eux les quartiers par un nouveau dispositif viaire
Le futur quartier sera desservi par un système de voiries "hiérarchisées" aux traitements paysagers différenciés (profils, plantations, revêtements…) :

a. La voie principale dite « desserte inter-quartier » donnera accès au quartier d'habitat selon un tracé « transversal» Nord / Sud en évitant de générer une circulation de transit. Cette voie reliera le carrefour à aménager en entrée de quartier sur la rue des Soupirs au droit du Garage Renault jusqu'à la voie de desserte de la résidence du Bois du Four.
b. Des voiries secondaires mixtes "piétons/automobiles/cycles" de desserte de l'habitat et de sécurité, traitées en avenues plantées d'arbres, orientées Est / Ouest, prendront naissance sur la voie inter-quartier et contourneront (en sens unique) le jardin public central avec lequel elles se composeront selon un profil en travers sans rupture pour favoriser la continuité des cheminements de l'habitat vers le jardin public. Les voiries secondaires se prolongeront sous forme de cheminements piétonniers et cyclables en diffusant dans l'habitat organisé autour de ce jardin. Les aménagements des espaces publics et des cheminements piétonniers seront particulièrement étudiés au regard des normes relatives aux déplacements des personnes à mobilité réduite.
c. L'implantation des parcs de stationnement sera étudiée afin de les intégrer au mieux dans le paysage urbain créé. Dans la mesure du possible, ils seront végétalisés. Il pourrait être choisi de mutualiser les parkings et leurs accès pour les parkings souterrains ; dans ces conditions les voiries secondaires auront essentiellement un rôle de desserte de sécurité et seront traitées en prolongement du jardin public selon un principe de« piétonisation » du coeur de l'îlot.

4. Donner à l'îlot un traitement durable affirmé

Un vaste espace vert public d'environ 3.000 m2 sera aménagé au coeur du futur quartier et en prolongement d'un cheminement piétonnier organisé depuis le parc d'équipements publics sportifs au Nord vers le Centre Bourg au Sud.

Ce jardin mettra le quartier en relation avec les quartiers existants et le centre ville. Ces espaces verts contribueront à la gestion des eaux pluviales et constitueront l'espace unificateur (et identitaire) du nouveau quartier. Le jardin public articulera les différents types et échelles d'habitats.

Le coeur de l'îlot pourra voir s'exprimer les principes du développement durable en proposant un projet innovant, notamment en termes :
-de performances thermiques des constructions de type BBC (bâtiment basse consommation), éventuellement complétées par des systèmes mettant en oeuvre les énergies renouvelables…
-de gestion des eaux pluviales (toitures végétalisées, noues…) visant à minimiser les rejets dans le réseau public…

L'architecture des bâtiments visera à organiser un habitat convivial en symbiose avec le jardin public. Leurs volumétries nuancées s'adaptera à l'environnement bâti existant très diversifiés.
Les espaces verts se verront affecter un statut clair, soit public pour le jardin commun, soit privé et appropriable par les résidents pour les pieds d'immeubles.
Le jardin public aura un rôle structurant à l'échelle du quartier et fera l'objet d'un traitement soigné pour le caractériser.

Ainsi, au travers de cette orientation particulière d'aménagement, la ville s'est doté d'un document guide qui doit permettre, accompagné de la règle du secteur, d'encadrer la réalisation de ce futur projet et de maîtriser la composition générale du plan, la répartition des types de logements et les accroches urbaines.

III. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement

La préservation des espaces naturels, de la faune et de la flore

Le PLU n'a pas d'incidences négatives en ce qui concerne la faune et la flore d'autant plus que la protection de la forêt Sainte Apolline en ZNIEFF de type II y est renforcée.
Les parcelles rurales cultivées sont maintenues en périphérie de commune, Elles permettent les couloirs biologiques, car en contacts avec d'autres zones vertes limitrophes. Elles gardent ainsi toute leur valeur en matière de faune surtout.

Quand aux espaces urbains végétaux : parcs, jardins privés fond de parcelle plantées, jardins fruitiers, maraîchers, parcelle de vigne. Il font l'objet de protection renforcée : zone N, NA, EBC, voir U1, U2, U3.

Pour rappel :
- maintien des perspectives existantes, et des points de vues paysager (L 123-1-7 du CU)
- maintien des valons de Villiers, fond des Granges, la Chapelle Saint Maure

Le classement en zone N des espaces naturels, accompagné le plus souvent d'espaces boisés classés:
- Forêt de Sainte Apolline.
- Coteau de Neauphle
- Clos sous les Jardins
- Vallon de Villiers
- Chemin de la Fontaine de Launay

a permis la protection totale de 64,86 ha d'espaces naturels soit 30% de la superficie du territoire communal.

La préservation des boisements significatifs
En dehors des grands boisements de la forêt de Sainte Apolline et du coteau de Neauphle, certains boisements significatifs ont fait l'objet d'une protection sous forme d'espaces boisés classés. Le PLU a repris la quasi intégralité des EBC du document d'urbanisme précédent, s'inscrivant en cela dans le respect du SDRIF de 1994 qui inscrivait en espaces boisés la totalité du massif de la forêt de Saint Apolline ainsi que la plus grande part des coteaux situés en continuité de celle-ci. Ce sont de 60,88 ha de boisements qui sont ainsi protégés par leur classement en EBC (61,83 ha dans le POS). Des changements ont été effectués en fonction de la réalité des boisements et les secteurs déclassés, souvent des espaces jardinés, ont été compensés par des surfaces boisées ou sur le point de l'être.

La préservation des espaces agricoles
Le classement en zone A de la plaine du Boutron consolide la protection de 36,6 ha de territoire agricole, aujourd'hui encore en exploitation.

La protection des fonds de parcelles et donc du couvert végétal domestique
En zones U1, et U2, la création d'une bande constructible sur rue de 20 m, dans la mesure où elle réglemente la construction en partie arrière de la parcelle, participe fortement à la volonté de la ville de préserver le couvert végétal existant. Le faible coefficient d'emprise appliqué sur ces secteurs renforce encore ce point.
Ce choix s'est avéré évident face à la volonté de préserver le patrimoine végétal sur les parcelles privées.

Plus que la question de la densité urbaine, c'est cette volonté de conserver un paysage de maisons fortement végétalisé qui a motivé ce choix. En effet, c'est en grande partie ce patrimoine végétal privé qui est à l'origine de l'effet "village vert", apprécié des habitants et que la ville souhaitait conserver.

Par ailleurs, les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus et les constructions implantées dans le respect de ces arbres
Dans les secteurs U1 et U2, 60 % au moins des espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager distinct des aires de stationnement ou des terrasses (80% en U3) et 10% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre (20% en U3).

La non imperméabilisation des parcelles et le traitement des eaux pluviales

Même si la relative densification urbaine entraîne une imperméabilisation des sols, on rencontre une meilleure maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement grâce à la création d'un plan de zonage (pièces annexes) qui définit la délimitation de zone d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif.
La ville dans son PLU a pris des dispositions, pour obliger à trouver des surfaces minimum en pleine terre pour les plantations (article 13 Espaces verts et plantations); ou l'obligation de rétention à la parcelle dans certains cas, pour toutes nouvelles constructions.

En secteurs U1 et U2 10% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre. Dans le secteur U3, ce sont 20% minimum du terrain qui doivent être préservé en espace vert de pleine terre afin de préserver les possibilités d'infiltration naturelle des eaux de pluie.
Par ailleurs, le PLU prévoit la nécessité d'un stockage partiel obligatoire des eaux de pluie sur la parcelle en cas d'impossibilité d'infiltration directe. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées (conforme à l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et l'extérieur des bâtiments).
En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux. Pour les extensions et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure en mettant en place des dispositifs de rétention d'eau pluviale sur la parcelle (obligation s'appliquant même l'existant sur des parcelles supérieures à 10 000 m^2). En cas contraire, la ville aura la possibilité de refuser un projet qui ne respecterait pas cette contrainte.
Parmi les prescriptions positives, sont à noter :

- la création de 3000 m^2 d'espaces verts en centre ville à vocation de gestion d'eaux pluviales.
- la prescription de bâtiments HQE, en coeur d'îlots, avec toitures végétalisées,
- noues végétales.

La protection du patrimoine bâti et la préservation des vues
La règle du PLU, affirme la volonté de préservation du centre bourg historique et de ses caractéristiques.

Pour cela, l'article 11 en particulier, sans se substituer à la ZPPAUP, insiste sur le fait que les constructions ou les installations à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans la continuité architecturale des séquences urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent et être en harmonie avec le milieu environnant.
La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives .
L'article est complété par un repérages des sentes et chemins et des séquences urbaines ou naturelles présentant un intérêt patrimonial.

L'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, "d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

A ce titre, au delà des prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone, ces sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Ce sont ainsi 10 sentes et chemins remarquables et 6 séquences urbaines ou naturelles présentant un intérêt patrimonial qui ont ainsi fait l'objet d'une fiche descriptive et de préconisations spécifiques en terme d'aménagement.

La protection contre le bruit
Il n'y aura aucun renforcement des nuisances acoustiques. La politique du contrôle des nuisances à la source, une commune située en dehors des grands circuit routier, la protection des riverains par la topographie des lieux, en fond autant d'atouts au regard du bruit.

La protection de l'air
Les dispositions du PLU ont pas ou peu d'incidences sur la qualité de l'air :
La transformation des voies de transit en voie urbaines qui inclut dans leur profil des trottoirs piétonniers sécurisants, la limitation des stationnements, le maillage des sentes et des voies piétonnes ont tendance à limiter les déplacements locaux.
Une démarche d'incitation à l'usage des modes doux et des transports moins polluants est entreprise par la commune, de manière à ménager l'avenir.

ANNEXE: LA CONCERTATION

1. Les ateliers itinérants.....p.127

2. Les ateliers thématiques.....p.142

3. L'exposition publique.....p.148

La concertation

L'élaboration du P.L.U, initiée au printemps 2008 débouche sur le diagnostic constituant l'essentiel du présent document. Il a été conduit en collaboration avec de nombreux partenaires. Des personnalités, des habitants, des responsables associatifs, des élus, des urbanistes, ont dialogué ensemble autour des thèmes multiples qui composent la réalité de la ville.

Ce rapport de présentation intègre les problématiques soulevées lors de la concertation. En effet, des échanges se sont développés lors des ateliers itinérants qui ont sillonné les différents quartiers de Neauphle-le-Château. Cette concertation permanente avec la population a permis de faire émerger de très nombreuses pistes de réflexion qui ont alimenté le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, P.A.D.D. et a abouti sur une exposition publique cherchant à faire apparaître la logique de développement qui existe entre le diagnostic, les enjeux et les propositions d'aménagement.

Partir des « lieux communs », c'est à dire de l'appréhension que chacun a trivialement de la ville est aussi et ainsi une méthode qui permet aux acteurs (élus, spécialistes, associations, institutions, mais aussi habitants) de valider ensemble un état des lieux dans le cadre de la concertation.

Or, la concertation révèle deux visions opposées et complémentaires de la ville ; toutes deux valables de leur « point de vue ». Effectivement, à la vision du spécialiste (architecte, sociologue, paysagiste, géographe… tous urbanistes), on peut opposer la perception du flâneur, du promeneur. Cet aperçu des « gens de passage » ou des « habitants du lieu » est le produit d'un regard nécessairement fragmentaire. Il ne comprend qu'une situation ou une durée, dont la précision et la justesse peut remettre en cause l'analyse globale.

Les observations des différents acteurs permettent de comprendre les bases de l'organisation urbaine, l'histoire et la géographie et surtout les pratiques des habitants de la commune. Ces remarques sont le prélude nécessaire à un diagnostic partagé.

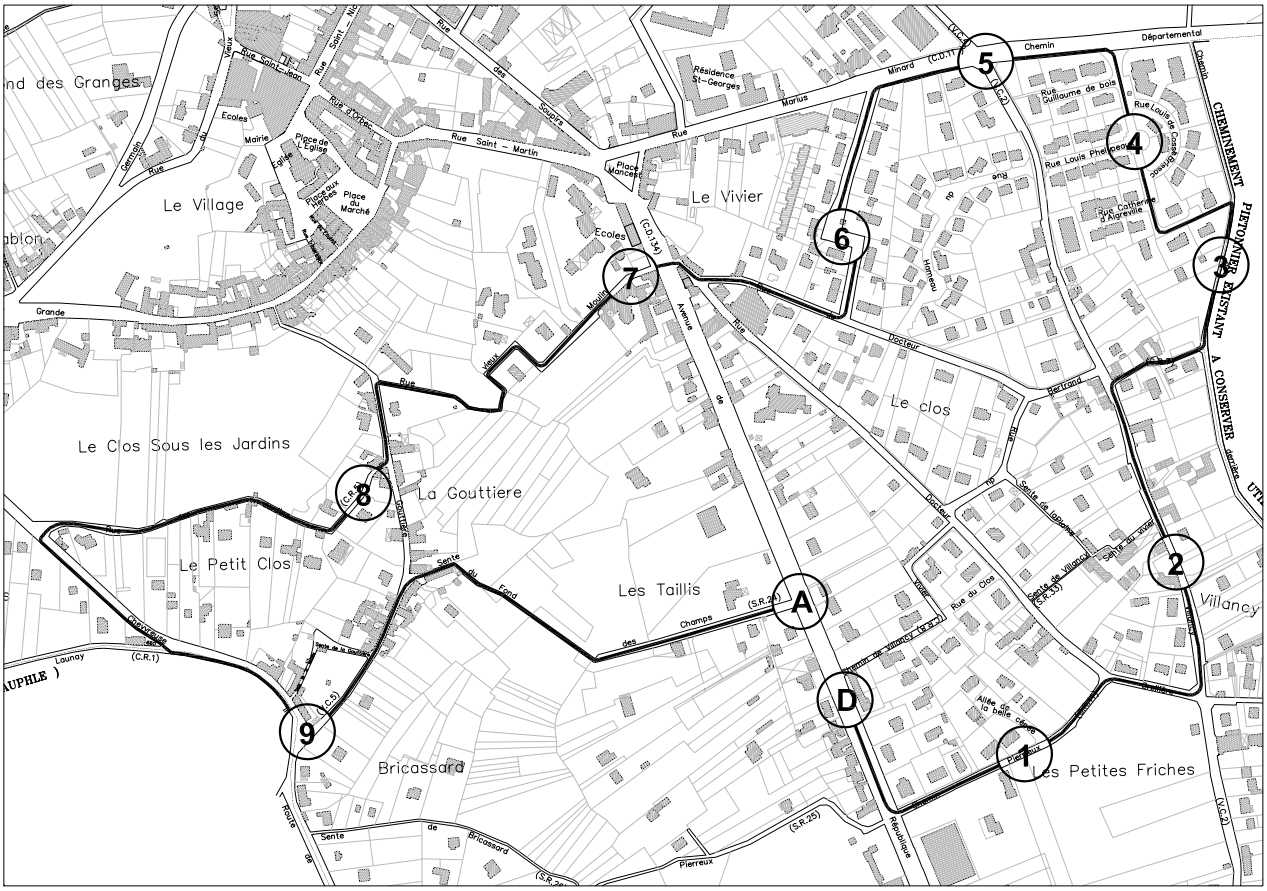
1. Les ateliers itinérants

Dans le cadre de l'élaboration d'un diagnostic partagé, la population a été invitée à participer à des ateliers de travail itinérants, sur le territoire communal.

Destinés à partager les impressions et à confronter les opinions des habitants et des experts sur des sujets de terrain, ils ont été réalisés en deux matinées, chacune correspondant à un secteur du territoire.

Ce sont les compte-rendus de ces ateliers qui sont ici présentés.

Atelier itinérant du samedi 7 Juin 2008.


Le Village
Le Vivier
Le clos
Le Clos Sous les Jardins
La Gouttiere
Le Petit Clos
Les Taillis
Bricassard
Les Petites Friches
Villancy
Rue Saint Martin
Rue Louis Phelipeaux
Chemin Départemental
Rue Guillaume de bois
Rue Catherine d'Algeville
Place de l'Eglise
Place du Marché
Ecoles
Mairie
Grande Rue
Avenue de la Gare
Rue du Docteur Bertrand
Rue du Dos
Sente du Fond des Champs
Sente de Villancy
Sente de la Gouttiere
Sente de Bricassard
Launay
Pierreux
Rue de la République
Résidence St-Georges
Rue des Soupirs
Rue Saint-Jean
Rue d'Orbec
Rue du Moulin Neuf
Rue du Docteur Bertrand
Rue du Docteur Bertrand
Rue du Docteur Bertrand

4. Lotissement de Villancy.
- Le lotissement, modèle d'extension de la ville?

5. La plaine du Boutron.
- L'entrée de ville.

6. La rue du 8 mai.
- Une rue de lotissement.

7. Rue du Vieux moulin.
- Les circulations douces.

8. Rue des Jardins.
- L'implantation de nouvelles maisons en coeur de parcelle.

9. La rue de la Gouttière.
- La voie ancienne et le hameau.

Arrivée: Maison des associations.
Synthèse de l'atelier.

COMPTE RENDU

L'ancienne scierie de l'Avenue de la République
Considérée un peu comme un élément du patrimoine local, en particulier la façade sur rue. Quel devenir pour un bâtiment de ce type?
Soit le propriétaire vend à un particulier qui souhaite conserver tout ou partie du bâtiment
Soit il vend à un promoteur qui démolira l'existant pour reconstruire avec une densité plus forte, soit la Ville estime qu'il s'agit vraiment d'un élément de patrimoine et elle peut prévoir à son PLU un emplacement réservé pour la création d'un équipement. Elle doit alors acquérir à la demande du propriétaire.



Les terrains du vallon de part et d'autre de la sente du Fond des champs et le bois de Saint-Apolline



Certains expliquent que ces terrains ont été cultivés et que les boisements aujourd'hui en très mauvais état sont tardifs. D'autres avancent que ces secteurs ont toujours été boisés.
Il s'agit aujourd'hui de taillis. Faut-il chercher à revenir à des secteurs plus ouverts avec des vues plus lointaines ou faut-il conserver les boisements qui accrochent et protègent les urbanisations du fond du vallon. En tous cas, il faut pouvoir obliger les propriétaires à nettoyer leurs terrains.

Le secteur de la Gouttière
Il est dans la ZPPAUP mais les nouvelles constructions sont implantées sans respect du paysage, de l'environnement ou des principes mêmes d'implantation traditionnels (moins au milieu de la parcelle, en bordure de la rue, souvent sur le pignon).
Les implantations en hauteur sont particulièrement gênantes.
Les matériaux et coloris sont laids et trahissent des maisons de "constructeurs".
Il faudrait un vrai contrôle ou en tous cas de vrais conseils.

L'entrée de la rue de la Gouttière
Il s'agit d'une entrée de ville historique et certains résidants du secteur souhaiteraient un marquage plus affirmé et une meilleure mise en valeur de cette entrée.

La sente de la Fontaine
C'est très bien et très agréable, un bon exemple à suivre.

La sente des Jardins
Construire du neuf sur ce secteur casserait l'identité du village. Faut-il vraiment accueillir de nouveaux habitants. La question des équipements et des écoles est évoquée.
C'est un lieu de promenade apprécié des habitants et les boisement y sont particulièrement beaux (présence d'une faune sauvage)
Les besoins en logements. D'abord bien définir ces besoins et faire un état des lieux de l'existant et seulement après réfléchir aux choix des secteurs à éventuellement urbaniser et surtout pas le contraire.

Toutes ces sentes sont vraiment agréables et il faut en préserver les échelles. Ne surtout pas autoriser des élargissements destinés à favoriser l'accès des voitures.

Dans la sente des Jardins, un terrain coupé en deux. Nous rappelons que la loi SRU interdit en principe l'utilisation des minimums parcellaires et que donc les terrains deviennent facilement divisibles. Toutefois, d'autres règles permettent d'ajuster la constructibilité de ces parcelles.
Il faut réglementer les implantations de manière plus rigoureuse, ainsi que les matériaux,

peut-être imposer des enduits ou des matériaux traditionnels. Mais attention au coût des travaux qui ne peut être imposé à chacun.

La sente du Vieux-Moulin
Il faut en conserver le caractère. Un petit pavillon tombe en ruine. Des tuiles risquent même de tomber sur la sente. Face à un tel caractère d'urgence, que peut-on faire? C'est un élément de patrimoine à préserver, mais il est totalement privé et ne bénéficie d'aucun classement.



Le sujet des circulations douces est évoqué. Elles existent déjà au travers des sentes et fonctionnent bien et il suffit souvent d'un simple entretien.

En arrivant vers le centre-ville, une haie végétale attire l'attention. Il ne s'agit pas de thuyas mais de haies formées de végétaux locaux plus traditionnels. Serait-il possible d'indiquer au PLU quelque chose sur ce sujet de manière à mieux encadrer les haies et à favorise un retour à des végétaux plus locaux.

Au passage de l'école de la rue du Vieux-Moulin, une remarque est faite sur l'Algéco provisoire.

Rue du Docteur Grellière, le hangar Grand Marnier est signalé comme particulièrement laid. Peut-être est-ce là une opportunité pour imaginer un peu de logement à terme.



La plaine
Il s'agit d'un vaste espace, en continuité de la plaine de Plaisir, aujourd'hui cultivé. Les lisières sont marquées par des opérations de logements et une partie de l'espace a été utilisé pour les terrains de sports et en particulier pour les tennis couverts qui présentent un profil particulièrement disgracieux. Des antennes de télécommunication marquent fortement le site. Le central téléphonique est considéré comme laid.
C'est une entrée de ville.



Beaucoup estiment qu'il conviendrait de préserver le plateau de l'urbanisation afin d'éviter tous risques de continuité avec Plaisir qui est la commune repoussoir du secteur.
Cet élément peut aussi s'inscrire dans une trame "verte et bleue" d'espaces naturels dont nous parle une habitante.
D'autres imaginent que si des besoins en terme d'urbanisation existent vraiment, ce secteur, assez proche du centre-ville serait de toutes manières plus adapté que certains secteurs boisés des vallons.

Le lotissement de Villancy
Ce n'est pas un mode d'urbanisation vraiment apprécié. C'est beaucoup trop raide, sans fantaisie et il y a beaucoup d'espaces publics, souvent de grandes dimensions et très peu utilisés.
C'est une transition peu agréable avec la plaine.

Le chemin derrière Villancy présente une ambiance agréable et appréciée en limite de la plaine. Un exemple de division parcellaire où un chemin d'accès a été crée en parallèle au chemin existant est montré du doigt, c'est une perte d'ambiance importante par rapport à l'ancien chemin.



Les Petites Friches

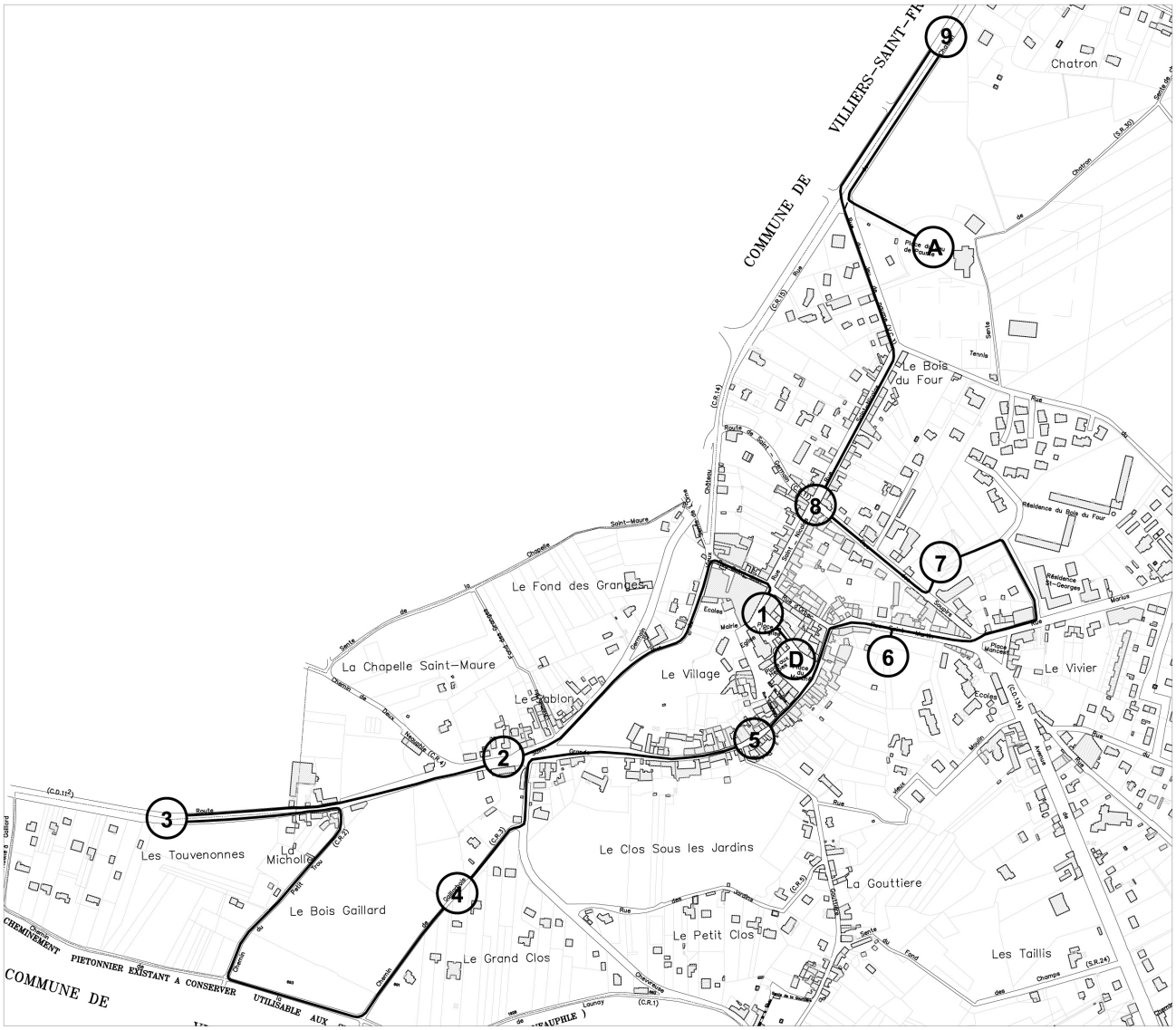
Si ce terrain est un jour divisé, il conviendrait de préserver les arbres les plus intéressants. Le PLU peut comporter un volet de recensement des arbres remarquables à protéger.

Certains habitants pensent qu'il faudrait aussi protéger des masses d'arbres en périphérie de la parcelle de manière à conserver l'ambiance de la rue. Le maintien des murs de clôture pourrait aussi être une réponse à cette préoccupation.



Enfin, au voisinage immédiat des Petites Friches et de la Maison des associations, la division réalisée, suivie de la construction de quelques grosses maisons est sévèrement critiquée. L'allée en bitume est trop présente et les modèles architecturaux choisis ne plaisent pas. Un pignon bleu étonne.

Atelier itinérant du samedi 14 Juin 2008



Déroulé des étapes.

Départ: Place du Marché.

1. La place de l'Eglise.
- L'usine Grand Marnier: quel devenir?

2. Le quartier du Sablon.
- L'entrée de ville composée.

3. Route de Saint Germain.
- L'urbanisation spontanée des périphéries.

4. Chemin de Gaillarbois.

- Un grand espace boisé isolé.

5. La Grande rue.
- Un habitat très dense: quel devenir?

6. Le parc Saint-Martin.
- Les façades arrières des maisons du bourg.
- Les vues sur le vallon.

7. Rue des Soupirs.
- Une friche industrielle de centre bourg.

8. Le carrefour de la rue Saint-Nicolas.
- Les difficultés de circulation.

9. Rue de Chatron.
- L'entrée nord de ville.

Arrivée: Maison du Jeu de paume.
Synthèse de l'atelier.

COMPTE RENDU

1.La place du Marché



Une belle réalisation, avant il y avait des voitures en vrac, maintenant c'est mieux organisé. Le stationnement favorise le maintien de quelques commerces de proximité dont tout le monde est d'accord pour dire qu'il est indispensable de le protéger.
Ces aménagements ont été fait sans concertation et certains traitements ne sont pas beaux (dalles de sols, emmarchements un peu compliqués, voire dangereux, arbres de trop petite taille…). C'étaient de bonnes intentions mais à l'usage ce n'est pas bien et il y a trop de voitures.

C'est le cœur de village et le stationnement et la circulation sont difficiles. Comment concilier maintien confortable des commerces, stationnement facile et circulation aisée.
Il conviendra sans doute de réfléchir de nouveau à cet aménagement en y intégrant aussi la place aux Herbes.

2. L'usine Grand Marnier

Il s'agit d'un véritable élément de patrimoine. Il faut sans doute imaginer si cette implantation est appelée à partir à moyen ou long terme. Le directeur de l'usine, présent à l'atelier indique que ce départ est dans l'air depuis longtemps mais que rien n'est décidé à ce jour. En tout état de cause il faudra compter plusieurs années après la décision de départ (3 ans minimum).
Mais c'est le lieu d'origine de l'activité, si départ il y a, il sera probablement motivé par des questions environnementales. Une partie de l'implantation pourrait peut-être rester (musée, traces historiques…). C'est de toute façon beaucoup trop tôt aujourd'hui pour confirmer ou non ce départ.



A l'échelle d'un plan d'urbanisme, un terme de cinq ou six ans est relativement court et il est souhaitable néanmoins de réfléchir au devenir de ces terrains dans le cadre du PLU.
Du logement social ou pas, pourquoi pas mais avec beaucoup de parking pour permettre de soulager le centre ville de son stationnement de surface et favoriser une éventuelle zone piétonne sur le centre bourg. Sûrement aussi un équipement public de centre-ville.
Quel peut être le rôle de la ville dans ces évolutions ?

3.Le parking de la Mairie
Pourquoi pas un parking souterrain sous le parking existant ?
Les difficultés de gestion d'un tel équipement sont évidentes (taille de l'équipement, surveillance, gratuité souhaitée…).
Une étude menée en 92 conduisait à démontrer la nécessité de la construction d'un immeuble au dessus du parking.
On peut y réfléchir quand même de nouveau.

4.La rue du Vieux Château
C'est un accès historique au centre bourg
Cette rue est fermée à la circulation depuis l'ouverture de la route de Saint-Germain, plus adaptée à la circulation automobile. Pourquoi ne pas l'ouvrir en sens unique comme la Grand rue. Mais le carrefour est particulièrement dangereux.
En tous cas il faudrait mettre en valeur l'entrée de la rue.



5. L'entrée de ville ouest
Des réalisations récentes peu appréciées, matériaux mal choisis, zones déboisées, implantations discutables…
Le POS ne donnait que peu d'armes face à ces projets.
Certains pensent que l'article 11 n'a pas été appliqué correctement.
L'article 11 est souvent mal rédigé, de manière trop négative et de toutes façons très difficile à appliquer.
Il y a une réflexion globale à mener sur cette entrée de ville qui est en train de se dénaturer, en y intégrant entre autre certains bâtiments historiques tout à fait remarquables.



6.Le chemin du Petit Trou

Une traversée piétonne sécurisée permettrait de créer une continuité de promenade particulièrement intéressante. La ville indique qu'une réunion spécifique, hors PLU, consacrée aux circulations et aménagements de traversées sera organisée en septembre.



7. Chemin de la Fontaine de Launay

Très apprécié pour son aspect rural. Le conserver tel quel, attention aux voitures. Rechercher une véritable inconstructibilité pour ce secteur.

Au croisement avec le chemin de la Fontaine, la question de l'accès pour certains riverains est posée. On peut imaginer des aménagement légers mais sans bitume.

8.Le chemin de Gaillarbois

Un grand espace boisé classé sur une propriété importante. Là aussi le caractère rural très marqué est essentiel. Il ne faudrait rien changer.



9.Le vallon de Villiers

C'est un secteur agricole historique intact qu'il convient de protéger. Il faut limiter de manière absolue la constructibilité, en concertation avec la commune voisine.



10.La Grande rue

Y interdire la circulation, c'est difficile pour les riverains nombreux de cette rue. Le stationnement y est un peu anarchique et la vitesse parfois excessive. Il faudrait peut-être plus de pédagogie de manière à ce que chacun prenne bien conscience de la qualité de cet espace vraiment remarquable.

Les façades sont pour certaines d'entre elles mal entretenues, voir quelquefois en très mauvais état . Certaines modifications ont été faites sans beaucoup de respect. Comment fonctionne la ZPPAUP ?

La question des portes de garage. En cas de division de certaines grosses maisons, faut-il prévoir des garages au risque de malmener la rue ?

Il faut garder une certaine homogénéité à la rue mais sans uniformiser l'ensemble.

Le devenir de l'ancienne salle des ventes au coin de la rue de la Gouttière.





11.Le parc Saint-Martin

Les façades arrière de la place sont particulièrement maltraitées.
Il est indispensable alors qu'il s'agit vraiment de l'image de la ville, de mieux maîtriser ces façades (volumes, percements, matériaux, terrasses…).



La vue depuis le jardin et l'allée est superbe mais il y a trop de végétation qui masque les vues.
L'allée serait beaucoup plus intéressante si les vues y étaient plus faciles (taille des buis…).
Il faut maintenir cette allée mais la traiter de manière plus lumineuse.





12.La rue des Soupirs

La friche de la Suburbaine est une opportunité remarquable à proximité immédiate du centre bourg pour réaliser des logements. Il faut imaginer de la mixité avec du social mais aussi une mixité logements collectifs et logements individuels. C'est déjà ce qui a été fait au fond du terrain.

Il faut aussi du stationnement, là encore c'est une bonne opportunité même si c'est un peu plus loin du centre bourg.

La Ville confirme qu'à ce jour aucun projet n'a été choisi et que le terrain a été acquis par l'EPFY (Etablissement Public Foncier des Yvelines) pour le compte de la Ville.

Il faudra essayer de conserver la maison existante et de bien travailler sur le rapport avec les parcelles du fond. Attention aux entrées-sorties sur la rue des Soupirs déjà bien chargée.

Peut-être serait-il bien de conserver le mur sur la rue.



13.Le carrefour de la rue Saint Nicolas

C'est un carrefour particulièrement difficile et chargé.

Une association souhaiterait que le terrain d'angle aujourd'hui encore libre de constructions soit affecté à un parking public.

C'est difficile car les entrées et sorties en seraient périlleuses. Il serait aussi dommage de ne pas tenir le dernier angle du carrefour par un bâtiment à l'alignement des rues.

Enfin la Ville indique que ce terrain a déjà été affecté pour la construction de 8 logements sociaux avec leurs emplacements de parking.





14.Le carrefour de Chatron

Assez dangereux, il mériterait d'être un peu recomposé d'autant plus que c'est l'accès vers le Jeu de paume où les activités se multiplient.
C'est presque une entrée de ville.

15.Le bois du Four

Il y a unanimité sur la bonne intégration des logements sociaux. C'est un bon modèle pour les constructions à venir.

2. Les ateliers thématiques

Atelier thématique du samedi 15 novembre 2008

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

Sous la présidence de Marie-Claude Guidée, adjointe à l'urbanisme, animation d'Eric Bouchard, François Planchot, architectes urbanistes, Christel Courbon-Lafaye, paysagiste, Marianne Durand, concertation.
Participants : une vingtaine d'habitants et plusieurs membres du conseil municipal.

En introduction, l'agence Bouchard soumet à l'assemblée la liste des sites proposés au débat : la plaine du Boutron, les coteaux, le vallon de Villiers et le Sablon, l'entrée ouest de la ville, les jardins privés, les circulations alternatives à la voiture.
À des habitants qui s'inquiètent que cette segmentation ne permette pas de débattre des paysages de la commune de manière globale ou de ne pas traiter la question des cônes de vue, il est répondu que tous les sujets seront abordés.

1) La plaine du Boutron
E. Bouchard rappelle qu'une majorité des participants aux ateliers itinérants perçoivent cet ensemble naturel comme un rempart contre l'urbanisation. Il ajoute que la plaine est considérée comme potentiellement urbanisable par le SDRIF de 1994 et comme espace agricole dans celui de 2008.
Un habitant relève que la commune de Plaisir a élaboré son PLU en se basant sur le nouveau SDRIF et sur les nouveaux dispositifs concernant la trame verte et bleue.
Le maire précise que le nouveau SDRIF est en cohérence avec la destination des sols telle que définie par le SCOT : la vocation agricole est affirmée.
Un habitant rappelle qu'une "croisade" avait déjà été menée contre l'urbanisation de la plaine, notamment lors d'un projet de complexe sportif à Plaisir ; il insiste sur l'attachement des Neauphléens à cet espace naturel. Relié à la forêt Sainte-Apolline, il forme une coulée verte autour du village.
Certains font alors part de leur inquiétude si l'activité agricole venait à disparaître. Un habitant signale que le site serait propice au développement d'une zone de maraîchage de proximité. "On aura des idées alternatives" résume un autre Neauphléen, qui souhaite que l'on soit attentif au danger de mitage de cet espace naturel historique, fondamental pour le village.
Mais un élu local se demande si on ne pourrait pas ouvrir le secteur à une certaine urbanisation, de type "petits immeubles" pour rattraper les erreurs de construction passées.
Avant d'envisager de bâtir, il faudrait quantifier les besoins. Il manque 220 logements sociaux dans la commune, informe le maire. À une question sur la conclusion à tirer de cette information, E.B. répond qu'il serait prudent que le PLU ne fige pas les choses.

2) Les coteaux
E.B. présente ces zones de coteaux, aujourd'hui boisées et en assez mauvais état. On pourrait envisager de les entretenir pour ménager des cônes de vue, dit-il. Il précise aussi que le SDRIF 2008 classe ce secteur comme partiellement constructible. Cette information suscite de vives réactions : "s'il y a une zone à protéger, c'est bien celle-là !" Un habitant demande s'il est possible de figer le droit du sol pour garantir la non constructibilité.
Marie-Claude Guidée rappelle qu'actuellement les coteaux sont constructibles.
La discussion s'oriente vers la question des vues : quelqu'un propose de ménager 3 ou 4 vues traversantes nord-est/sud-ouest. Un autre participant suggère d'entretenir les sentes. Enfin, un habitant estime qu'il est important de donner l'envie d'utiliser ces cheminements. Au nom du retour

au paysage arboricole d'il y a quelques siècles, il faut prendre garde à ne pas dégager totalement la végétation actuelle, ce qui ferait apparaître un front bâti pas forcément de valeur aujourd'hui.
Enfin, un Neauphléen estime qu'on ne doit peut-être pas bloquer toute possibilité d'évolution.

3) Les vallons de Villiers et le Sablon
E.B. présente ce territoire offrant de très beaux paysages, devenu fragile, par la disparition de l'agriculture et par le fait aussi qu'il est en limite communale.
M.-C. G. précise que des discussions sont en cours avec la commune de Villiers-Saint-Frédéric sur ce secteur.
Un habitant estime qu'il faut préserver ce très bel espace, en lui attribuant une vocation globale.
E.B. note que si personne ne prend en charge l'entretien, il sera difficile de protéger le vallon, d'autant plus qu'il est très parcellisé et que certains propriétaires pourraient être tentés de valoriser leur bien en y implantant une maison.
Cette hypothèse inquiète les participants.
L'assistance s'accorde à trouver nécessaire de travailler avec la commune limitrophe pour doter le vallon d'une vocation commune.
M.-C.G. confirme qu'il est important de porter la réflexion à l'échelle de la communauté de communes.

4) L'entrée ouest de la ville
E.B. fait remarquer que cette entrée n'est pas très qualitative. M.-C.G. précise que toute la zone est constructible aujourd'hui.
Un habitant s'étonne que, lorsqu'un secteur devient constructible, la puissance publique n'ait plus aucun contrôle dessus. Des participants demandent alors ce que la ville peut faire.
M.-C.G. explique avoir reçu tous les propriétaires du secteur pour les sensibiliser au paysage bâti et à la végétalisation de leurs parcelles. Elle ajoute qu'elle a fait modifier certaines façades sur rue.
E.B. présente la palette de règles (prospect, implantation sur la parcelle..) que l'on peut édicter. Mais, pour protéger efficacement le village, relève M.-C.G., il faut des moyens humains, en termes de conseil.
Un habitant suggère de formuler des projets d'expression des espaces urbains auxquels on puisse se référer lors d'un nouveau programme de construction.

5) Les jardins privés
E.B. sensibilise le groupe sur la contribution des jardins privés au paysage de la ville, si tant est que des transparences soient aménagées. Cela pose le problème des haires et clôtures. E.B. explique que le PLU a capacité à contenir un chapitre sur les clôtures. Il peut définir des ambiances, donner des directions d'aménagement.
Par ailleurs, M.-C.G. informe le groupe sur la réflexion en cours pour aménager le parc Saint-Martin.
Un habitant exprime l'intérêt à créer des haies champêtres, composées d'espèces végétales traditionnelles variées, plutôt que des haies de thuyas, véritable "béton vert".
Le débat s'oriente ensuite autour du thème de la constructibilité dans la parcelle. À la demande des habitants, EB apporte des précisions sur ce que la loi autorise en termes de minimum parcellaire. On peut, notamment, éviter la réduction complète d'une parcelle initiale, suite à des divisions successives. Il relève, en revanche, qu'il n'y a pas d'outils pour réguler la forme parcellaire

6) Les circulations alternatives à la voiture
Se basant sur le constat qu'il y a beaucoup de marcheurs et de cyclistes dans la commune, les participants demandent ce que le PLU peut apporter en matière de circulations douces.
Pour faciliter les cheminements piétons en centre-ville, il est possible de supprimer le stationnement le long de certaines voies, en canalisant les voitures vers les parkings. Des habitants expriment le souhait que les sentes soient nettoyées et aménagées, sans être goudronnées pour autant. Les participants voudraient que les sentes soient reliées aux rues du village.

Quant au vélo, un Neauphléen demande que la réflexion sur un schéma de circulations douces soit élargie aux communes voisines.

Le débat se clôt sur une remarque synthétique d'E.B. qui constate que l'assistance a globalement exprimé son opposition à l'ouverture de nouveaux terrains, quels qu'ils soient, à l'urbanisation.

Atelier thématique du samedi 22 novembre 2008

L'HABITAT

Sous la présidence de Marie-Claude Guidée, adjointe à l'urbanisme, animation d'Eric Bouchard, architecte urbaniste, Marianne Durand, concertation, en présence de Christel Courbon-Lafaye, paysagiste et François Planchot, architecte urbaniste.
Participants : une quinzaine d'habitants et plusieurs membres du conseil municipal.

En introduction, l'agence Bouchard dit quelques mots sur les idées force qui ont guidé l'histoire de l'urbanisation de la commune. Il est rappelé qu'une ville vivante est en constante évolution. E. Bouchard livre ensuite quelques chiffres en matière de logement, extraits du plan local de l'habitat : Neauphle-le-Château compte 2 % de logements sociaux, soit une trentaine d'unités sur un parc de 1300 habitations.
S'appuyant sur la loi Solidarité et renouvellement urbain qui impose 20 % de logements sociaux, l'État a fixé un objectif de création de 64 logements sociaux sur 6 ans. Pour préciser, à la demande d'un participant, en supposant cet objectif rempli, la ville passerait à un taux de 6 %.
Indépendamment de cela, il existe un « point mort », en deçà duquel le maintien de la dynamique urbaine est compromis. Il a été évalué, pour le territoire des 5 communes de l'intercommunalité, à 45 logements à construire chaque année, soit quelques unités à l'échelle de Neauphle.
Enregistrant ces données, un habitant demande comment réaliser ces objectifs, alors que la commune n'a pas de terrain disponible.
E. Bouchard propose de passer en revue plusieurs pistes.

1) Le centre-ville
Le « tissu » urbain de ce secteur se fragilise, sous la pression de divers facteurs (division de maisons historiques, transformation de commerces de pied d'immeuble en garage...).
Pour répondre aux besoins en matière d'habitat, une première possibilité est de faire appel à des bailleurs sociaux pour des opérations dans le « diffus », c'est-à-dire disséminées dans les quartiers au gré des opportunités (appartements vides, bâtiments vétustes et de mauvaise qualité...).
Les participants s'étonnent un peu du taux de 6 % de logements vacants annoncé par E. Bouchard.
Un habitant s'inquiète de l'impact que pourraient avoir ces interventions sur le patrimoine historique. E. Bouchard répond que les organismes sociaux offrent une bien meilleure garantie du respect de la conformité à la règle que les particuliers. Les premiers suivent en effet à la lettre les contraintes de construction fixées par les communes. De plus, ils ont souvent les moyens de réaliser des opérations de haute qualité environnementale que n'ont pas les particuliers.
Un autre habitant exprime ses craintes quant aux problèmes de parking et d'emplacements poubelles.
E. Bouchard explique que si on mène des opérations de rénovation dans le centre-ville, il faut les accompagner de règles de stationnement.
La discussion s'oriente sur la ZPPAUP - zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. Un participant fait observer qu'il conviendrait, avant toute chose, de faire respecter les règles de la ZPPAUP, pour éviter certains travaux « disgracieux ». E. Bouchard fait remarquer que la commune dispose d'une très belle protection du centre-ville, en théorie seulement, car les règles ne sont pas respectées.
Marie-Claude Guidée assure de la mobilisation de l'équipe municipale pour désormais exiger une application plus systématique de ces règles. Un professionnel de l'immobilier confirme que cette vigilance commence à être connue des Neauphléens.
E. Bouchard suggère aussi que la commune se dote d'un architecte-conseil.
La délimitation de la ZPPAUP est à nouveau abordée en fin de réunion. D'aucuns allant jusqu'à remettre en cause son utilité dans certains secteurs comme la rue de la République. La nature de son tissu urbain n'est pas la même que celle du centre historique.

Lancer une révision de ce périmètre est une procédure lourde pour la mairie, eu égard à ses ressources humaines, déjà fortement mobilisées sur le PLU, commente M.-C. Guidée.
La disparition du petit commerce est évoquée. Face à cet affaiblissement de la vitalité urbaine, ne pourrait-on pas envisager une nouvelle dynamisation avec d'autres "éléments d'ambiance" comme l'implantation d'autres activités tertiaires, d'équipements, demande un architecte. Les questions de circulation et de stationnement sont des leviers sur lesquels il faudrait jouer pour raviver les flux en centre-ville.
Christel Courbon-Lafaye explique qu'il est possible de mettre en place un système de limitation à deux modes, avec un stationnement-minute qui entraîne un doublement des capacités.
Suite à l'interrogation des participants, M.-C. Guidée précise que le stationnement est à la fois réglementé et contrôlé.

2) Les secteurs bâtis en mutation
Plusieurs emprises de centre-ville, jusque-là vouées à des activités économiques, de superficie non négligeable, ont changé de destination ou pourraient changer à plus ou moins long terme (rue des Soupirs, avenue de la République, etc). Elles offrent aujourd'hui des possibilités de construire, observe E. Bouchard. On pourrait y orienter des bailleurs sociaux, ajoute M.- C. Guidée. Questionnée sur les anciens terrains de la Suburbaine, l'adjointe à l'urbanisme annonce que la municipalité réfléchit à une opération immobilière mixte, tournant autour d'une centaine de logements, qui sortirait de terre avant la fin du mandat. E. Bouchard précise que le PLU a possibilité d'indiquer, dans certaines zones, le taux de logements sociaux à respecter dans tout nouveau programme.
Un habitant s'interroge sur l'existence ou non de hauteurs limites. Cela fait partie des éléments que le PLU réglemente, explique E. Bouchard.
Mais si on augmente la hauteur des bâtiments, on augmente aussi la population et donc le problème du stockage des poubelles. E. Bouchard lui répond que si ce sont des organismes sociaux qui sont sollicités pour construire, ils ont obligation, pour obtenir leurs financements, de créer des locaux poubelles, vélos, etc.
Les nouvelles constructions auront un impact sur les écoles, s'inquiète un Neauphléen. Le sujet est pris en compte par l'équipe municipale, relève M.- C. Guidée.
Le site de la Maison des associations donne lieu à quelques échanges. À son propos, E. Bouchard note qu'il s'agit d'une très belle emprise qui aurait pu être mieux utilisée. Le parking en surface est très consommateur d'espace, renchérit l'élue, qui plus est peu occupé remarque un habitant.
Des architectes font remarquer que le bâtiment est d'intérêt architectural discutable. Conclusion : l'enregistre-t-on comme friche ? E. Bouchard note aussi que compte tenu du projet sur le terrain de la Suburbaine, on pourrait relocaliser là les équipements associatifs, de manière à les rendre plus centraux.
Dans cette hypothèse, demande quelqu'un, ne pourrait-on pas alors « déplacer » une partie des logements prévus rue des Soupirs à l'emplacement libéré par les locaux associatifs ? Selon lui, cela assurerait une meilleure répartition.
Le sujet des transports collectifs est évoqué. M.-C. Guidée informe le groupe de la mise en place de liaisons par car.

3) Des potentialités nouvelles ?
D'entrée de jeu, un habitant, également présent à l'atelier sur les espaces naturels, rappelle l'attachement des Neauphléens à plusieurs grands espaces naturels historiques et fondateurs de l'identité du village. Les débats de ce jour ont permis de passer en revue un certain nombre de friches ici et là, dans le centre-ville, il n'est pas donc pas nécessaire de se disperser. Autant travailler à requalifier le village en densifiant sa structure.
E. Bouchard indique que l'on peut effectivement quantifier le nombre de logements constructibles sur les terrains identifiés par l'atelier. S'il s'avère que la capacité est suffisante pour les besoins de la commune, on n'aura pas besoin d'étudier d'autres pistes.
M.C - Guidée observe que ce participant a bien résumé la demande des habitants de ne plus miter le territoire.

4) La constructibilité des parcelles

Les limites de constructibilité appliquées à chaque parcelle viennent en débat. E. Bouchard précise que le minimum parcellaire, supprimé par la loi Solidarité et renouvellement urbain, a été rétabli par la loi Urbanisme et habitat, sous certaines conditions strictes exigeant une justification.

L'important est aussi de réguler l'accès aux parcelles, indépendamment du minimum parcellaire, explique E. Bouchard. Sur une parcelle de 2000 m2, une façade sur rue de 100 m de large n'a pas du tout le même impact qu'une de 10 m.

Un habitant fait observer que le règlement actuel, assez contraignant, n'interdit pourtant pas les parcelles en drapeau. De quels verrous se dote-t-on, demande-t-il.

E. Bouchard répond qu'un verrou connu consiste à exiger que les constructions soient implantées en premier rang sur rue : cela protège efficacement les cœurs d'îlot. Dans ce cas, il faut bien étudier les contraintes qui pèseront sur les propriétaires de maisons qui voudraient les agrandir. E. Bouchard et M. - C. Guidée mettent en garde contre une règle trop rigide qui empêcherait toute extension de maison.

Un participant demande s'il est possible, dans certains secteurs d'habitat, de figer la densité actuelle. E. Bouchard explique que l'on ne peut interdire la construction de petits collectifs.

Quelqu'un fait un lien entre le thème de la discussion et l'évolution démographique. Si on ne souhaite pas que la population augmente, pourquoi alors se poser toutes ces questions ? On lui répond qu'une ville a toujours besoin d'évoluer si elle ne veut pas perdre de la population et s'éteindre progressivement. Il est important de maintenir une certaine fluidité, avec des logements de taille et de type variés.

5) Le parcours résidentiel

La notion de « parcours résidentiel » est évoquée par E. Bouchard. La possibilité, pour un Neauphléen, de trouver à se loger à chaque étape de sa vie passe par la présence d'une palette de logements ouverte. Or, à Neauphle, on constate un certain nombre de trous dans ce parcours.

Un architecte renchérit en faisant remarquer que, de ce point de vue, un village est beaucoup plus fragile qu'une ville. Les nouveaux arrivants peuvent éprouver un attachement très fort à leur localité et avoir envie d'y rester, quelle que soit l'évolution de leur famille.

Un professionnel de l'immobilier relève une vraie demande des plus de 60 ans pour obtenir un appartement plus petit que leur logement actuel. D'autre part, il faut aussi penser aux jeunes.

Ce à quoi un participant rebondit en relançant le sujet des écoles, déjà évoqué.

Synthèse

E. Bouchard constate un certain consensus de l'assistance consistant à « remplir les vides », pour assurer ainsi le parcours résidentiel des Neauphléens et consolider la structure urbaine du village. Il note également l'accord des participants pour construire quelques logements permettant à la ville de conserver sa population et de répondre aux objectifs de logements sociaux fixés par l'État. Il relève enfin que ce consensus passe par la nécessité de se pencher essentiellement sur la reconquête des friches industrielles.

3. L'exposition publique

Une **exposition publique** largement illustrée, cherchant à faire apparaître la logique de développement qui existe entre le diagnostic, le choix des enjeux et les propositions d'aménagement sur le court, le moyen et le long terme a été organisée. Elle a repris en particulier les comptes-rendus des ateliers de travail successifs et a servi de support au débat public mené par les élus et les services de la municipalité.

Le plan local d'urbanisme
Pour quoi faire?

Un véritable projet de ville

Pour encadrer leur développement, les communes doivent désormais élaborer un plan local d'urbanisme (PLU) à la place du POS. Ce nouveau document fixe, comme le faisait le POS, le droit des sols appliqué à chaque parcelle du territoire communal.

Mais, le PLU doit aussi exprimer un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) lui-même assis sur un diagnostic révélant les atouts et faiblesses du territoire, ainsi que l'état de l'environnement.





Le PADD définit des grandes orientations - aménagement de l'espace public, choix des types d'habitat et localisation, organisation des déplacements, valorisation des paysages, protection de l'environnement. Celles-ci guideront l'évolution de la cité à long terme, opération après opération.

C'est donc un dossier capital qui est élaboré avec de nombreux partenaires, sous la conduite du conseil municipal, avec le concours d'un cabinet d'architectes urbanistes. Les habitants ont été informés de l'avancée du dossier, étape après étape, et associés à la réflexion, à travers des ateliers promenades, des articles dans le journal municipal. Cette exposition accompagne l'enquête publique qui va précéder l'approbation du PLU.

vous êtes ici

mode d'emploi

La procédure se déroule en quatre phases :

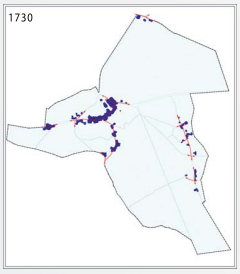
1. **1ère phase > Diagnostic et état initial de l'environnement.**
2. **2ème phase > Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.**
3. **3ème phase > Rédaction du réglement et mise au point du document graphique.**
4. **4ème phase > Consultation réglementaire du dossier par les services de l'Etat, les personnes publiques associées, les maires des communes voisines, les établissements publics de coopération intercommunales et les associations.**
5. **5ème phase > Enquête publique et enfin approbation du PLU par le conseil municipal avant mars 2010.**

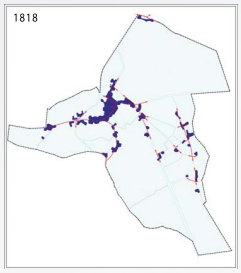


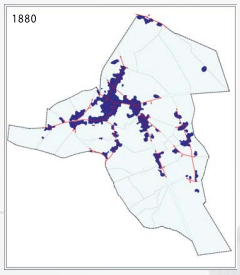
Plan Local d'Urbanisme de Neauphle-le-Château

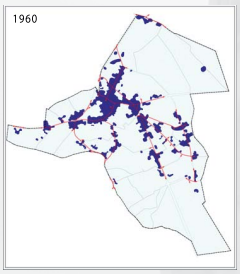
1

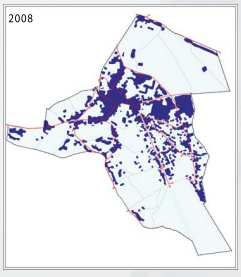
Neauphle, un territoire et son histoire











La formation du bourg médiéval:



Avant de se développer aux XIème et XIIème siècles autour de la motte castrale, le bourg est liée à l'implantation d'établissements gaulois et gallo-romains installés sur le même site depuis près de 3000 ans.

C'est à cette époque, alors que l'ensemble de l'europe et plus particulièrement l'île de France bénéficie d'une très forte expansion économique, que les "bourgeois" de Neauphle obtiennent par une charte communale, la création du marché en 1197, ainsi que l'établissement d'un prieuré au 12ème siècle.

Le marché, fortement favorisé par l'existence de l'antique voie en provennce de Paris vers la Bretagne est mentionné dans une description datant de 1300 indiquant qu'"audit lieu de Neauphle y a beau marchés par chacune semaine au jour du lundi où affluent grande quantité de peuple".

Le bourg ne connaîtra par la suite guère d'évolution majeure jusqu'au XVIIIème siècle. Un commentaire de 1694 en fait la description suivante: "Neauphle est une petite ville bâtie sur une éminence close de murs et fossés, où il y a trois portes avec herses et tours aux côtées. Dans ladite ville, il y a de très belles halles".

La douce croissance des XVIIIème et XIXème siècle:

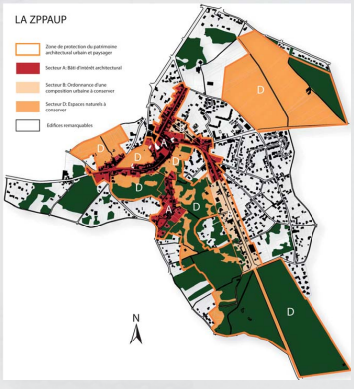
A partir du XVIII siècle, le territoire va être profondément affecté par le détournement de la route royale de Bretagne depuis Neauphle mentionné sur la carte des postes de 1689 et sur la route postale Paris-Alençon-Rennes vers le château de Pontchartrain.
Une partie de l'activité du village basée sur de la circulation des personnes et des biens va ainsi décliner au cours des XVIIIème et XIXème siècle provoquant la fermeture progressive de la trentaine d'auberges et hôtels du bourg.
Le contexte général d'expansion économique va permettre à la commune de compenser cette perte. Sous la pression des habitants, on perce la rue Saint Nicolas et les terrains la bordant sont lotis aux alentours de 1740. L'avenue de la République et la place Mancest sont construites à la même époque, permettant à l'urbanisation d'évoluer progressivement dans ces deux directions.
Au XIXème siècle, l'expansion urbaine continue en douceur, accompagnée par la création de petites entreprises artisanales et industrielles dont la distillerie Grand Marnier créée en 1827.

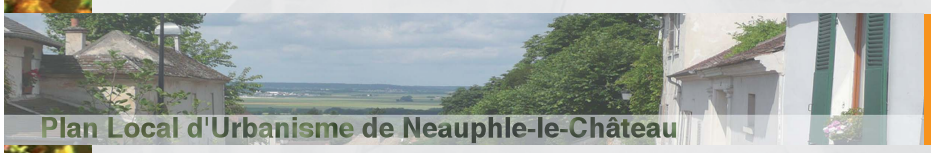
L'expansion résidentielle du XXème siècle:

A 40 kilomètres de Paris, la commune subit pleinement la mutation de la région périphérique de l'agglomération parisienne en zone résidentielle. Son évolution au cours de la première moitié du XXème siècle suit la tendance observée au XIXème siècle finissant, par manque de réseaux de transport efficaces. Aucune voie ferrée ne la traversant, la commune profite peu de l'implantation de résidences secondaires.
A partir des années 60, l'utilisation massive de la voiture provoque une augmentation sensible de la population. L'habitat individuel domine, la commune devient de plus en plus résidentielle. et parallèlement, les petites activités artisanales et industrielles déclinent de plus en plus.

POS et ZPPAUP, des objectifs maintenus mais...:

Riche d'un passé ancien dont le village garde des traces sensibles, la commune a toujours exprimé sa volonté au travers d'abord du POS (plan d'occupation des sols) de conserver l'identité du village dans le cadre d'un développement harmonieux.
Aujourd'hui, c'est à travers une ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) que la municipalité a décidé de mener la gestion du patrimoine bâti historique du centre bourg.
Il semble cependant que ces outils soient insuffisants justifiant la révision en cours des documents d'urbanisme de la commune.





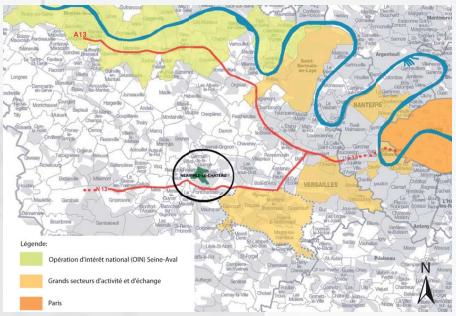
Plan Local d'Urbanisme de Neauphle-le-Château

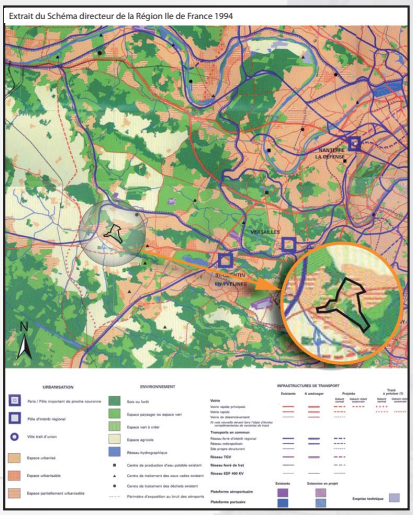
2

Une ville ouverte sur sa région

Une situation géographique privilégiée:

Construite sur une butte rocheuse, Neauphle-le-Château domine vers l'ouest la plaine de Montfort-l'Amaury et se situe à l'extrémité ouest de la plaine de Versailles. Avec ses 220 ha, la commune, l'une des plus petites de France, est limitrophe de Saint-Germain-de-la-Grange au nord, de Plaisir à l'est, de Jouars-Pontchartrain au sud, et de Villiers-Saint-Frédéric à l'ouest.
Localité périphérique de la grande couronne parisienne, Neauphle-le-Château dispose d'une bonne accroche routière vers Paris. Elle bénéficie également d'une position privilégiée entre les territoires très ruraux de l'ouest des Yvelines et les zones très dynamiques de l'ouest parisien, des Hauts-de-Seine à Versailles.



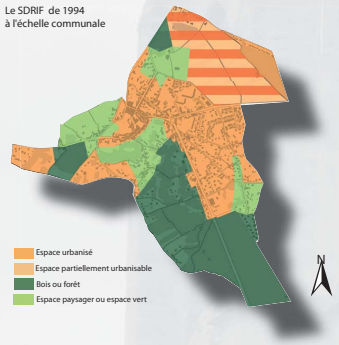


Une ville francilienne:

Le Schéma Directeur de la région Ile-de-France a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il doit également préciser les moyens à mettre en oeuvre pour corriger les disparités sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

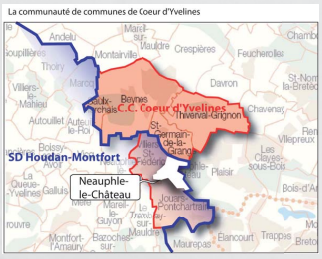


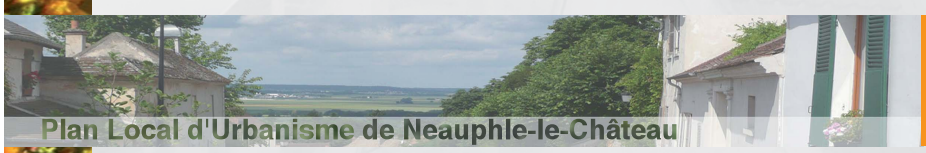
Le SDRIF s'impose à divers documents d'organisation de l'espace. Il encadre les documents d'urbanisme locaux, plans locaux d'urbanisme et schémas de cohérence territoriale relevant d'un périmètre et d'une élaboration de niveau intercommunal (SCOT).



Le SCOT, un outil d'urbanisme plus précis:

Le SCOT du pays de Houdan-Montfort précise ainsi que pour répondre aux exigences évidentes de qualité des paysages et de maîtrise des fronts urbains, notamment entre communes, il convient de préserver les derniers espaces naturels restant sur la commune (23 hectares) au titre de "poumon vert" et de "coupure verte" avec les communes de St germain de la Grange et de Plaisir".





Un centre bourg affirmé

Une certaine attractivité locale:

Le bourg est encore le lieu d'une vraie centralité, forte et bien identifiée géographiquement. Regroupant la majorité des commerces, essentiellement autour de la place du marché, l'ensemble des édifices ont peu évolué depuis un siècle.
Cependant, l'état actuel de ces quartiers soulève plusieurs questions. Si certains commerces sont encore dynamiques, leur pérennité n'est plus assurée et le devenir des rez-de-chaussées sur rue peut à terme poser question. Dans la Grande rue, des commerces ont déjà été transformés en garage ou en logements, modifiant assez pronfondément le caractère de la rue.
Les logements y sont bien souvent de petites tailles quelquefois peu confortables. Le caractère même de ces logements peut ne plus correspondre aux souhaits des habitants. Une réhabilitation en profondeur apparaît parfois nécessaire.





Une unité architecturale à préserver:

C'est l'ensemble du réseau des voies et espaces urbains du centre-bourg qui doit être considéré comme constitutif du patrimoine urbain et historique, voire archéologique de Neauphle-le-Château.



On retrouve dans le bâti le vocabulaire architectural du terroir: maçonnerie de moellons montés et enduits à la chaux grasse ou au plâtre, simplicité des volumes, couverture en petites tuiles plates.
Cet habitat, d'une grande modestie mais très urbain et plein de charme provincial, détermine le caractère de nombreux alignements du centre: Grande rue, place de l'église, place du Marché.



Cette unité architecturale est cependant parfois mis à mal. Les façades arrières de la place et de la Grande rue visible depuis le parc Saint Martin sont particulièrement maltraitées.
Les façades sont pour certaines d'entre elles mal entretenues, voir quelquefois en très mauvais état et certaines modifications ont été faites sans beaucoup de respect comme il a été remarqué durant les ateliers itinérants.

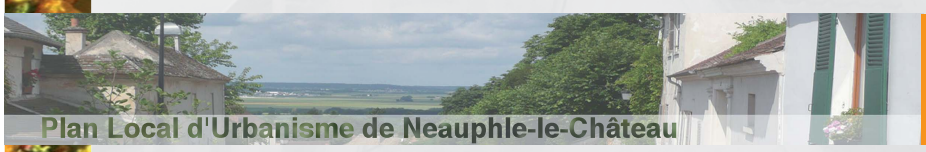
Des difficultés de stationnement:

La structure même du village, centre historique dense et propriétés anciennes explique le faible taux d'équipement des résidences principales en garage, box et parking.
Le coeur historique, presque totalement dépourvu de stationnement privatif et accueillant la quasi-totalité du commerce et des activités, concentre toutes les difficultés. La structure viaire historique, particulièrement étroite, renforce encore ce problème pour le rendre aujourd'hui presque insoluble.





La population se plaint de réelles nuisances. Les commerçants s'inquiètent de la difficulté d'accès à leurs magasins à certaines heures. Le paysage urbain en souffre et la vision de la Grande rue vouée au stationnement ou de la place de l'Eglise et de la place aux herbes, espaces vraiment remarquables, totalement occupés par les véhicules stationnés sont une nuisance visuelle. Il devient pertinent de se questionner sur le bien fondé du maintien de la voiture dans le coeur du village. Compte tenu de la taille réduite de celui-ci et des faibles distances à parcourir, des solutions alternatives, plus respectueuses de l'environnement et visant à alléger le centre bourg, pourraient être recherchées dans le cadre du PLU.



Des quartiers différenciés
Hameaux et lotissements

Des quartiers différenciés mais une certaine unité:

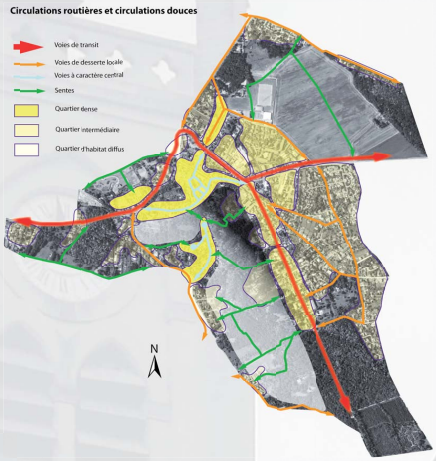
Les autres quartiers sont constitués d'anciens hameaux ruraux rattachés plus tardivement ou de secteurs d'habitat contemporain dont la création date de la seconde moitié du XXème siècle. Ces derniers se matérialisent sous la forme de lotissements ou de constructions spontanées à l'implantation plus diffuse mais qui présentent la caractéristique commune d'un habitat moins dense que dans le vieux centre bourg donnant une unité de lecture à l'ensemble.







Répartis tout autour du centre, leur extension a été plus ou moins importante selon les disponibilités foncières et les contraintes topographiques. C'est l'application du modèle "Ile-de-France", commun à tous les constructeurs de l'époque, que l'on retrouve dans la presque totalité des communes de seconde couronne de la banlieue parisienne et notamment à Neauphle.



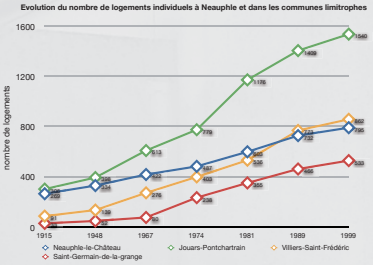
La typologie de l'habitat:

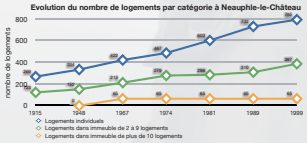


- Les maisons de bourg:
  - Le bâti d'origine médiévale.
  - Le tissu dense des 18ème et 19ème siècle.
  - Les maisons de bourg dans les hameaux.
- Les maisons de hameaux et les hôtels particuliers:
  - Les anciennes fermes de hameaux.
  - Les hôtels particuliers.
- Les pavillons:
  - Les pavillons de 1900 à 1960.
  - Les lotissements de 1960 à nos jours.
  - L'habitat diffus.
- Les formes minoritaires:
  - Les grands ensembles des années 60-70.
  - Le petit collectif.
  - Les constructions industrielles et artisanales.

Une présence affirmée de l'habitat individuel:

Les quartiers périphériques se composent de formes urbaines variées, du pavillon 1930 au petit collectif, de la construcion industrielle au grand ensemble des années 60, de la maison de hameaux à l'hôtel particulier. Mais c'est le pavillon de la seconde moitié du XXème siècle qu'il soit sous forme de lotissement ou d'implantation diffuse qui domine le paysage urbain.



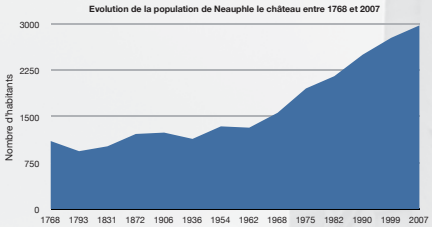


La part du logement collectif reste minoritaire (un tiers environ de la totalité du nombre de logements), cependant compte tenu des caractères morphologiques particuliers de la commune (structure urbaine affirmée et faibles disponibilités foncières), la part du logement individuel augmente beaucoup moins vite que dans les communes limitrophes où l'augmentation de population s'est essentiellement appuyée sur les quartiers de maisons se développant la plupart du temps au détriment des territoires agricoles.

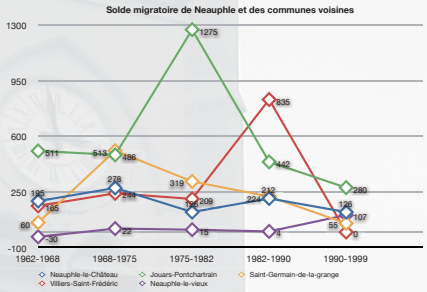


Des équilibres urbains et sociaux à affirmer

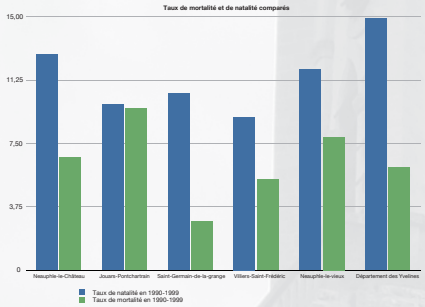
Une population en augmentation constante par le solde naturel et le solde migratoire:



Bourg dynamique, Neauphle-le-Château a conservé une population particulièrement stable depuis le XII siècle jusqu'à l'approche de la seconde guerre mondiale. Par la suite, elle s'est inscrite tout naturellement avec son caractère propre et ses spécificités morphologiques, dans le développement soutenu de la région parisienne et en particulier des bassins d'emploi de l'ouest parisien.



Neauphle-le-Château se singularise par un solde naturel en valeur absolue nettement plus élevé que celui des communes environnantes, même plus peuplées. Au fil des décennies ce solde n'a pas toujours été constant mais est toujours resté largement positif.



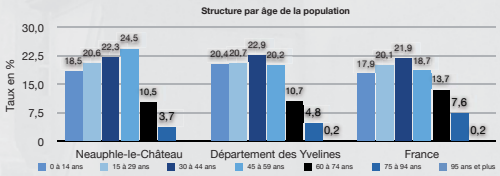
Le solde migratoire a, quant à lui, été beaucoup moins favorable à Neauphle-le-Château sur les quarante dernières années que dans les communes limitrophes mais il est relativement constant depuis les années 60. Les migrants représentent cependant 46% des habitants de Neauphle en 1999.

Un faible taux de logements sociaux:

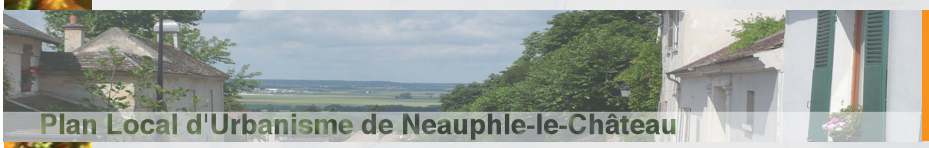
Aujourd'hui, le diagnostic du PLHI de la CCCY fait état d'un déficit pour le territoire communal de 218 logements sociaux au regard de la loi SRU soit un taux de 2,1% (24 logements en 1999), Ce dernier est particulièrement faible comparé au taux du département (20,5%) et aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) mais il est comparable aux communes voisines.
Le comblement rapide de ce déficit n'est aujourd'hui ni possible ni sans doute souhaitable. Des équilibres en particulier morphologiques existent et il convient de les respecter tout en cherchant à rattraper progressivement le déficit constaté. Dans ses orientation stratégiques, le PLHI prévoit d'augmenter considérablement l'offre sociale pendant la période 2007-2013 par la création de 64 logements (soit son quasi-quadruplement en 6 ans).
Du foncier devra être mobilisé pour ces actions et des réflexions devront être menées pour en assurer la meilleure intégration des nouvelles orientations dans des tissus historiques assez peu évolutifs et particulièrement sensibles. Le PLU devra identifier les éventuelles opportunités et développer cet axe de réflexion.

Une population plutôt âgée:

La structure par âge de la population fait apparaître la sur-représentation des personnes âgées de 45-59 ans beaucoup plus nombreux à Neauphle-le-Château qu'ailleurs. Déjà un peu mieux représentée au niveau départemental que national, la prépondérance de cette tranche d'âge est à rapprocher de facteurs géographiques, économiques et de structure de l'habitat qui favorisent l'implantation d'actifs à hauts revenus.



Il apparaît également une diminution des 0-14 ans, moins accentuée sur l'ensemble du département mais relativement sensible à Neauphle-le-Château. Il existe un lien entre la génération des 30-44 ans, âge moyen des parents d'enfants de moins de 14 ans, et cette dernière, la diminution de la première catégorie entraînant celle de la seconde. Cependant, les résultats provisoires des enquêtes annuelles ultérieures de recensement laisse apercevoir une légère augmentation de la tranche des 0-19 ans entre 1999 et 2007.
Les catégories les plus âgées sont en revanche moins bien représentées que dans le reste de la France mais évoluent au même rythme que sur l'ensemble du territoire national. Les retraités ne représentaient en 1999 que 13,71% de la population de la commune comme dans le reste du département contre 18,17% des Français.



Les activités les équipements

Les activités traditionnelles en déclin:

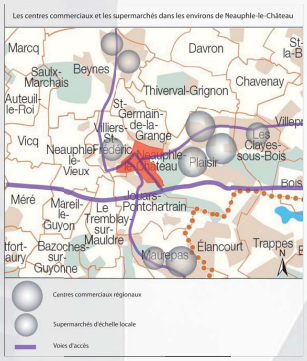
Historiquement, la commune de Neauphle-le-Château était dotée d'un tissu de petites entreprises industrielles et artisanales représentatif de l'activité économique de la fin du XIXème siècle, Bonnard-Minnard mécanique, les établissements Perrier de machines à scier les pierres fondés en 1876, les rubans adhésifs industriels VDI ou les établissements Marnier-Lapostolle, encore aujourd'hui installés au nord de la place de l'Eglise, formaient une petite collectivité industrieuse.
La commune possédait aussi une importante population d'artisans et un tissu d'activités traditionnelles, héritées des siècles passés tels qu'un sellier-bourrelier-cordonnier (Garnier, rue Saint-Martin), un armurier (Letourneur, rue Saint-Nicolas), un grainetier (R. Lafolie, rue d'Orbec), un forgeron (B.Gautier, rue des Soupirs), un matelassier (Cl. Simon).

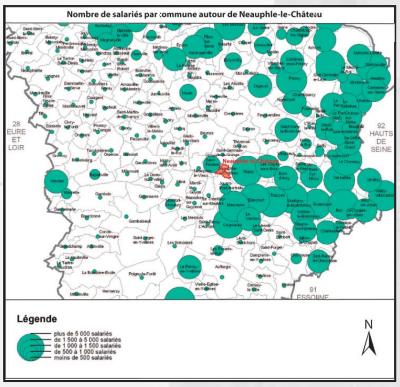
Ce déclin s'inscrit dans un mouvement économique général qui a vu depuis les années 50 la disparition quasi totale du tissu industriel et surtout artisanal d'avant guerre au profit de nouveaux types d'industries, de nouveaux métiers ou plus généralement au profit du développement des zones d'habitat .

Les commerces fragilisés:

Les difficultés des commerces de proximité sont communes à la quasi-totalité des communes d'Ile-de-France (et d'ailleurs) dont les habitants sont dans l'aire de chalandise de grandes surfaces de distribution. Ces commerces sont très facilement accessibles en automobile et le stationnement y est naturellement facile, contrairement aux commerces de centre bourg dont les accès sont considérés par les habitants comme plus difficiles.

Le maintien du commerce de proximité dans les bourgs de village est un enjeu tout à fait essentiel pour les communes. Il conditionne pour partie la qualité de vie locale et l'animation de ces milieux urbains centraux, progressivement vidés de leurs activités et risquant ainsi de perdre une grande part de leur attractivité.

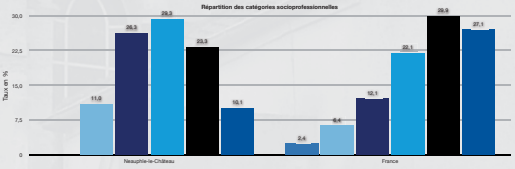




La proximité d'un grand bassin d'emploi:

Située en limite ouest du bassin d'emploi, Neauphle-le-Château bénéficie de sa proximité avec d'importantes communes des Yvelines et avec les pôles d'emploi des Hauts-de-Seine et de la capitale.

La répartition des catégories socioprofessionnelles dans le bassin francilien d'emploi est naturellement différente de la moyenne nationale avec une sur-représentation des professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures correspondant aux emplois du tertiaire disponibles.





Des équipements publics de qualité:

Les équipements scolaires de qualité, composés d'une école maternelle et d'une école élémentaire permettent la scolarisation de l'ensemble des enfants de Neauphle-le-Château dans de bonnes conditions.
La commune est également dotée de divers équipements sportifs qui répondent largement aux besoins des habitants. Ces équipements se composent d'un ensemble de sept terrains de tennis et d'un de badminton, le long de la rue du Stade, et de deux terrains de football, rue du Jeu de Paume.



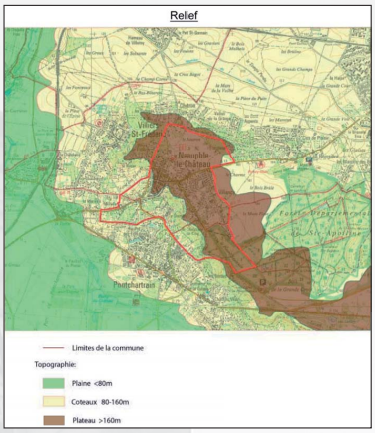
Neauphle-le-Château, ville verte

Un territoire constitué de trois entités distinctes

- **Un plateau** de 170m d'altitude maximale composé de paysages divers : le village perché, la forêt de Ste Apolline mais aussi les plaines agricoles telles que la plaine du Boutron.
- **Le coteau pentu**. Occupant la partie sud-ouest du village, il est majoritairement construit sinon constitué de jardins privatifs.
- **Les plaines** situées au pied du plateau. Elles ne font pas partie intégrante de Neauphle-le-Château mais elles constituent un élément important puisqu'elles mettent en scène les points de vue qu'elles offrent au village.



Plaine du Boutron, vue de l'entrée du village côté Chatron

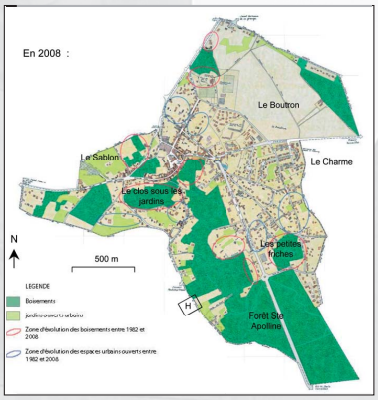


La plaine agricole:

La plaine agricole de Neauphle-le-Château correspond à des espaces ouverts qui contrastent avec les autres éléments du paysage de la commune.
C'est une bouffée d'oxygène par son caractère ouvert et sa proximité avec un milieu urbain lui confère un rôle informatif et testimonial sur l'activité agricole en voie de disparition. Cette plaine est donc un critère identitaire de la commune. Elle est très appréciée, notamment des riverains.



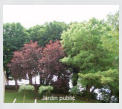
Forêt Ste Apoline



Une ville végétalisée:

L'histoire du village a été marquée par l'existence de vignes et de vergers sur les côteaux. Ces derniers ne sont plus cultivés et semblent avoir été colonisés par des boisements spontanés ou convertis peu à peu en jardins d'agrément privés.

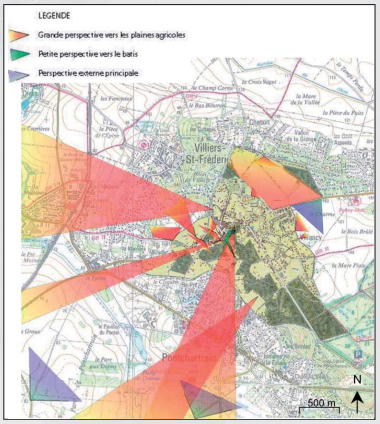




Jardin public



Les particuliers participent à l'identité "verte" de Neauphle par plusieurs moyens. D'abord indirectement, leurs jardins, même fermés, sont visibles de la rue au dessus d'un mur ou à travers une grille. Puis directement, ils donnent à voir plantations en pots ou dans les interstices du revêtement des rues.



De belles perspectives:

Les percées visuelles sont de deux sortes, internes au village ou bien externes. Ces points de vue sont l'exclusivité de la commune grâce à son implantation exceptionnelle en hauteur et participent du patrimoine de cette cité.



Vue vers Sablon



Vue du parc Saint-Martin



Vue du sommet de la butte

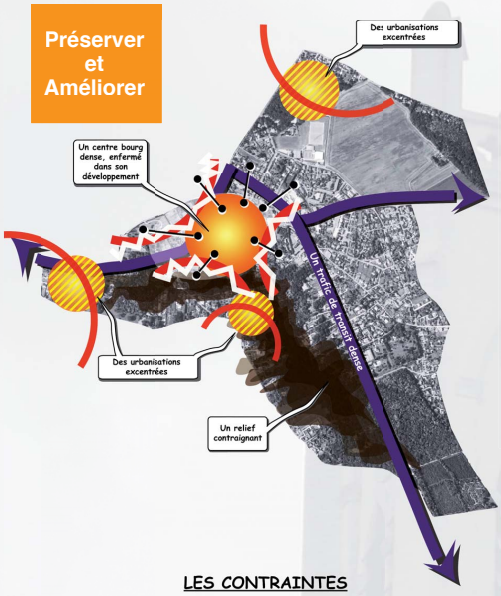


Plan Local d'Urbanisme de Neauphle-le-Château

8

Forces et faiblesses et définition des objectifs

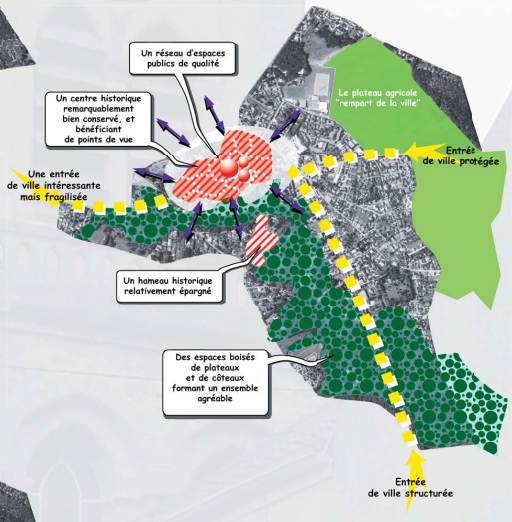
Préserver et Améliorer



LES CONTRAINTES

Identification des contraintes...

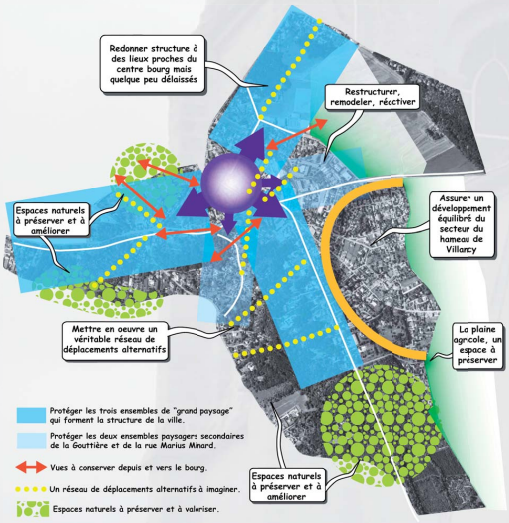
L'histoire singulière du village, à l'écart des grandes mutations qui ont bouleversé la région, a légué un patrimoine urbain bien particulier et aujourd'hui presque contraignant.
Petites rues d'origine médiévales bordées de façades alignées XVIII ou XIX°, hameaux encore presque ruraux au charme impressionniste, propriétés d'agrément, composent un ensemble urbain tout-à-fait remarquable mais dont le renouvellement est difficile.
Longtemps endormie, la commune s'est fait rattraper par la pression immobilière avec la généralisation de l'automobile.
Le village perché s'est alors, comme beaucoup, abandonné à ses développements périphériques diffus, plus ou moins en continuité avec le bourg ancien, sur le plateau comme en plaine. Le centre bourg historique s'est progressivement vidé de sa substance d'origine, perdant la plus grande part de ses activités et de ses commerces, et voyant ainsi son rôle fédérateur d'élément essentiel de la vie locale disparaître.



LES ATOUTS

des atouts...

Malgré les fortes mutations de la seconde moitié du XXème, le village conserve de précieuses qualités qui en font un lieu de vie privilégié.
-Un centre bourg et ses extensions traditionnelles miraculeusement préservés.
-Un très important et très original patrimoine naturel, encore préservé mais fragilisé.



LES ENJEUX

et des enjeux...

Ce bilan contrasté nécessite des interventions dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme qui viseront à préserver les qualités du territoire et l'identité du village tout en nourrissant le développement de la commune par une nouvelle dynamique.
Il faudra faire en sorte de mieux maîtriser les références formelles des tissus, savoir s'inspirer de l'héritage du centre bourg pour certaines extensions, savoir reconnaître les vertus formelles de certains modes d'occupation de la parcelle, de certains types d'implantation ou de certaines morphologies.
La préservation et le renforcement du commerce de proximité, goutte d'eau dans l'océan des grandes surfaces voisines est également un enjeu essentiel pour le maintien d'un centre bourg attractif.



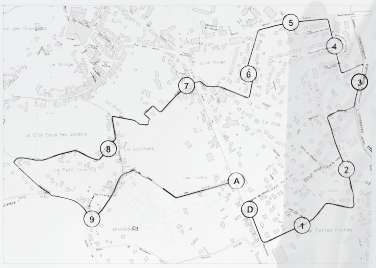
Plan Local d'Urbanisme de Neauphle-le-Château

9

Des ateliers itinérants

Une forte participation

Dans le cadre de l'élaboration d'un diagnostic partagé, la population a été invitée à participer à des ateliers de travail itinérants, sur le territoire communal. Ils ont été organisés en juin, correspondant à un découpage du village en deux secteurs et ont intéressé plusieurs dizaines de neauphléens à chaque sortie.



Les remarques des habitants

Un patrimoine naturel à conserver
Il y a une certaine unanimité sur la préservation du capital vert de la commune qu'il s'agisse des terrains boisés sur les côteaux, de la plaine du Boutron des Petites Friches ou du secteur agricole du vallon de Villiers.



Une qualité architecturale à maintenir
Les neauphléens apprécient le patrimoine architectural de leur village qui a été bien préservé mais qui localement mériterait plus d'entretien notamment les façades arrières de la place du Marché et de la Grande rue.
Concernant les nouvelles constructions, certaines sont implantées sans respect du paysage, de l'environnement ou des principes d'implantation traditionnels.



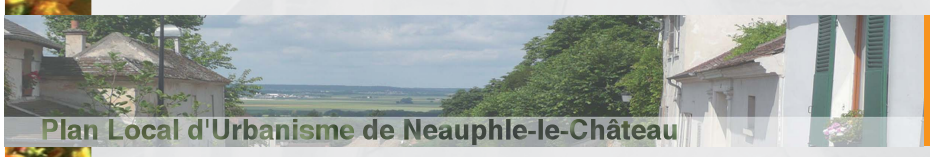


Des interrogations sur la construction de nouveaux logements
Les habitants de Neauphle se montrent assez exigeants sur les conditions d'implantation et sur la qualité de nouveaux édifices.
Mais les nombreux participants aux promenades ont pu remarquer qu'il existait des opportunités foncières dans des zones déjà urbanisées comme la friche de la rue des Soupirs.





Stationnement et commerce de proximité
Tout le monde est d'accord pour dire qu'il est indispensable de protéger les commerces de proximité.
Cependant, le stationnement et la circulation sont difficiles dans le coeur du village. Comment concilier maintien des comerces, stationnement et circulation aisée?



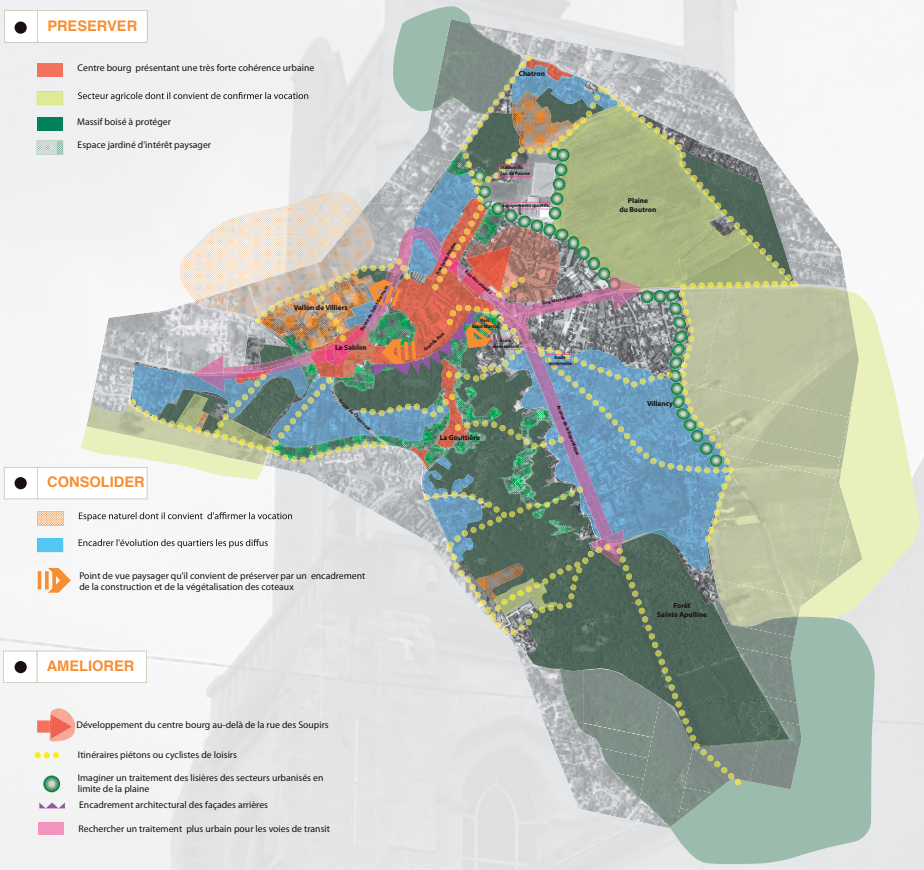
Le PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Le projet

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

A la suite du diagnostic, qui a permis d'élaborer un "état des lieux" et de commencer à identifier les enjeux du nouveau document d'urbanisme, le plan local d'urbanisme comporte "un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune".
Le document présenté aujourd'hui est un document de travail encore évolutif. Il permet d'identifier les premières pistes de réflexion. Il va encore évoluer et s'enrichir avant d'aboutir au document final.



1.Préserver le caractère rural du village et bien confirmer ses qualités architecturales et environnementales

- Préserver la structure initiale du village et le bâti rural et bourgeois
- Confirmer les secteurs présentant un caractère agricole
- Préserver les espaces boisés ou naturels et développer une trame verte à l'échelle des quartiers

2.Elargir et ouvrir le centre bourg pour affirmer sa fonction

- Mieux relier le quartier du Bois du Four avec le centre bourg et en faire son extension naturelle
- Rendre une échelle urbaine aux voies de transit qui coupent le territoire
- Trouver un nouvel équilibre pour le stationnement entre maintien du commerce de centre bourg et reconquête des espaces publics et
- favoriser des modes de déplacement alternatifs
- Affirmer les points de vue paysager depuis et vers le centre bourg

3.Accueillir un développement maîtrisé et respectueux de l'environnement afin d'offrir une mixité durable

- Un effort important pour une offre de logement élargie
- Mieux encadrer le renouvellement des périphéries
- Confirmer la place des équipements publics dans le développement du village
- Améliorer les entrées de ville



Plan Local d'Urbanisme de Neauphle-le-Château

11