

Envoyé en préfecture le 25/02/2025

Reçu en préfecture le 25/02/2025

Publié le

ID : 078-217804442-20250116-PLU-AU



Commune de

NEAUPHLETTE

Modification simplifiée n° 2

du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 16 janvier 2025

*Commune de Neauphlette, 3, rue des Loges, 78980 Neauphlette, secretariat.mairie @ neauphlette.fr, tel : 01 34 78 34 91
Cabinet Avice, 3 rue d'Hauteville, 75010 Paris, contact @ avice.fr, 06 15 45 74 36*

Table des matières

PRÉAMBULE 3

Choix de la procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme.....4

1. EVOLUTION DU RÈGLEMENT LITTÉRAL.....6

Corrections de l'article U2, AU2, A2 et N2 : Occupations et utilisations des sols autorisées soumises à des conditions particulières.....6
 Correction de l'article U3, AU3, A3 et N3 : Accès et voirie.....7
 Correction de l'article U6 et AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....7
 Correction de l'article U7 et AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....8
 Correction de l'article U11, AU11 et A11: Aspect extérieur.....8
 Correction de l'article U11, AU11, A11 et N11 : Aspect extérieur.....8
 Pente et aspect des toitures des extensions et annexes autorisées.....8
 Pente des toitures.....8
 Correction de l'article N2 : Occupations et utilisations des sols autorisées soumises à des conditions particulières.....9

2. EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....10

Projet d'aménagement du secteur de Beaulieu.....10
 Modification de la page 7 / secteur de Beaulieu.....11
 Modification de la page 13 / secteur de Beaulieu.....11

3. MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU.....12

Modifications apportées au règlement littéral.....12
 Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation.....12

4. JUSTIFICATIONS AU REGARD DES RÉGLEMENTATIONS SUPÉRIEURES.....12

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF).....12
 Servitudes d'utilité publique.....12
 Loi sur l'eau.....12
 Préservation des paysages / article L.111.1.4.....12
 Lutte contre le bruit.....12
 Prévention des risques.....12

5. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU.....13

Incidences sur l'environnement.....13
 Préservation et mise en valeur de l'environnement.....13

Préambule

La commune de Neauphlette a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le **24 mars 2017**.

Ce PLU a fait l'objet d'une première procédure de modification (simplifiée) approuvée le **3 septembre 2020**.

Cette modification avait pour objectif de faire évoluer les pièces réglementaires (règlement écrit et plan de zonage), pour corriger des erreurs matérielles figurant sur les plans de zonage et apporter des **corrections mineures ou des clarification du règlement littéral**. (notamment concernant les occupations et utilisations des sols interdites, la hauteur maximale des constructions ou encor l'aspect extérieur des constructions.

La commune a engagé une deuxième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme afin de faire évoluer de nouveau certaines pièces du dossier :

- règlement littéral ;
- orientations d'aménagement et de programmation.

Le **15 octobre 2024**, un arrêté du maire initie cette procédure de modification simplifiée.

Cette procédure vise à faire évoluer PLU :

- **Corrections mineures ou clarification du règlement littéral**, notamment concernant les occupations et utilisations des sols interdites, les accès et voiries ; la hauteur maximale des constructions ou encore l'aspect extérieur des constructions...
- **Mise à jour des orientations d'aménagement** concernant le secteur de Beaulieu uniquement.

Choix de la procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la procédure de modification telle que définie par l'article L.153-36 et du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision de document d'urbanisme est engagée en cas de :

- « 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Dans le cadre d'une procédure de modification de PLU, l'économie générale du projet ne doit pas être remise en question. De ce fait, les modifications apportées au PLU de Neauphlette sont effectuées de manière à rester en accord avec les objectifs du PADD.

Aussi, le projet ne prévoit pas d'évolution qui relève de la procédure de modification de droit commun, dont les cas sont listés à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme :

- « 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

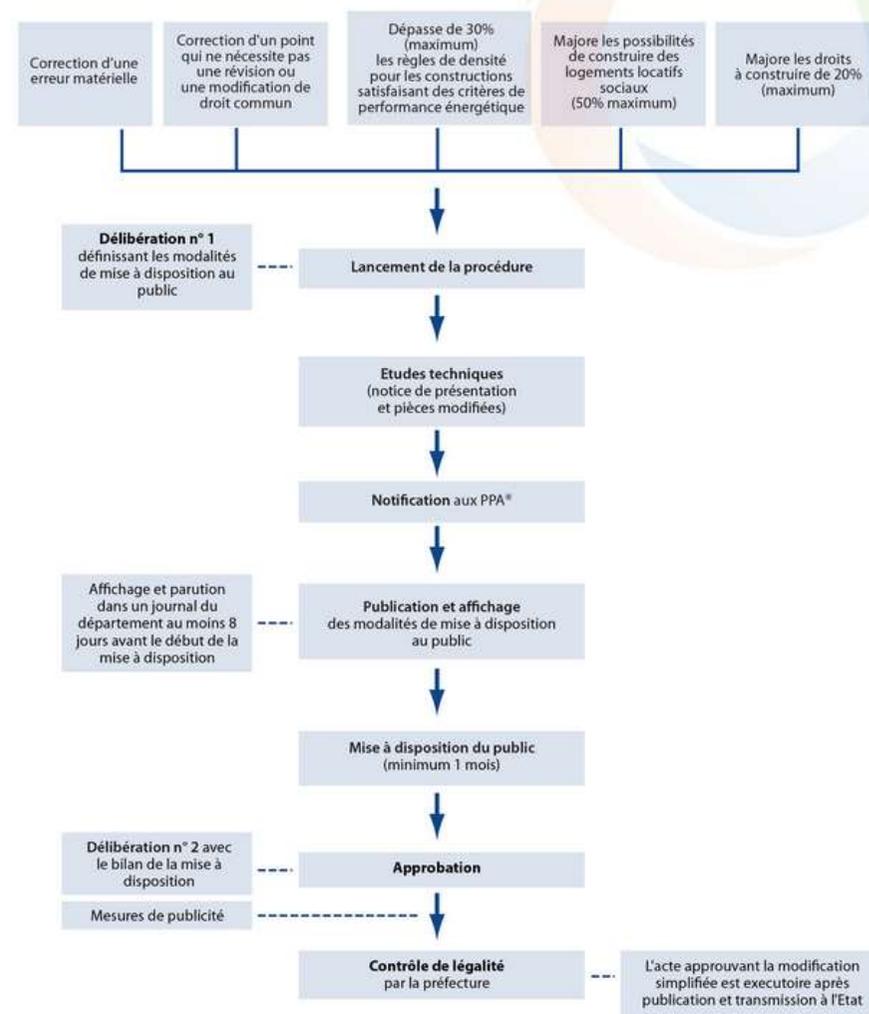
Compte-tenu des évolutions envisagées du PLU, la procédure de modification simplifiée avec mise à disposition est retenue conformément aux dispositions de l'article L153-46 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Elle est détaillée à l'article L.153-47 et du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



* PPA, Personnes Publiques Associées

Procédure de modification simplifiée du PLU

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Le schéma ci-après reprend les principales étapes de la procédure de modification avec mise à disposition du PLU de Neauphlette.

1. Evolution du règlement littéral

Corrections de l'article U2, AU2, A2 et N2 : Occupations et utilisations des sols autorisées soumises à des conditions particulières

Les règles concernant la prise en compte des risques technologiques comportent des erreurs. Il est convenu de calquer la nouvelle rédaction sur celle du PLU de Bréval qui a été validée avec les services concernés.

<i>Règlement du PLU après la première modification</i>	<i>Projet de deuxième modification</i>
<p>[...] Dans les secteurs soumis au risque industriel :</p> <p>Dans les secteurs soumis à des effets létaux significatifs (soit dans un rayon de 215 mètres à partir du stockage d'engrais) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, • Les aménagements et extensions d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement, <p>Dans les zones exposées à des effets létaux (soit un rayon de 270 mètres autour du stockage d'engrais) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sous réserve que soient prises les dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les 	<p>[...] Dans les secteurs concernés par un risque technologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la zone de protection de 270 mètres autour d'un silo à engrais (effets létaux), l'autorisation de nouvelles constructions ou d'extensions de même que les changements de destinations sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets létaux. • Dans la zone de protection de 595 mètres autour d'un silo à engrais (effets irréversibles) et dans la zone de protection de 1185 mètres autour d'un silo à engrais (effets indirects), les nouvelles constructions doivent être conçues pour réduire leur vulnérabilité aux effets de surpression. » [...]

<i>Règlement du PLU après la première modification</i>	<i>Projet de deuxième modification</i>
<p>zones d'effet de surpression,</p> <ul style="list-style-type: none"> • les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux existants et sous réserve que soient prises les dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression, • Les changements de destinations sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux existants et sous réserve que soient prises les dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression, <p>Dans les zones exposées à des effets irréversibles ou indirects (soit au-delà d'un rayon de 270 mètres) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les nouvelles constructions sous réserve que soient prises les dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression. [...] 	<p>ID : 078-217804442-20250116-PLU-AU</p>

Correction de l'article U3, AU3, A3 et N3 : Accès et voirie

Les élus souhaitent que les règles concernant la configuration des accès des lots soit complétées de commentaires.

<i>Règlement du PLU après la première modification</i>	<i>Projet de deuxième modification</i>
[...] Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres. [...]	[...] Pour des raisons de sécurité (accès pompiers, ...), les accès doivent être traités comme des entrées charretières pour permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie sans avoir à manœuvrer de portail selon le schéma de principe ci-après. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres. [...]

Correction de l'article U6 et AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les élus souhaitent que les portes de garage soient situées à distance du portail qui est lui même reculé de 5 m par rapport à l'alignement.

<i>Règlement du PLU après la première modification</i>	<i>Projet de deuxième modification</i>
Les constructions, à l'exception des aménagements et extensions et des configurations en double-rideau, doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques, sur la façade de l'entrée principale. Les annexes et dépendances doivent être implantées à l'alignement des constructions principales ou en retrait de 10 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques, sur la façade de l'entrée principale. L'alignement doit être marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches... édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant. [...]	Les constructions, à l'exception des aménagements et extensions et des configurations en double-rideau, doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques, sur la façade de l'entrée principale. Les annexes et dépendances doivent être implantées à l'alignement des constructions principales ou en retrait de 10 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques, sur la façade de l'entrée principale. L'alignement doit être marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches... édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant. [...]

Correction de l'article U7 et AU7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les élus souhaitent clarifier la règle disant que les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

<i>Règlement du PLU après la première modification</i>	<i>Projet de deuxième modification</i>
<p>Les constructions, aménagements et extensions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une limite séparative, • Soit en retrait de 4 mètres minimum. <p>[...]</p>	<p>Les constructions aménagements et extensions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives existantes, modifiées ou à créer. ».</p> <p>[...]</p>

Correction de l'article U11, AU11 et A11: Aspect extérieur

Les élus souhaitent autoriser les fenêtres en PVC blanc.

<i>Règlement du PLU après la première modification</i>	<i>Projet de deuxième modification</i>
<p>Éléments généraux [...] Sont interdits [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le blanc pur et les couleurs violentes 	<p>Éléments généraux [...] Sont interdits [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le blanc pur et les couleurs violentes sauf pour les menuiseries

Correction de l'article U11, AU11 et A11: Aspect extérieur

Les élus souhaitent autoriser les toitures comportant plusieurs pentes.

<i>Règlement du PLU après la première modification</i>	<i>Projet de deuxième modification</i>
<p>Toitures Pente et aspect des toitures des extensions et annexes autorisées</p> <p>Les toitures, à l'exception des annexes, des vérandas, des aménagements et des extensions de moins de 20 m², doivent comporter deux pentes et être comprises entre 35° et 45°.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'unique module de la toiture</p> <p>Les croupes pourront être autorisées en remplacement des pointes de pignons sur les toitures à 35°.</p>	<p>Toitures Pente des toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°. • Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'unique module de la toiture. • Les annexes, vérandas, et extensions de moins de 20 m² ne sont pas concernées par ces règles. »

Correction de l'article N2 : Occupations et utilisations des sols autorisées soumises à des conditions particulières

Les élus souhaitent autoriser les piscines à plus de 20 m de la construction principale.

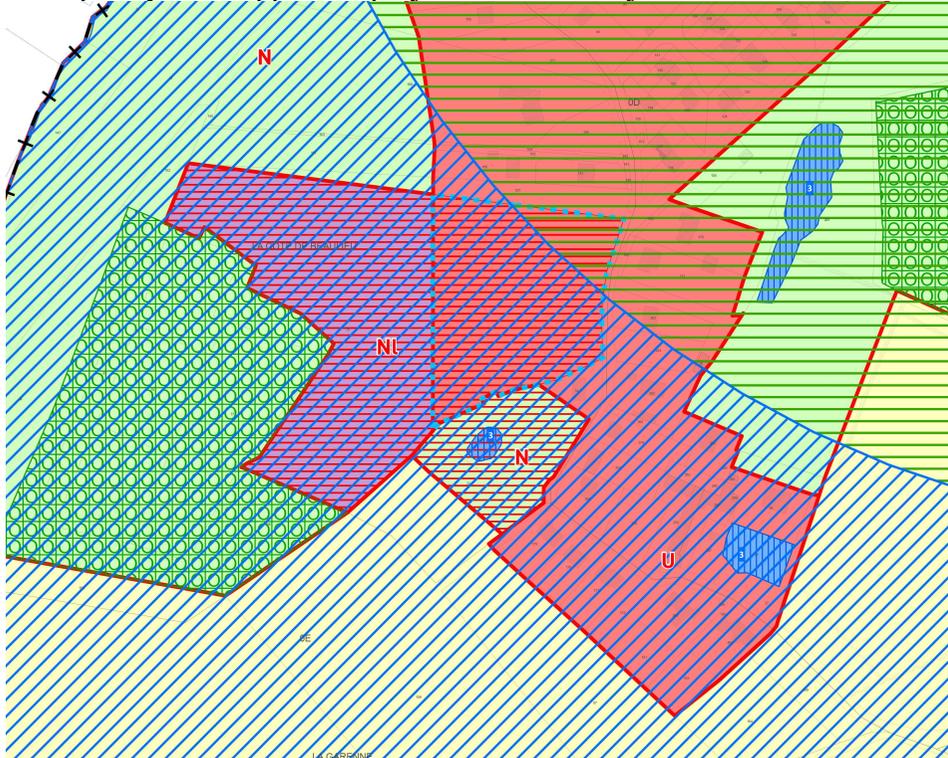
<i>Règlement du PLU après la première modification</i>	<i>Projet de deuxième modification</i>
<p>[...] Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.</p>	<p>[...] Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière. Cette règle ne concerne pas les piscines à ciel ouvert, les terrains de tennis et autre aménagements extérieurs.</p>

2. Evolution des orientations d'aménagement et de programmation

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Neauphlette précise les modalités et les principes avec lesquels les projets devront être compatibles.

Projet d'aménagement du secteur de Beaulieu

Le secteur de **Beaulieu** situé en prolongement du hameau de la Puce et donc du bourg de Bréval. Il s'agit de terrains reçus en legs par l'Armée du Salut pour y développer des projets destinés à la jeunesse.



Extrait du règlement graphique



Secteurs faisant l'objet d'Orientation de Programmation



Secteur sur lequel s'applique l'article L151-45,5d du Code de l'Urbanisme interdisant les constructions pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global

Extrait de la légende accompagnant le règlement graphique

La zone concernée par l'OAP est classée en U dans sa partie est, le long de la voie, et en NI (loisirs) dans sa partie ouest. La partie cernée en pointillés bleus sur la carte ci-dessus mentionne l'interdiction de construire, sauf à réaliser un plan d'ensemble approuvé par la commune. Le délai a expiré¹ : cette obligation n'est plus nécessaire et le terrain est constructible même sans projet global.

La communauté de commune envisage d'acquérir ce terrain à l'Armée du Salut, afin de pouvoir y créer ces équipements.

Les élus souhaitent clarifier les orientations prévues pour le secteur de Beaulieu.

¹Le PLU ayant été approuvé le 24 mars 2017, le délai prévu a expiré le 23 mars 2022

Modification de la page 7 / secteur de Beaulieu

Modification de la page 13 / secteur de Beaulieu

<i>OAP du PLU après la première modification</i>	<i>Projet de deuxième modification</i>
<p>Secteur de Beaulieu (secteur 3)</p> <p>Cet espace non bâti d'environ 41 100 m² est localisé entre le quartier pavillonnaire de La Commanderie et le hameau de Beaulieu. Il a pour vocation de proposer un programme assez général « destiné à la Jeunesse ». Le contenu de ce programme sera précisé ultérieurement par la commune. En revanche l'OAP doit permettre de cartographier un certain nombre d'éléments paysagers remarquables afin qu'ils soient durablement préservés dans les futurs aménagements. [...]</p>	<p>Secteur de Beaulieu (secteur 3)</p> <p>Cet espace non bâti d'environ 41 100 m² est localisé entre le quartier pavillonnaire de La Commanderie et le hameau de Beaulieu. Il a pour vocation de proposer un programme assez général « destiné à la Jeunesse ». L'OAP doit permettre de cartographier un certain nombre d'éléments paysagers remarquables afin qu'ils soient durablement préservés dans les futurs aménagements. [...]</p>

<i>OAP du PLU après la première modification</i>	<i>Projet de deuxième modification</i>
<p>Secteur de Beaulieu (secteur 3)</p> <p>[...] La définition précise de ces aménagements pourra se faire dans le cadre d'une future étude de programmation.</p> <p>Toutefois, les constructions liées aux équipements collectifs et à vocation des populations jeunes du territoire type centre aéré, salles de sport, garderie ou autres ainsi que les constructions à vocation d'habitat (habitat mixte de type locatif) ont vocation à prendre forme le long de la voie pour permettre de maintenir une cohérence dans la forme urbaine.</p> <p>L'arrière de l'emprise devra ainsi être consacrée uniquement aux aménagements de loisirs et paysagers. [...]</p> <p><u>Légende du schéma :</u> Vocation mixte d'équipements publics et d'habitat diversifié : création d'équipements collectifs et de quelques logements mixtes et locatifs (entre 4 et 8 en bordure de voie et sous forme groupée)</p>	<p>Secteur de Beaulieu (secteur 3)</p> <p>[...] La définition précise de ces aménagements pourra se faire dans le cadre d'une future étude de besoins.</p> <p>Toutefois, les constructions liées aux équipements collectifs et à vocation des populations jeunes du territoire type centre aéré, salles de sport, garderie ou autres prendront forme en deuxième rideau derrière les constructions à vocation d'habitation.</p> <p>Les constructions à vocation d'habitat (habitat mixte de type locatif) auront vocation à prendre forme le long de la voirie afin de maintenir une cohérence dans la forme urbaine.</p> <p>L'arrière de l'emprise (zone NL) devra ainsi être consacrée uniquement aux aménagements de loisirs et paysagers. [...]</p> <p><u>Légende du schéma :</u> Vocation mixte d'équipements publics et d'habitat diversifié : création d'équipements collectifs et de quelques logements mixtes et locatifs (entre 4 et 8)</p>

3. Modifications apportées au dossier de PLU

La présente modification du PLU a pour objet de clarifier le règlement et les OAP.

Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU. Les grands équilibres entre les espaces à urbaniser et les espaces naturels sont respectés, puisque les limites des zones ne sont pas modifiées.

Les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ni les principes d'aménagement des zones constructibles.

Modifications apportées au règlement littéral

Les modifications touchent toutes les zones, aussi le règlement est-il remplacé en totalité.

Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

Les modifications ne touchent que le secteur de Beaulieu, seules les pages 7 et 11 des OAP sont remplacées.

4. Justifications au regard des réglementations supérieures

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)

Le projet de modification du PLU est compatible avec le SDRIF. Le projet ne porte que sur la réglementation propre à chaque zone, sans modifier les emprises des zones.

Servitudes d'utilité publique

Sans objet.

Loi sur l'eau

Sans objet.

Préservation des paysages / article L.111.1.4

Sans objet.

Lutte contre le bruit

Sans objet.

Prévention des risques

Les règles de prise en compte de ce risque ont été revues pour une meilleure compréhension.

5. Évaluation des incidences de la modification du PLU

Incidences sur l'environnement

Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU : les grands équilibres entre les espaces agricoles et naturels (zones A et N) et les espaces urbains (U et AU) sont préservés. Les modifications du règlement sont destinées à favoriser l'émergence projets innovants et un peu plus denses. Les modifications des OAP sont destinées à faciliter l'aménagement de ce secteur.

Préservation et mise en valeur de l'environnement.

Sans objet

* * *