



# EXAMEN AU CAS PAR CAS

Révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural,  
Urbain et Paysager (ZPPAUP) et transformation en Aire de  
mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Commune de Neauphle-le-Château



# 1.OBJET DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS : LA REVISION DE LA ZPPAUP DE NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU

## 2.LA MISE EN REVISION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

2.1 LE BILAN DE L'APPLICATION DE LA ZPPAUP EN VIGUEUR p.4

2.2 LA REVISION DE LA ZPPAUP INSCRITE DANS UNE REFLEXION GLOBALE SUR LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE p.6

## 3. LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE DE NEAUPHLE-LE-CHATEAU

3.1 LES FACTEURS SOCIAUX ECONOMIQUES ET HISTORIQUES D'ELABORATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER p.6

3.2 LA PLACE DE L'ENVIRONNEMENT DANS L'ELABORATION DU CADRE BÂTI p.9

## 4. LE PROJET D'AVAP : APPROCHE PATRIMONIALE DU TERRITOIRE

4.1 LES OBJECTIFS DE L'AVAP p.12

4.2 LA MISE A JOUR DU RECENSEMENT DU PATRIMOINE ET LA METHODOLOGIE D'ELABORATION DU REGLEMENT p.12



#### 4.3 LE PERIMETRE DE LA FUTURE AVAP ET LE ZONAGE p.13

## 5. ANALYSE DE L'AVAP SELON LA GRILLE D'EVALUATION PROPOSEE PAR LA DRIEE

#### 5.1 ENVIRONNEMENT PHYSIQUE p.16

#### 5.2 BIODIVERSITE : Espèces végétales et animales ; Espaces naturels p.18

#### 5.3 PATRIMOINE, PAYSAGE ET CADRE DE VIE DES ESPACES NON BÂTIS p. 19

#### 5.4 PATRIMOINE, PAYSAGE ET CADRE DE VIE DES ESPACES BÂTIS p.23

#### 5.5 RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES p.25



# 1.OBJET DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS : LA REVISION DE LA ZPPAUP DE NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU

Conformément au décret n°2012-616 du 2 mai 2012, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le champ d'application de l'évaluation environnementale des plans et programmes a été étendu. Ce décret instaure une procédure « d'examen au cas par cas » pour certains types de documents, et notamment les Aires de mises en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

C'est dans ce contexte que la commune de Neauphle-le-Château saisit la DRIEE pour statuer sur la nécessité de soumettre le projet d'AVAP à une évaluation environnementale.

La DRIEE précise, dans la note relative à l'évaluation environnementale des planifications et l'examen au cas par cas des AVAP, le contenu du dossier d'étude à communiquer :

Éléments à fournir (article R.122-18 du code de l'environnement)	Dans le cas des AVAP, cela revient à
Une description des caractéristiques principales du document, en particulier la mesure dans laquelle il définit un cadre pour d'autres projets ou activités.	Préciser le périmètre couvert par l'AVAP, les liens avec le PLU (si existant) et la portée réglementaire de l'AVAP
Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de planification.	Décrire les caractéristiques du territoire couvert par l'AVAP ; éventuellement des territoires proches en termes de paysage, patrimoine, exposition aux risques, environnement physique et spécificités environnementales. Ces éléments sont la plupart du temps disponibles dans le diagnostic de l'AVAP, qui peut donc être transmis à l'appui de la demande.
Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.	Identifier en fonction des caractéristiques du territoire et des orientations / recommandations de l'AVAP, les incidences potentielles sur les différentes composantes de l'environnement (« note d'incidences »). Cette « note d'incidences » peut être établie en s'inspirant de la grille d'analyse disponible auprès de la DRIEE. La grille établie vise à donner un exemple de raisonnement à suivre, mais ne se veut en rien exhaustive.



## 2. LA MISE EN REVISION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Depuis 2002, une partie du territoire de Neauphle-le-Château est protégée par une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) qui couvre 50% de la superficie communale (113ha). La loi Grenelle II du 12 juillet 2010, en remplaçant les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aires de mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine (AVAP), a accéléré la nécessaire révision de cette servitude d'utilité publique.

### 2.1 LE BILAN DE L'APPLICATION DE LA ZPPAUP EN VIGUEUR

Dans le cadre de la préservation du patrimoine bâti et des espaces, la ZPPAUP a permis de préserver une grande partie du patrimoine architectural urbain et paysager. L'élaboration de la ZPPAUP a été l'occasion d'une analyse fine de la formation du cadre urbanisé, suivie d'une étude des paysages et d'une typologie du bâti. Le vocabulaire architectural y a été analysé en détail, composition, percements, modénatures, décors, matériaux, coloris.

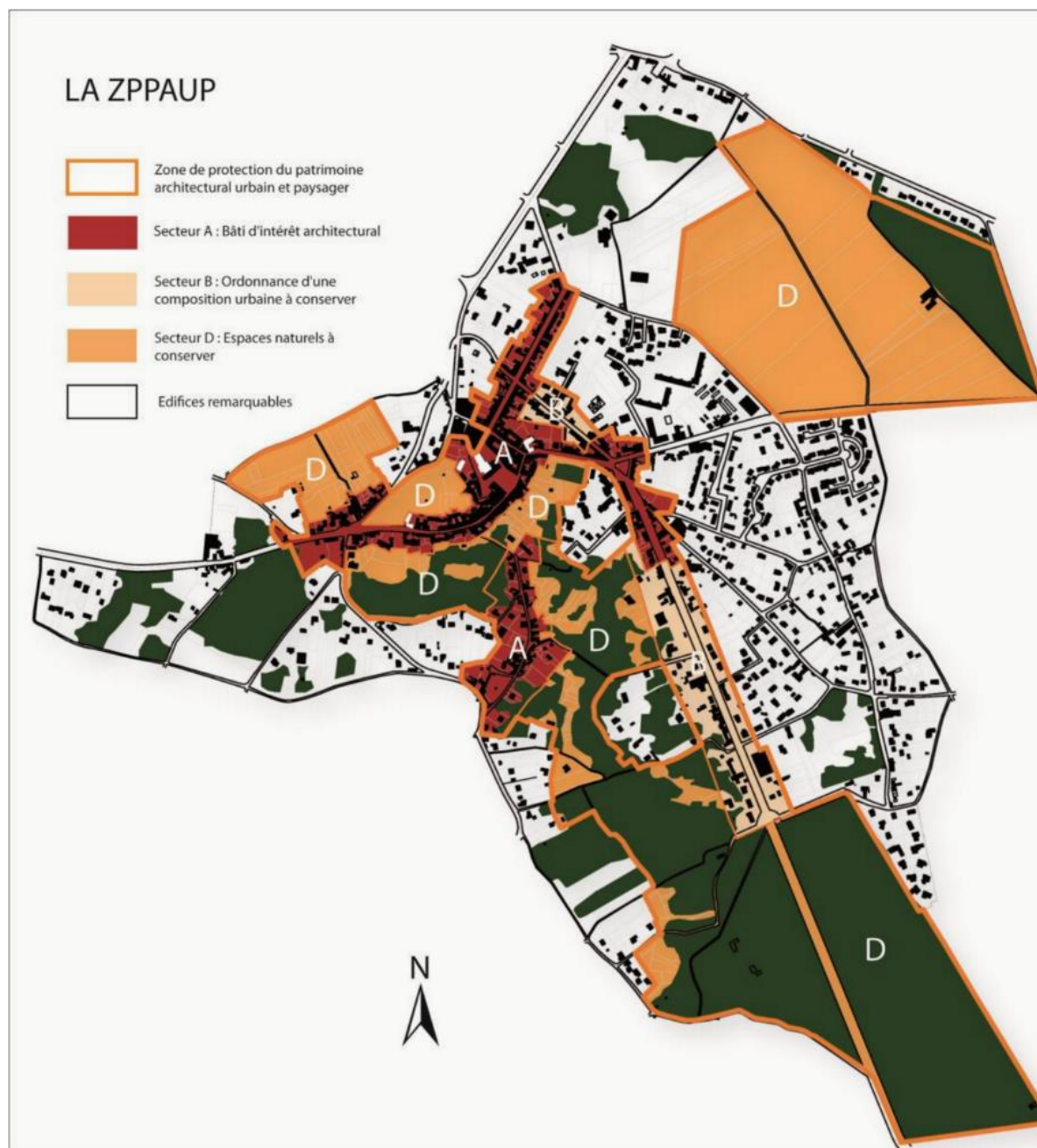
La ZPPAUP n'a pas eu à se substituer à des rayons de protection d'abords de monuments historiques préexistants, ce qui a permis une liberté dans sa délimitation sans référence à un état antérieur de protection. La seule prise en compte des éléments de patrimoine architectural et urbain aurait pu conduire à un périmètre restreint, limité à la partie ancienne de la commune mais à l'époque les élus de Neauphle-le-Château ont souhaité que soient largement pris en compte les espaces boisés ou dégagement visuel qui jouent un rôle de premier plan dans la qualité des paysages de la commune (vallon de la Gouttière, Fond des Granges, plaine de Boutron). Compte tenu de cette approche, il avait été décidé d'inscrire en ZPPAUP dans un premier temps l'ensemble du territoire de la commune avant de modifier le périmètre en 2002 afin de le rétrécir.

La ZPPAUP a permis également un repérage d'immeubles d'intérêt architectural selon 3 degrés d'intérêt. Le patrimoine végétal a également fait l'objet d'une protection spécifique avec l'identification d'espaces naturels de diverses natures

Malgré la présence de cette servitude, plusieurs menaces persistaient sur le patrimoine de Neauphle-le-Château. A la lecture du paysage urbain, il peut sembler que la ZPPAUP, n'a pas toujours joué véritablement son rôle. Il a été constaté 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. Des portes de garages, des boutiques transformées en habitation ou en garage, des percements modifiés, des fenêtres en PVC ou en aluminium, des verrières ou terrasses pour profiter des remarquables vues, des enduits peu traditionnels, etc, ont pu être remarqués.

Il paraît 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 durant l'élaboration du PLU de leur inquiétude face au développement plus ou moins bien encadré à leur avis de certains secteurs.

La ZPPAUP a peut-être été trop ambitieuse rendant l'application des prescriptions difficiles. Celle-ci a été en effet très exigeante notamment en secteur A sur la restitution à l'identique dans le bâti ancien des menuiseries, des lucarnes, etc... ; sur l'interdiction de l'adjonction de volumes vitrés également dans les nouveaux édifices.





Dans les constructions neuves, les prescriptions de la ZPPAUP étaient tout aussi ambitieuses en imposant le respect conforme de la typologie des bâtiments du secteur (implantation, gabarit, composition de façade, dimensionnement des ouvertures, texture des matériaux, teintes générales des façades et couleur des menuiseries). Cette forte exigence a peut-être empêché une application efficace des prescriptions.

De plus certains édifices et certains secteurs d'intérêt architectural urbain et paysager n'ont pas été pris en compte alors qu'il constitue une valeur patrimoniale importante pour la commune de Neauphle. Il est donc apparu nécessaire de revoir le zonage de cette servitude ainsi que les listes d'immeubles, de clôtures, de cônes de vue et les prescriptions qui s'y appliquent.

## 2.2 LA REVISION DE LA ZPPAUP INSCRITE DANS UNE REFLEXION GLOBALE SUR LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

Le Conseil municipal a prescrit la révision transformation de la ZPPAUP en AVAP en 2012. Le PLU ayant été approuvé le 15 décembre 2011 par délibération n°1-12/2011 il n'est pas apparu nécessaire d'effectuer une révision du PLU.

Cependant, l'AVAP n'est pas un document d'urbanisme autonome mais une servitude publique qui vient prendre sa place dans le PLU et dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie et plus précisément la pérennité et la mise en valeur du patrimoine architectural urbain et paysager. De ce fait les orientations de l'AVAP viennent compléter ou renforcer celle du PADD dans un rapport de compatibilité.

## 3. LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE DE NEAUPHLE-LE-CHATEAU

Neauphle-le-Château (3028 habitants en 2011) est situé dans le département des Yvelines à l'ouest de la région Ile-de-France. Construit sur une butte rocheuse, le village 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.

### 3.1 LES FACTEURS SOCIAUX ECONOMIQUES ET HISTORIQUES D'ELABORATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

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 cœur 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 :

- **Le bourg médiéval** : l'essentiel du développement, autour de la motte castrale, s'est effectué aux XII et XIII siècles, grâce à la création d'un marché en 1197 favorisé par l'existence de l'ancienne voie de Paris à Rennes passant par Dreux dite « vieille route de Bretagne ». 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*”.



- **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. Le détournement de la route royale de Bretagne de Neauphle provoquera le déménagement du relais postal jusqu'alors situé à Neauphle dans le village nouvellement créé de Pontchartrain.

Une partie de l'activité du village basée sur 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.

Cependant, 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. L'avenue de la République et la place Mancest sont construites à la même époque. 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. Mais si la rue Saint-Nicolas présente une belle ordonnance, l'avenue de la République offre en revanche un spectacle plus désordonné sans fronts bâtis continus.

Au XIXe siècle, l'expansion urbaine continue en douceur, accompagnée par la création de petites entreprises artisanales et industrielles dont la caractéristique la plus originale est l'implantation au cœur même des tissus urbains du centre bourg.

- **L'expansion résidentielle du XXe 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 XXe siècle suit la tendance observée au XIXe 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 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'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. Résultat de cette histoire, le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a révélé trois grands types d'organisation urbaine :

- Le bourg médiéval
- Les extensions des 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles
- Les hameaux ruraux périphériques

**Les anciennes fermes, auberges ou relais de poste** Ce bâti se rattache aux activités économiques de l'ancien village de Neauphle-le-Château. Il est constitué des différents corps de bâtiments constituant les lieux d'exploitation des fermes, auberges ou relais de poste d'autrefois.

**La maison de village** Directement issues du modèle précédent sur le plan constructif, mais adaptées à un programme et à un parcellaire plus urbain, ces maisons anciennes constituent encore aujourd'hui une part très importante du parc immobilier de Neauphle-le-Château.

**Les maisons de hameau** : Il s'agit d'anciennes fermes présentes 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.

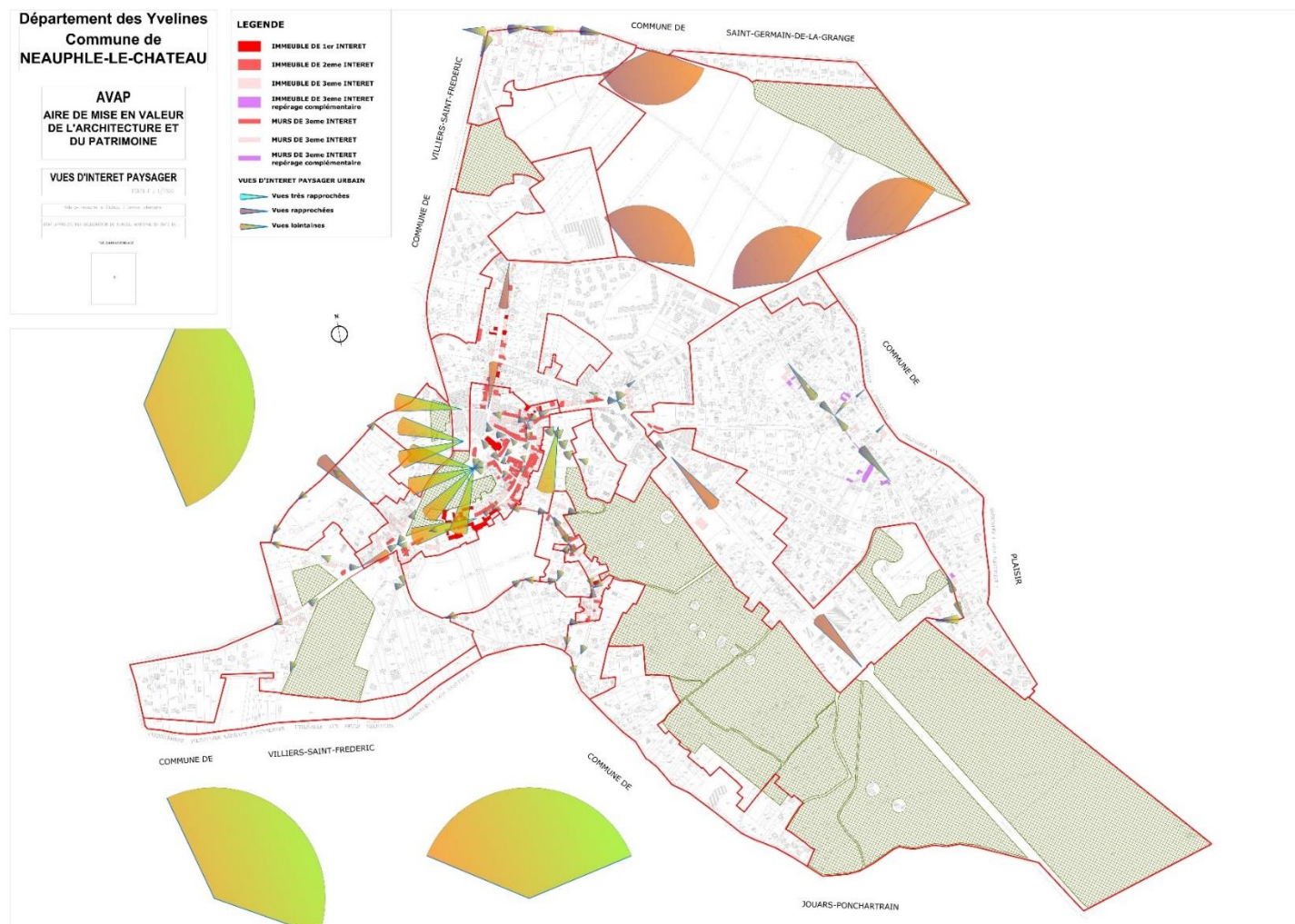
**L'hôtel particulier** : Neauphle-le-Château n'a pas été uniquement une ville de passage tournée vers le négoce et les transports. Le charme de son site verdoyant proche de la capitale, et à certaines époques son rôle administratif, en ont fait une ville recherchée par les milieux aisés et aristocratiques qui y firent construire de





riches hôtels particuliers. Les hôtels du bas de la Grande rue ne sont que les exemples les plus remarquables d'une tradition résidentielle qui s'est poursuivie jusqu'à aujourd'hui.

**La maison bourgeoise du 19<sup>e</sup> siècle :** A partir des dernières décennies du 19<sup>e</sup> siècle, s'est développé à Neauphle-le-Château, comme d'ailleurs dans toute l'Île-de-France, le goût pour une architecture faisant largement appel à une grande diversité de matériaux, rendue possible du fait du développement des transports.



Aucun édifice n'est actuellement classé au titre des Monuments Historiques ou inscrit à l'Inventaire supplémentaire sur le territoire de la commune de Neauphle-le-Château.

Le patrimoine de Neauphle est avant tout paysager. Il est fait de vues lointaines, de vues rapprochées et de vues très rapprochées. Mais compte tenu des caractéristiques de ce territoire, il s'agit avant tout de paysages urbains et architecturaux. C'est le point de vue du passant, de l'usager de l'espace public, donc tout ce qui est du domaine des vues rapprochées et très rapprochées qui crée une unité sur un quartier et permet de déterminer des secteurs de cohérence architecturale urbaine et paysagère.



Le patrimoine urbain, est constitué par:

- ✓ des alignements et continuités bâties présentant une certaine cohérence urbaine à préserver,
- ✓ des harmonies de couleur
- ✓ des harmonies de gabarit
- ✓ des détails architecturaux
- ✓ des édifices ayant valeur de repère ou de cadrage visuel (intérêt scénographique),
- ✓ des points de vue internes au tissu bâti,
- ✓ des rues, places ou espaces urbains.



En fait, au-delà de ces critères spécifiques ou localisés, c'est l'ensemble du réseau des voies et espaces urbains identifiés qui doit être considéré comme constitutif du patrimoine urbain et historique, voire archéologique de Neauphle-le-château. Il se matérialise par:

- ✓ des voies aux caractéristiques géométriques singulières,
- ✓ les anomalies de tracé (chicanes aux raccords de certaines venelles, déformations d'alignement, ouvrage en emprise sur le domaine public, . . .)
- ✓ etc,...

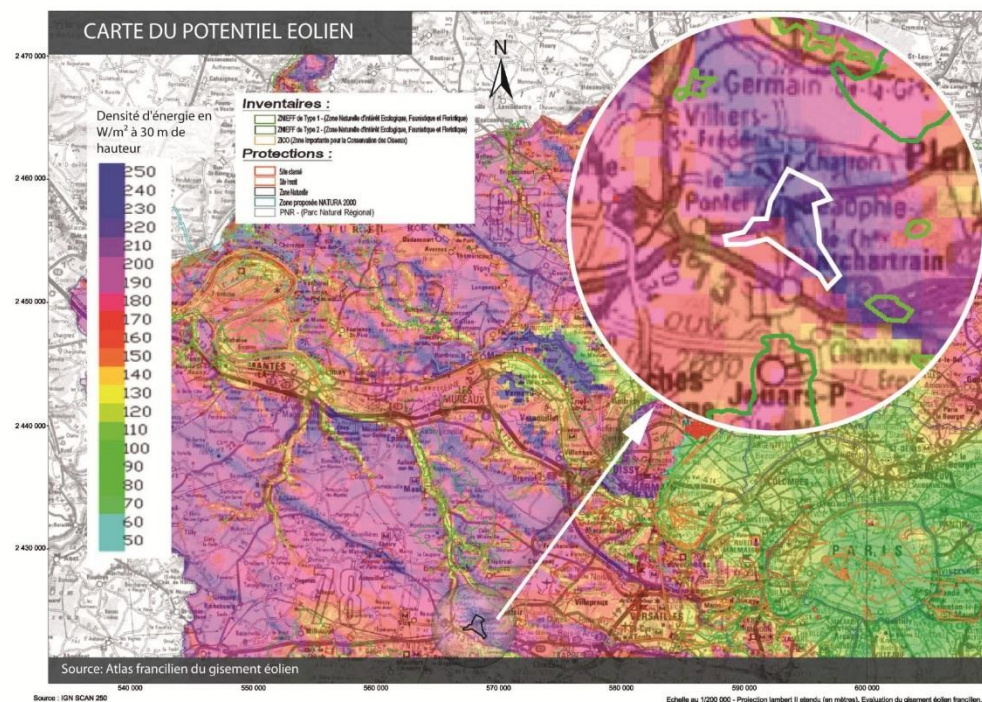
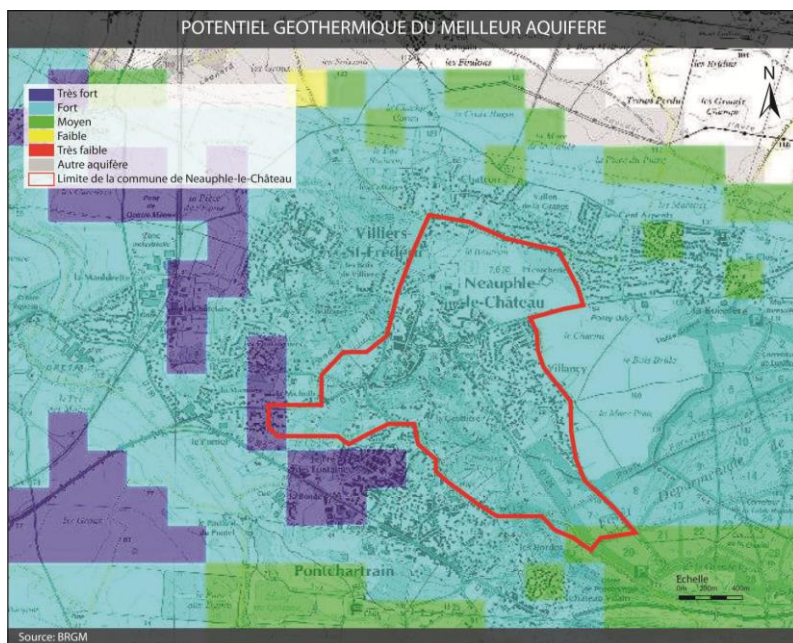
### 3.2 LA PLACE DE L'ENVIRONNEMENT DANS L'ELABORATION DU CADRE BÂTI

Parmi les facteurs de fabrication du patrimoine architectural urbain et paysager, l'environnement naturel a eu une place prépondérante. Dans le contexte de topographie accentuée, l'occupation ancienne s'est adaptée au site. Elle a été dictée par les impératifs contradictoires de recherche d'un site de défensif naturel, mais commandant des itinéraires de passage faciles, et correspondant de ce fait à des lignes de plus faible pente vers les points de franchissements de la vallée. Par ailleurs le bâti qui compose l'ensemble urbain est construit avec les matériaux disponibles à proximité, peu transformés et issus de l'environnement physique autour du village (pierre, bois....)



L'environnement naturel a toujours sa place et plus particulièrement dans le cadre des objectifs de développement durable. Celui-ci est d'ailleurs riche en potentiel de production d'énergie renouvelable sur la commune de Neauphle-le-Château.

Il existe sur le territoire communal, un aquifère dans les couches de l'Eocène moyen et inférieur dont l'exploitabilité est forte (BRGM). Concernant le potentiel éolien, le site de Neauphle-le-Château fait partie des zones au potentiel le plus élevé (220 à 230 W/m<sup>2</sup> à 30 m de hauteur) mais celui-ci est classé en zone à contrainte forte dans le schéma régional éolien d'Île de France. Par ailleurs, la région autour de Neauphle présente un important potentiel de biomasse que ce soit à travers les forêts existantes ou les grandes cultures.





Concernant les paysages naturels, il en existe certains qui sont fragilisés ou soumis à de fortes pressions de plusieurs types. Il s'agit pour la plupart de parcelles privés qui étaient autrefois entretenus en vergers, vignes et jardins potagers.





## 4. LE PROJET D'AVAP : APPROCHE PATRIMONIALE DU TERRITOIRE

La mise en révision de la ZPPAUP a permis de revoir en profondeur la servitude d'utilité publique, aussi bien dans le recensement du patrimoine architectural, urbain et paysager que dans son zonage.

### 4.1 LES OBJECTIFS DE L'AVAP

Les objectifs de l'AVAP couvrent tous les champs de préservation du patrimoine architectural urbain et paysager. Ceux-ci ont été définis en cohérence avec les orientations et objectifs du PLU. Parmi les objectifs de l'AVAP, on retrouve notamment la préservation des différentes ambiances du territoire (urbaines, paysagères, végétales), la préservation des vues remarquables ou l'intégration visuelle et structurelle des modifications apportées au bâti existant.

Les objectifs de l'AVAP dans ce domaine s'inscrivent dans la continuité de la ZPPAUP. Les analyses et repérages d'éléments architecturaux paysagers et urbains déjà effectuées dans le cadre de la ZPPAUP ont été le socle de base pour la définition des éléments de patrimoine architectural et paysager de l'AVAP.

Conformément à l'article L.642-1 du code du patrimoine, l'AVAP prend en compte les objectifs de développement durable. L'AVAP de Neauphle-le-Château propose une intégration maîtrisée des dispositifs favorables aux économies d'énergie et des ressources naturelles et à l'exploitation des énergies renouvelables tout en rappelant que la préservation du patrimoine architectural, en raison de ces modes constructifs spécifiques, participe aux objectifs de développement durable.

### 4.2 LA MISE A JOUR DU RECENSEMENT DU PATRIMOINE ET LA METHODOLOGIE D'ELABORATION DU REGLEMENT

Le diagnostic réalisé pour l'AVAP et élaboré sur la base du diagnostic de la ZPPAUP, a permis une mise à jour des listes des bâtiments, des clôtures et des cônes de vue. Pour cela, un travail de terrain a été effectué, croisé avec l'analyse de la documentation, pour permettre, par la suite, la définition des différentes zones de l'AVAP.

Les objectifs de protection s'élargissent à des secteurs et des édifices qui n'avaient pas été retenus précédemment. Une grande partie des édifices antérieurs à 1940 a ainsi été classé en immeuble de 3<sup>ème</sup> intérêt dans les secteurs d'intérêt patrimonial. Ceci dans le double objectif :

- d'imposer des procédés de réfection conformes aux techniques qui ont servi à leur édification afin d'assurer leur pérennité dans de bonnes conditions sanitaires.
- De maintenir des harmonies de matériaux et de couleurs qui sont aujourd'hui constitutifs du patrimoine paysager urbain de Neauphle.

Les prescriptions de l'AVAP s'appliqueront avant tout en fonction du type de bâtiments :

- Les immeubles et murs d'intérêt paysager architectural et urbain
- Les autres bâtiments existants
- Les constructions nouvelles et les extensions



#### Les immeubles et murs d'intérêt paysager architectural et urbain et les autres bâtiments existants

Les prescriptions sur les immeubles et murs d'intérêt paysager architectural et urbain sont les mêmes quelque soit le type de zonage (A, B, C ou D). Celles-ci ne s'appliquent que pour les réfections, les modifications ou les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur de l'édifice dans le cadre d'une déclaration préalable (travaux de ravalement, ouverture d'une fenêtre ou d'un châssis d'un toit, etc...). Elles sont plus ou moins strictes selon le niveau d'intérêt paysager architectural et urbain (1<sup>er</sup> intérêt, 2<sup>ème</sup> intérêt, 3<sup>ème</sup> intérêt, autres immeubles existants).

#### Les constructions nouvelles et les extensions

En revanche, les différentes zones pressenties ont pour but de déterminer le type de prescriptions qui s'appliqueront pour les constructions nouvelles et les extensions dans le cadre d'un permis de construire. Elles sont plus ou moins contraignantes suivant la proximité des secteurs d'intérêt patrimonial les plus sensibles.

Parmi les prescriptions, il existe des prescriptions cadres qui renvoient à la prise en compte de l'environnement architectural et urbain immédiat. Ces prescriptions font référence à la typologie du secteur. Il est défini que celle-ci est constitué par les trois immeubles voisins de chaque côté et par les trois immeubles qui font face (ceux-ci devront figurer dans les pièces nécessaires à la demande d'autorisation d'urbanisme : environnement proche et lointain).

### 4.3 LE PERIMETRE DE LA FUTURE AVAP ET LE ZONAGE

Le projet patrimonial de l'aire est également tenu de respecter les orientations du PLU, telles qu'elles sont déclinées dans le PADD (L. 642-2). Les orientations de ce dernier concernant le champ d'intervention de l'AVAP sont reprises pour appuyer la concordance entre les deux documents. La première orientation du PADD assigne d'ailleurs des objectifs d'évolution à la ZPPAUP :

« Le patrimoine bâti domestique et les qualités morphologiques remarquables du centre-bourg sont un véritable patrimoine commun. Afin de conserver à celui-ci son caractère rural d'origine aujourd'hui presque préservé, la ville souhaite maintenir cet état de fait. Cet objectif, théoriquement assuré par la ZPPAUP depuis 1999 ne semble pas toujours atteint. Le rôle de cette dernière, peut-être trop ambitieux, serait peut-être à reconsidérer. Le PLU va toutefois nécessairement s'inscrire dans la continuité de ce document. Mais la ville souhaite réfléchir à une éventualité de réduction des limites de la ZPPAUP afin d'en concentrer l'utilité sur les secteurs les plus sensibles. »

A cet effet l'AVAP s'attache au travers des objectifs patrimoniaux à concentrer son action sur les secteurs présentant le plus de valeur patrimoniale et à réduire ses limites à la quintessence même du patrimoine paysager architectural et urbain de Neauphle.

Par ailleurs, le périmètre de la future AVAP ne vient pas se substituer à des rayons de protection des monuments historiques. C'est le repérage des immeubles et murs d'intérêt paysager architectural et urbain et la définition de secteurs de cohérence de patrimoine paysager architectural et urbain qui ont guidé le choix des zones à protéger dans lesquelles les objectifs de l'AVAP se déclinent.



Département des Yvelines  
Commune de  
**NEAUPHLE-LE-CHATEAU**

**AVAP**  
**AIRE DE MISE EN VALEUR**  
**DE L'ARCHITECTURE ET**  
**DU PATRIMOINE**

SECTEUR DE COHERENCE PAYSAGERE ARCHITECTURALE ET URBAINE

ECHELLE : 1/25000

Vie de Neauphle-le-Château / Service urbanisme

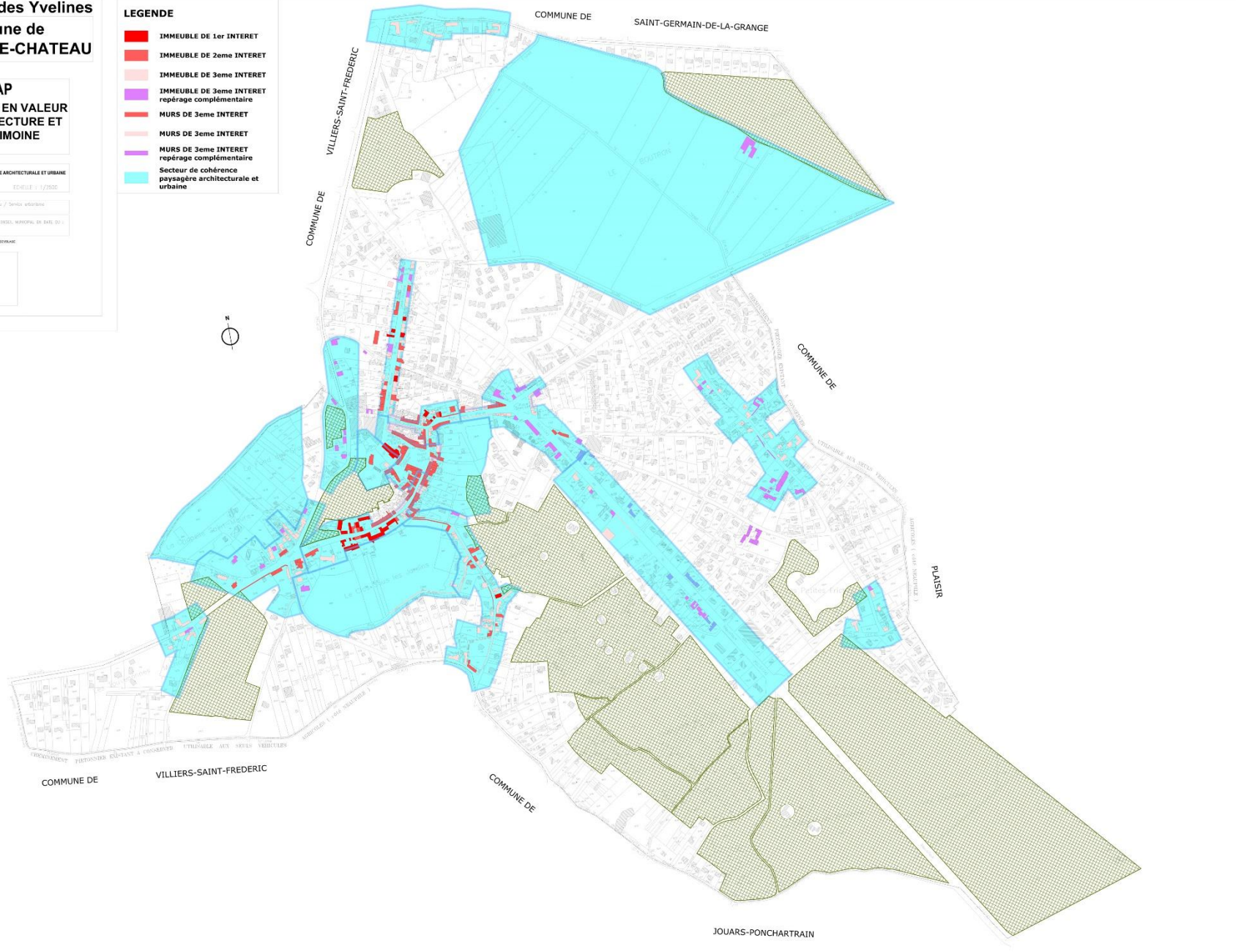
MAP APPROUVE PAR LE BUREAU DE CONSTRUCTION MUNICIPAL EN DATE DU :

TITRE D'APPROBATION

1

**LEGENDE**

- IMMEUBLE DE 1er INTERET
- IMMEUBLE DE 2eme INTERET
- IMMEUBLE DE 3eme INTERET
- IMMEUBLE DE 3eme INTERET repérage complémentaire
- MURS DE 3eme INTERET
- MURS DE 3eme INTERET
- MURS DE 3eme INTERET repérage complémentaire
- Secteur de cohérence paysagère architecturale et urbaine





A plus grande échelle, la délimitation des zones a été motivée par des considérations paysagères, mais de paysages urbains et architecturaux vus depuis l'espace public conformément à l'approche de l'utilisateur des lieux. Les limites prennent donc en compte la profondeur du champ visuel depuis les rues et les places de la commune laissant hors périmètre tout ce qui est invisible à l'œil.

Les vues lointaines hors des limites de la commune ont également été pris en compte ainsi que le relief notamment lorsqu'une zone constructible en surplomb peut impacter un secteur de patrimoine paysager architectural et urbain.

Les immeubles d'intérêt paysager architectural et urbain ont été systématiquement intégrés au périmètre de l'AVAP.

Concernant les paysages naturels, il n'a été pris en compte que ceux qui sont fragilisés ou soumis à de fortes pressions sans bénéficier d'une protection suffisante de type EBC dans le cadre du PLU.



Pour la plaine du Boutron, seules les franges nécessitent des prescriptions afin d'améliorer l'aspect général de l'ensemble paysager et de l'entrée de ville.





## 5. ANALYSE DE L'AVAP SELON LA GRILLE D'EVALUATION PROPOSEE PAR LA DRIEE

Le projet d'AVAP, en inscrivant la préservation du patrimoine bâti et des espaces naturels sensibles dans une logique de renouvellement urbain, se place dans une démarche de développement durable.

En matière d'environnement, les incidences potentielles d'un tel projet porteront sur :

- L'environnement physique,
- La biodiversité
- La gestion des espaces libres et du patrimoine bâti
- Les risques naturels et technologiques, les pollutions et les nuisances

### 5.1 ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Diagnostic de l'AVAP	Orientations du PADD sur l'item	Orientations de l'AVAP sur l'item.	Enjeux environnementaux connexes
Particularités locales : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Topographie très accentuée</li> <li>- Configuration complexe et très découpée</li> <li>- Eperon en avancée vers la plaine de Pontchartrain</li> </ul>			Pas d'impact sur la topographie des secteurs couverts par l'AVAP. Aucun talutage ni exhaussement permis en zone D
<u><b>Patrimoine géologique et richesses du sous-sol :</b></u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sous-sol composé de couches sédimentaires (bassin parisien) qui ne fait l'objet actuellement d'aucune exploitation.</li> <li>- Présence d'un aquifère dans les couches de l'Eocène moyen et inférieur : exploitabilité forte pour les systèmes de géothermie basse température.</li> </ul>		Concernant la prise en compte des objectifs de développement durable, le diagnostic a permis d'identifier un environnement riche en potentiel de production d'énergie renouvelable que ce soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La géothermie</li> <li>- L'énergie solaire</li> <li>- L'énergie éolienne</li> <li>- La biomasse</li> </ul>	Effets positifs sur la réduction des GES par les prescriptions et les recommandations favorisant l'utilisation du potentiel géothermique pour le chauffage et l'ECS.
<u><b>Hydrographie :</b></u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun cours d'eau ne traverse la commune</li> <li>- Présence de mares</li> </ul>		En conséquence dans un souci de meilleure intégration architecturale et paysagère « des constructions, ouvrages, installations ou travaux	



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Source dans le Vallon de la Gouttière</li> </ul>		<p>visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie », il semble raisonnable de ne pas permettre les dispositifs dont l'impact visuel est le plus prégnant, c'est-à-dire tout ce qui concerne l'éolien, les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires.</p>	
<p><b>Climat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Climat océanique tempéré</li> <li>- Potentiel éolien : potentiel élevé dans l'atlas francilien du gisement éolien. Zone favorable à contraintes fortes dans le schéma régional éolien d'île de France</li> </ul>		<p>Concernant la production d'énergie renouvelable et les économies d'énergie, un objectif a été fixé concernant la mise en place d'un micro-réseau de chaleur classé communale à base de géothermie ou de biomasse. Cet objectif vise à établir une étude de faisabilité sur sa réalisation dans les zones les plus denses de la commune.</p>	
<p><b>Liens entre géologie, relief, végétation et bâti :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Butte témoin, sur laquelle est installé le village, issue de l'érosion différentielle des couches sédimentaires</li> <li>- Présence d'une ancienne carrière de meulière de Montmorency dans le bois de Neauphle (meules à grains et matériau de construction)</li> </ul>			<p>Maintenir le caractère exceptionnel du site.</p> <p>Pas de prélèvement sur les ressources du sous-sol</p>



## 5.2 BIODIVERSITE : Espèces végétales et animales ; Espaces naturels

Diagnostic de l'AVAP	Orientations du PADD sur l'item	Orientations de l'AVAP sur l'item.	Enjeux environnementaux connexes
<p><b><u>Identification d'espaces naturels protégés :</u></b>            Forêt de Sainte Apolline partiellement étendue sur la commune de Neauphle (47ha) répertoriée comme zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique de type 2 (ZNIEFF) ; répertoriée comme réservoir de biodiversité au SRCE</p>			<p>Maintenir et développer la biodiversité</p> <p>Pas d'impact négatif de l'AVAP sur la forêt de Sainte-Apolline. Celle-ci fait l'objet d'une protection forte dans le cadre du PLU par son classement en EBC.</p>
<p><b><u>Identification de corridors écologiques à l'échelle du territoire de l'AVAP :</u></b>            Il n'existe aucun corridor écologique identifié sur la commune</p>			<p>Sans objet</p>



### 5.3 PATRIMOINE, PAYSAGE ET CADRE DE VIE DES ESPACES NON BÂTIS

Diagnostic de l'AVAP	Orientations du PADD sur l'item	Orientations de l'AVAP sur l'item.	Enjeux environnementaux connexes
<p>Perspectives, vues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Repérage de « vues d'intérêt paysager »</li> </ul>	<p>Affirmer les points de vue paysager depuis et vers le centre bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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, recensés dans le cadre du diagnostic devront être confirmés, en particulier en évitant l'implantation d'édifices ou de végétation qui pourraient fermer le paysage.</li> <li>- Le parc Saint-Martin qui bénéficie de remarquables vues sur la plaine et sur la façade arrière de la Grande rue pourra bénéficier d'un aménagement visant à valoriser ces éléments et à renforcer son rôle dans la structure du village.</li> </ul>	<p>L'AVAP a pour objectif la protection des points de vue paysager repérés sur le plan des vues d'intérêt paysager. La protection concerne aussi bien les vues depuis le territoire de Neauphle que vers Neauphle et notamment sur les secteurs les plus exposés aux vues lointaines :</p> <p>Le Coteau ouest Le Clos sous les Jardins La Grande rue (façades arrières) La motte castrale</p> <p>Dans le secteur du vallon Saint-Martin, l'objectif est de maintenir les vues proches et lointaines grâce à la domestication de la végétation en place.</p>	<p>Préserver ou restaurer la qualité paysagère par la réouverture de certaines vues (vallon Saint-Martin)</p>
<p><b><u>Repérages d'éléments paysagers (cœurs d'îlot vert, cité-jardin, quartier homogène, jardins familiaux, etc) :</u></b></p> <p>Repérages de secteurs de cohérence paysagère à base végétale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le clos sous les jardins</li> <li>- Le vallon Saint Martin</li> <li>- Le coteau ouest</li> <li>- La motte castrale</li> </ul>	<p>Confirmer les secteurs présentant un caractère agricole</p> <p>Les espaces agricoles encore viables (plaine du Boutron, pré du chemin de la fontaine de Launay) doivent pouvoir conserver leur vocation. Le PLU devra inscrire cette volonté de manière claire et ainsi préserver ces espaces de tous risques de développement de</p>	<p>Certains espaces naturels nécessitent une protection supplémentaire et les objectifs de l'AVAP se sont concentrés sur les secteurs les plus fragilisés :</p> <p>Le Vallon Saint-Martin (vergers, murs de clôture...) La Vallon de la Chapelle Saint-Maure (paysage de prairies agricoles et clôtures agricoles...) Le Clos sous les Jardins</p>	<p>Contribuer au maintien et au développement de la biodiversité. Contribuer au maintien/ restauration des continuités écologiques Assurer le caractère paysager des espaces naturelles.</p>



<p><b><u>Repérage de systèmes : grande culture, bocage, viticulture, bois, forêt.... :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande culture : La Plaine du Boutron</li> <li>- Bocage : Le Fond des Granges, coteau de la Fontaine de Launay, coteau de la sente du Fond des Champs</li> <li>- Forêt : La forêt Sainte Apolline</li> <li>- Présence de grandes forêts autour du territoire d'étude et d'un important potentiel de biomasse</li> </ul>	<p>l'urbanisation. La ville souhaite préserver les discontinuités vertes ou naturelles existantes qui caractérisent fortement son paysage et éviter tout enfermement de celui-ci par des rideaux bâtis ou boisés.</p> <p>L'identité naturel du "vallon de Villiers" est à confirmer. Les paysages agricoles fragilisés de ce secteur sont complémentaires des espaces naturels préservés de Villiers-Saint-Frédéric et doivent à ce titre conserver dans la mesure du possible une identité agricole et un statut d'espace naturel.</p> <p>Des espaces anciennement agricoles aujourd'hui peu ou mal utilisés (entre le chemin du Petit trou et le chemin de Gaillarbois) sont à requalifier. 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 il conviendra de les préserver dans le cadre des choix du PLU, en particulier en imaginant des protections beaucoup plus fortes pour les zones les plus intéressantes. Il s'agit de zones dont l'urbanisation est donc nécessairement limitée. Quel que soit le mode d'urbanisation choisi pour ces secteurs, il conviendra que ces extensions s'opèrent de manière mesurée et dans le respect des paysages naturels. Le lien avec les zones boisées et les lisières devra être particulièrement étudié.</p>	<p>Ces objectifs concernent la protection des espaces cités dans leur composante floristique qu'il convient de préserver ou de remettre en valeur: Ils sont pour chacun de ces secteurs détaillés dans les fiches qui leur sont consacrées.</p>	<p>Effets positifs sur la réduction des GES par les prescriptions et les recommandations favorisant l'utilisation du potentiel de biomasse pour le chauffage et l'ECS.</p> <p>Pas d'impact négatif de l'AVAP sur la forêt de Sainte-Apolline. Celle-ci fait l'objet d'une protection forte dans le cadre du PLU par son classement en EBC.</p> <p>Pas d'impact négatif de l'AVAP sur la Plaine du Boutron. Celle-ci fait l'objet d'une protection forte dans le cadre du PLU par son classement en zone A.</p>
---	--	---	--



***Préserver les espaces boisés ou naturels et développer une trame verte à l'échelle des quartiers***

Les ambiances végétales boisées considérées aujourd'hui comme éléments du patrimoine sont à préserver. La forêt de Sainte Apolline, 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 aujourd'hui 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.

**Améliorer les entrées de ville**

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 devrait être réalisé.

Les abords paysagers de certains équipements sportifs sont à améliorer. Le fond de la plaine du Boutron a été grignoté 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.



<p><b><u>Repérage d'alignement d'arbres ou arbres isolés :</u></b> Pas d'alignements ou d'arbres isolés remarquables</p>			Sans objet
<p><b><u>Clôtures végétales, minérales :</u></b> Repérage de murs en maçonnerie de moellons</p>		<p>Les objectifs concernant la préservation des édifices d'intérêt patrimonial ont ainsi été maintenus dont les murs de clôture.</p> <p>Des objectifs concernent la protection des espaces naturels dans leur composante floristique qu'il convient de préserver ou de remettre en valeur</p>	Impacts positifs par la prescription de clôtures perméables et végétales favorables au passage de la faune dans les secteurs d'espaces naturels ou de type agricoles.
<p><b><u>Nature des sols :</u></b> Dans les espaces urbains, sols de nature minérales et imperméables</p>		<p>Des objectifs de renforcement du végétal et de non-artificialisation des sols sont également définis dans les secteurs où cela est possible afin d'améliorer l'infiltration et la rétention à la parcelle des eaux de pluie. Dans le secteur de la Motte Castrale objectif de limiter l'artificialisation</p> <p>Dans les secteurs du hameau de La Micholle, du hameau de Chatron, du hameau de la Gouttière, du hameau de Villancy, du Clos des Jardins, du Coteau Ouest, la plaine du Boutron et le Vallon de Villiers, l'objectif est d'effectuer un traitement moins urbain de la chaussée et des accotements (création de noues et de bandes enherbées lorsque cela est techniquement possible)</p>	Contribution à la gestion des eaux pluviales par le maintien ou l'amélioration de la perméabilité du sol.



## 5.4 PATRIMOINE, PAYSAGE ET CADRE DE VIE DES ESPACES BÂTIS

Diagnostic de l'AVAP	Orientations du PADD sur l'item	Orientations de l'AVAP sur l'item.	Enjeux environnementaux connexes
<p>Organisation de la forme urbaine par le parcellaire, les implantations et les volumes ; morphologie urbaine ; Densité et formes urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Morphologie urbaine influencé par la topographie :</li> <li>- L'implantation sur un site d'éperon entraîne une forte densité du bâti sur le bourg et des parcelles étroites.</li> <li>- Patrimoine composé de paysages urbains et architecturaux</li> </ul>	<p>Préserver la structure initiale du village et le bâti rural et bourgeois</p> <p>Le patrimoine bâti domestique et les qualités morphologiques remarquables du centre-bourg sont un véritable patrimoine commun. Afin de conserver à celui-ci son caractère rural d'origine aujourd'hui presque préservé, la ville souhaite maintenir cet état de fait.</p>		<p>Favoriser le renouvellement urbain et des formes urbaines économes en consommation d'espace</p>
<p><b>Etat de conservation et évolution du patrimoine bâti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble urbain homogène composé de constructions anciennes en maçonnerie de moellons dont l'édification date essentiellement des XVIIe, XVIIIe et XIXe siècle et dont la conservation est satisfaisante pour la maintien du paysage urbain</li> </ul>		<p>Dans le cadre de la préservation du patrimoine bâti une grande partie des édifices antérieurs à 1940 a été classé en immeuble de 3<sup>ème</sup> intérêt dans les secteurs d'intérêt patrimonial. Ceci dans le double objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'imposer des procédés de réfection conformes aux techniques qui ont servi à leur édification afin d'assurer leur pérennité dans de bonnes conditions sanitaires.</li> <li>- De maintenir des harmonies de matériaux et de couleurs qui sont aujourd'hui constitutifs du patrimoine paysager urbain de Neauphle.</li> </ul> <p>Les objectifs en matière de performances énergétiques sont d'améliorer sensiblement celles du bâti existant.</p>	<p>Préserver le bâti patrimonial qui répond, par ses modes constructifs aux objectifs de développement durable.</p> <p>La rénovation du bâti ancien contribue de limiter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le prélèvement sur les ressources du sous-sol</li> <li>La consommation d'énergie liée au transport ou au mode de fabrication.</li> </ul> <p>Effets positifs sur la réduction des GES par les prescriptions et les recommandations favorisant l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant.</p>





		<p>Ceux-ci pourront être obtenus par différents dispositifs passifs ou actifs participant au système de chauffage de l'édifice modulés en fonction du degré d'intérêt patrimonial des secteurs et de chacun des édifices.</p> <p>Ces objectifs pourront être obtenus par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique selon le degré patrimonial pour les édifices existants.</li> <li>• Des dispositifs d'isolation thermique des ouvertures plus ou moins performant selon le degré patrimonial de l'édifice.</li> <li>• Des dispositifs passifs participant au système de chauffage lorsque le degré patrimonial de l'édifice ou du secteur le permet : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Serre, double peau...;</li> <li>✓ Puits canadien ...;</li> </ul> </li> <li>• Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;</li> <li>✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;</li> </ul> </li> </ul>	<p>Développer une architecture contemporaine de qualité avec l'utilisation de procédés constructifs qualitatifs et durables.</p>
--	--	--	--



## 5.5 RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

Diagnostic de l'AVAP	Orientations du PADD sur l'item	Orientations de l'AVAP sur l'item.	Enjeux environnementaux connexes
<p>Risques naturels :</p> <p>La commune est très partiellement concernée par un Plan de Prévention des Risques liés aux Inondations en partie basse de la rue de La Gouttière (diagnostic du PLU)</p> <p>Le seul risque avéré sur le territoire concerne les phénomènes de retrait gonflement des argiles. Le territoire communal est classé dans son secteur cœur 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. (diagnostic du PLU)</p>		<p>Des objectifs de renforcement du végétal et de non-artificialisation des sols sont également définis dans les secteurs où cela est possible afin d'améliorer l'infiltration et la rétention à la parcelle des eaux de pluie.</p> <p>Dans les secteurs du hameau de La Micholle, du hameau de Chatron, du hameau de la Gouttière, du hameau de Villancy, du Clos des Jardins, du Coteau Ouest, la plaine du Boutron et le Vallon de Villiers, l'objectif est d'effectuer un traitement moins urbain de la chaussée et des accotements (création de noues et de bandes enherbées lorsque cela est techniquement possible)</p>	<p>Pas d'incidences négatives sur les secteurs concernés par les risques d'inondations.</p> <p>Contribution à la gestion des eaux pluviales et la limitation du ruissellement par le maintien ou l'amélioration de la perméabilité du sol.</p> <p>Pas d'augmentation des risques liés au retrait gonflement des argiles. Les zones d'aléas fort sont en dehors du périmètre de l'AVAP.</p>
<p><b>Risques technologiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'existe pas de PPRT sur la commune et aucune installation classée n'est enregistrée</li> </ul>			<p>Sans objet</p>
<p><b>Pollutions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de pollution atmosphérique</li> <li>- La base de données BRGM recense 8 anciens sites industriels ou d'activités dont les sols pourraient être potentiellement pollués. (diagnostic du PLU).</li> </ul>	<p>Un ensemble de micro friches d'activités, considérées comme des éléments du patrimoine local et participant à ce titre à l'identité de la commune devraient pouvoir être reconverties. Le PLU devra proposer des règles originales pour en permettre la mise en valeur et la réutilisation dans de bonnes conditions</p>		<p>Pas d'augmentation des risques à la pollution potentielle des sols</p>
<p><b>Nuisances :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de nuisances sonores majeures</li> <li>- Pas de nuisances olfactives</li> </ul>			<p>Sans objet</p>