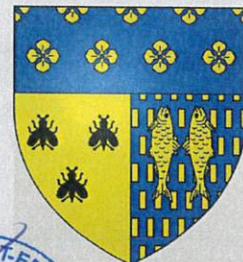


REÇU LE 25 MARS 2021
Département des Yvelines
Commune de Villiers-Saint-Frédéric

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A
MA DÉLIBÉRATION EN
DATE DU 16/03/2021
LE MAIRE



P.L.U.

Modification du Plan Local d'Urbanisme

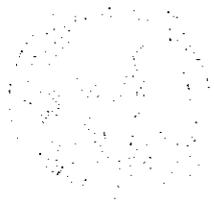
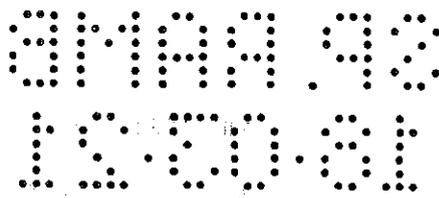
1

NOTICE DE PRESENTATION



MODIFICATION n°3

Dossier approuvé en Conseil Municipal en date du 16 mars 2021



SOMMAIRE

I. ELEMENTS DE CADRAGE

- 1.1. Présentation générale
- 1.2. Occupation du sol et morphologie
- 1.3. Tendances démographiques et parc de logements
- 1.4. Accès et dessertes
- 1.5. Un bon niveau d'équipements publics

II. OBJETS DE LA MODIFICATION

- 2.1. Les objets de la modification
- 2.2. Les modifications apportées

III. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

- 3.1. Compatibilité et respect du cadre législatif
- 3.2. Impacts de la modification

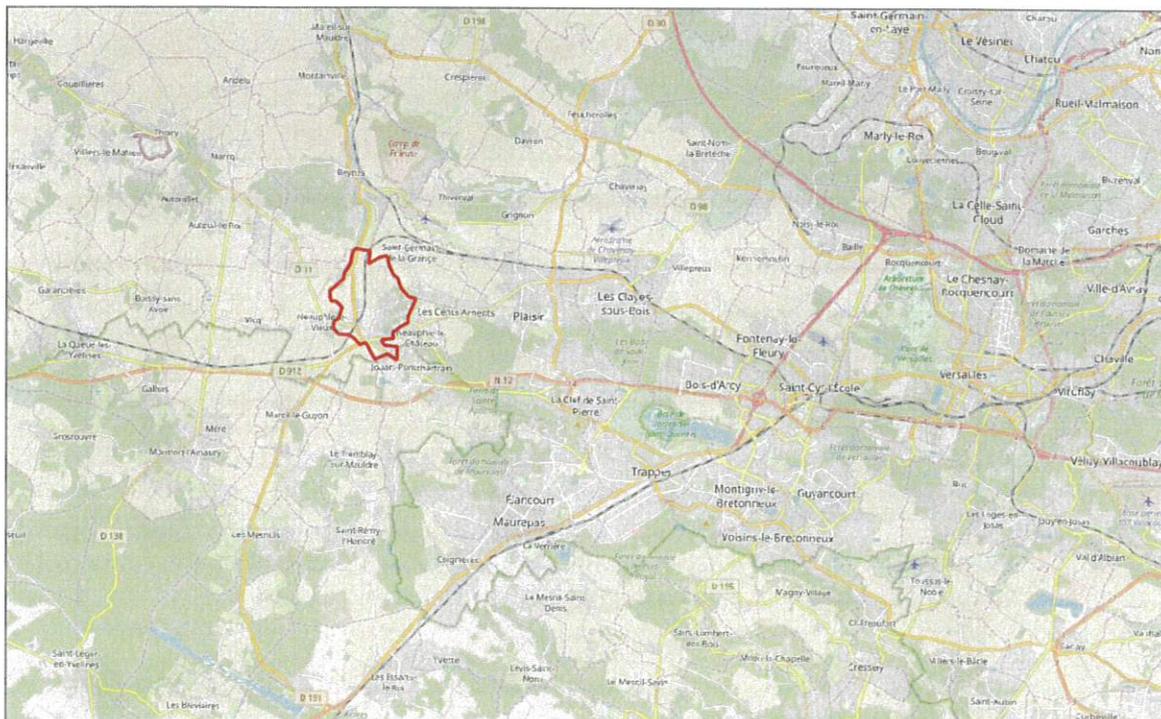
I – ELEMENTS DE CADRAGE

1.1. – Présentation générale

Localité périphérique de la grande couronne parisienne (40 km de Paris), la commune dispose d'une très bonne accroche routière avec Paris. Elle bénéficie 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. Elle est en particulier au voisinage immédiat de la communauté d'agglomération de Saint Quentin-en-Yvelines, pôle d'emplois tertiaires, commerçants et industriels majeur de l'ouest parisien. Elle est aussi dans l'immédiate proximité de l'Opération d'intérêt National (OIN) Paris Saclay qui fait le lien entre des secteurs sud-Paris et ouest-Paris. C'est une zone d'enjeu particulièrement complexes entre développement urbain et préservation du patrimoine naturel et paysager.

Selon le classement de l'INSEE en termes d'attraction locale, Villiers-Saint-Frédéric se situe dans le "pôle urbain de Paris" au même titre que Jouars-Pontchartrain et Neauphle-le-Château tandis que les autres communes de la CCCY sont considérées comme faisant partie de la "couronne périurbaine". En revanche toutes les communes citées y compris Villiers-Saint-Frédéric sont sous l'influence de Plaisir, "pôle de service intermédiaire".

Localisation de la commune (fond de carte OSM) :

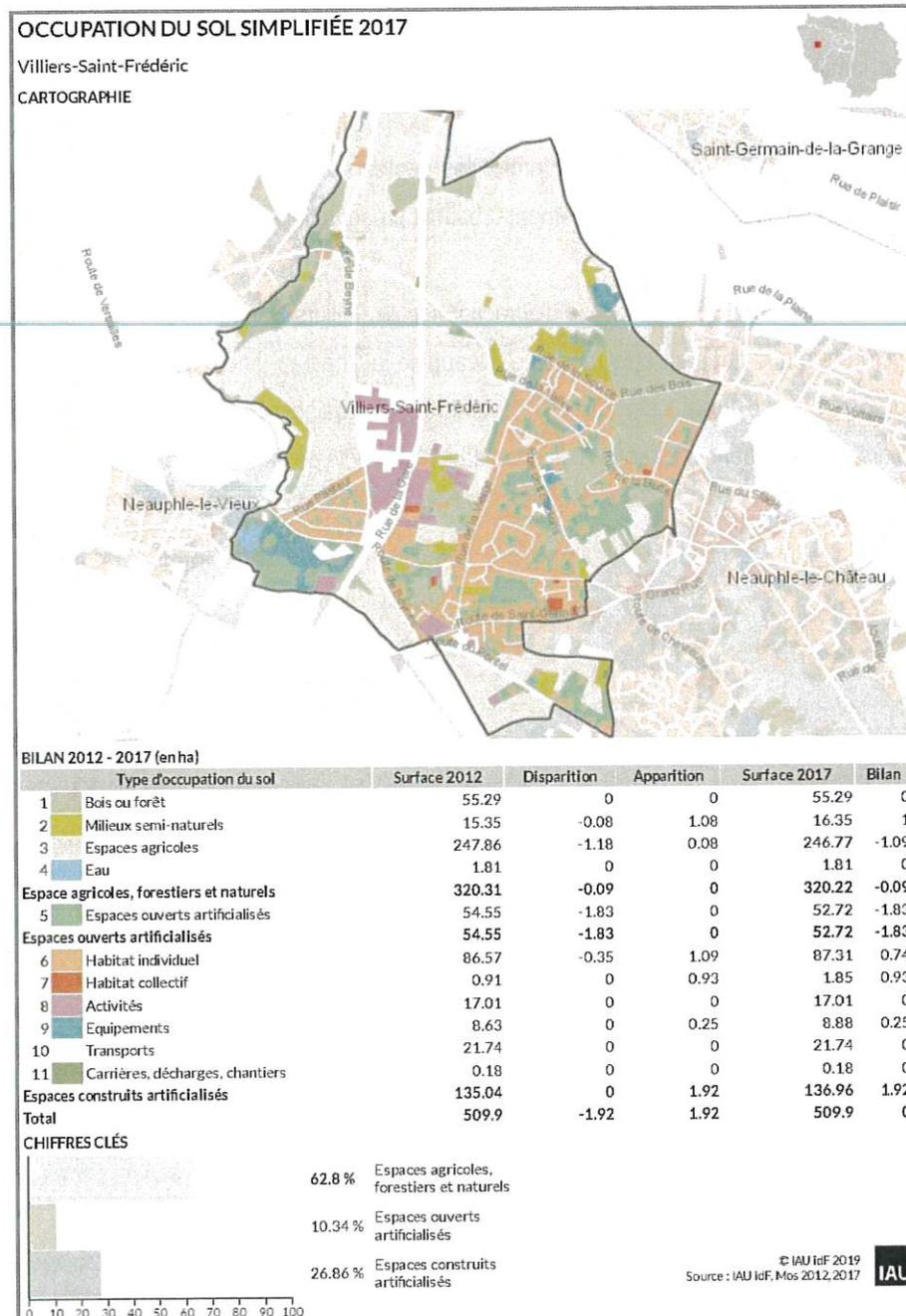


1.2.- Occupation du sols et morphologie

L'occupation du sol

D'une superficie totale de près de 510 hectares, la commune de Villiers-Saint-Frédéric est occupée à 62,8% par des espaces agricoles, forestiers et naturels, soit 320 hectares (Données MOS 2017). Les espaces agricoles, 246 hectares, occupent à eux seuls la moitié du territoire communal.

Les espaces artificialisés, construits et ouverts, représentent environ 37% de l'occupation du sol de la commune.



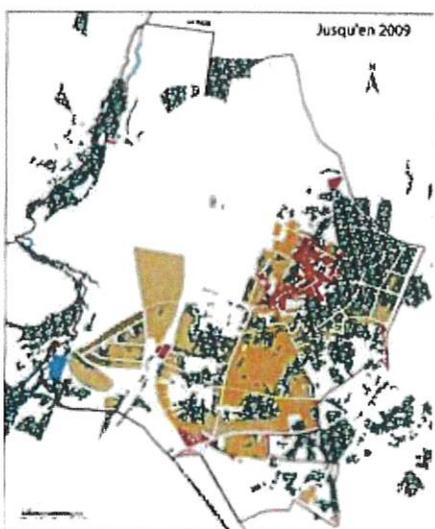
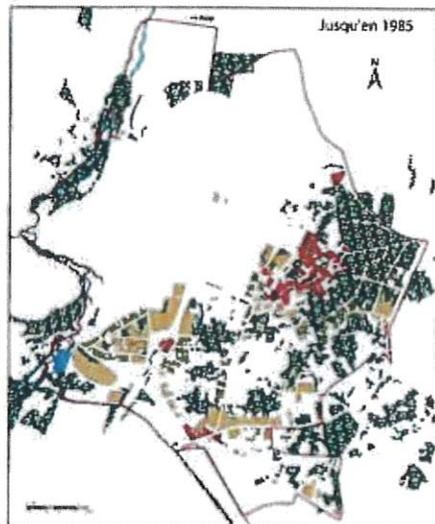
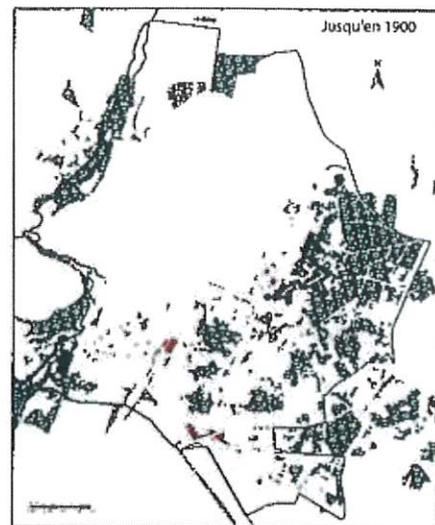
Le développement de la commune

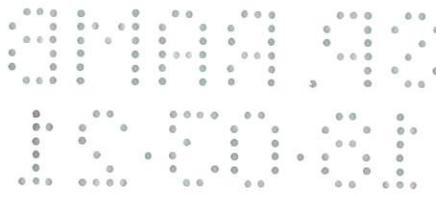
Jusqu'à la fin du 19^e siècle, le peuplement de Villiers-Saint-Frédéric était concentré dans le bourg, selon le mode traditionnel des villages ruraux des 18^e et 19^e siècles. Le noyau initial très modeste ne s'est développé qu'autour de quelques rues. Au nord, formant un quadrilatère, il s'est constitué autour des rues de la Vallée, d'Amaury, de la Source et du Bois. Au sud, le bâti ancien s'égrène le long de la rue Charles-de-Gaulle depuis le clos du Sac à vin jusqu'à la Cour de la Ferme, emplacement d'un ancien château.

Villiers-Saint-Frédéric est resté un petit bourg rural jusqu'à la seconde moitié du 20^e siècle, époque à laquelle, l'utilisation massive de l'automobile a provoqué une pression forte sur l'ensemble des communes de la grande couronne de l'agglomération parisienne. L'implantation des nouvelles constructions s'est tout d'abord effectuée sur les abords immédiats des zones agglomérées déjà existantes dont le bourg. La gare a été également le vecteur de développement de tout le secteur de la Mauldrette.

En dehors des quartiers constitués, certains ont pu profiter du manque de réglementation à des périodes antérieures au POS pour s'implanter loin de toute construction, participant au mitage du territoire, notamment dans les Bois de Villiers.

A partir de l'approbation du POS en 1985, l'implantation des nouvelles habitations a été beaucoup mieux encadrée, les constructions se concentrant dans des zones qui ont permis de remplir les "trous" entre les secteurs bâtis déjà constitués.





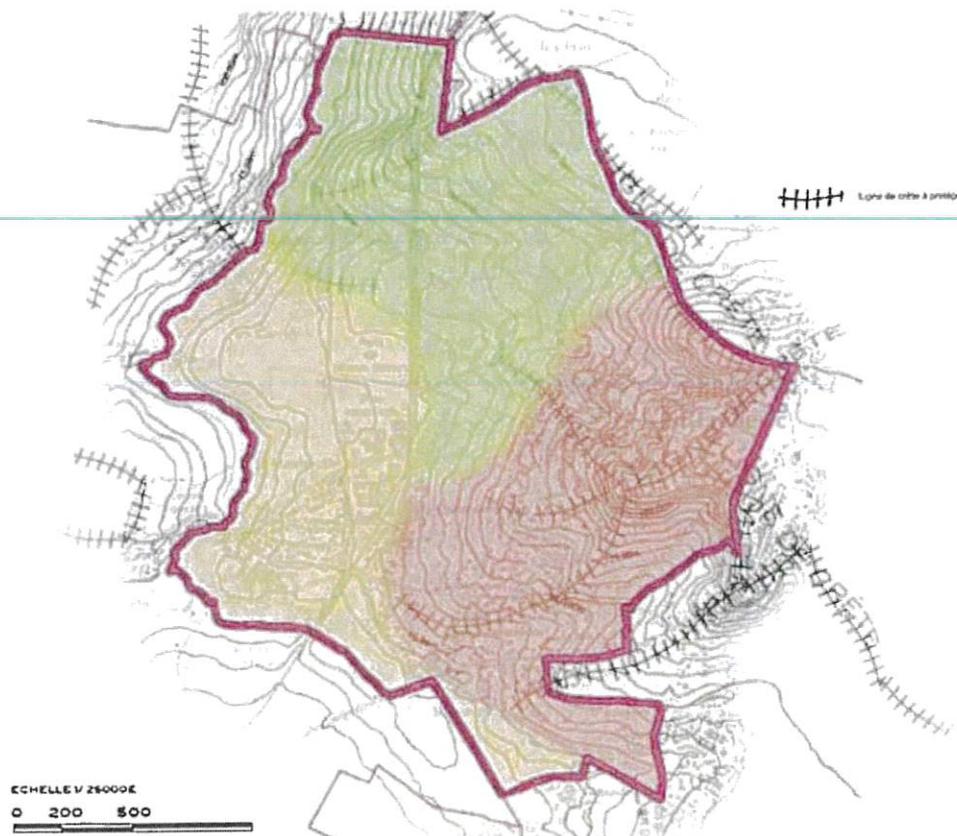
Les entités paysagères

(Source : PLU 2013)

Trois unités topographiques identifient le territoire.

La topographie, dont l'altitude varie de 55 à 175 mètres, constitue un élément important de la commune, et peut se décomposer en trois unités :

-  1. Une partie basse autour de la Mauldre. Superficie de 155 hectares. C'est dans cette vallée qu'ont été construits la plupart des développements des 19ème et 20ème siècle. (Gare, chemin de fer, zones industrielles, lycée, station d'épuration, premiers lotissements)
-  2. Les coteaux boisés. Superficie de 180 hectares. Ces coteaux ont une topographie très mouvementée et complexe, et c'est dans une petite cuvette abritée que se trouve le centre historique de la ville. Des lotissements récents profitent des vues lointaines vers le sud.
-  3. Les coteaux agricoles. Superficie de 170 hectares. La pente du coteau est en général assez douce (moyenne 5%), et s'étend vers un horizon ouvert, sans constructions et toujours avec un caractère rural.





1.3. Tendances démographiques et parc de logements

La commune de Villiers-Saint-Frédéric comptait 2 838 habitants en 2017 (dernier recensement légal INSEE). Depuis 2012, la commune a gagné une centaine de nouveaux habitants (2 730 habitants en 2012).

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	946	1 198	1 410	2 306	2 386	2 684	2 728	2 801
Densité moyenne (hab/km ²)	187,0	236,8	278,7	455,7	471,5	530,4	539,1	553,6

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

Sur la période 2011-2016, la commune a enregistré une croissance annuelle moyenne de 0,5% par an contre 0,3% sur la période 2006-2011 et 1,7% sur la période 1999-2006.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,4	2,3	6,3	0,4	1,7	0,3	0,5
due au solde naturel en %	0,7	0,0	0,4	0,4	0,5	0,4	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,3	2,3	5,9	0,0	1,2	-0,1	0,0
Taux de natalité (‰)	9,4	9,5	10,2	9,1	9,3	9,3	9,6
Taux de mortalité (‰)	8,3	9,2	5,9	5,4	4,6	5,5	4,4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales - État civil.

A l'instar de la population française, la taille moyenne des ménages diminue sur la commune de Villiers-Saint-Frédéric, passant de 2,9 personnes en 1999 à 2,6 en 2016

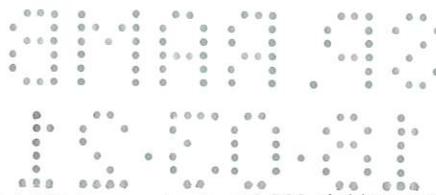
FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,0	3,0	2,9	3,1	2,9	2,8	2,7	2,6

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales.



En 2016, la commune comptait 1 167 logements, dont 1 083 résidences principales, 20 résidences secondaires et 64 logements vacants.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Ensemble	451	524	621	815	907	1 017	1 091	1 167
Résidences principales	305	377	490	732	826	945	1 016	1 083
Résidences secondaires et logements occasionnels	127	122	95	59	46	26	20	20
Logements vacants	19	25	36	24	35	46	55	64

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

Par ailleurs le parc de logement est très majoritairement constitué de maisons individuelles qui représentent 89% des habitations contre seulement 11% d'appartements.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2016	%	2011	%
Ensemble	1 167	100,0	1 091	100,0
Résidences principales	1 083	92,8	1 016	93,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	20	1,7	20	1,8
Logements vacants	64	5,5	55	5,0
<i>Maisons</i>	<i>1 032</i>	<i>88,4</i>	<i>1 000</i>	<i>91,7</i>
<i>Appartements</i>	<i>129</i>	<i>11,0</i>	<i>88</i>	<i>8,0</i>

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

La part des propriétaires occupants est également prépondérante, ils représentent 87% des ménages contre 13% de locataires. Les locataires d'un logements locatif social représentaient en 2016 4,4% des ménages.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

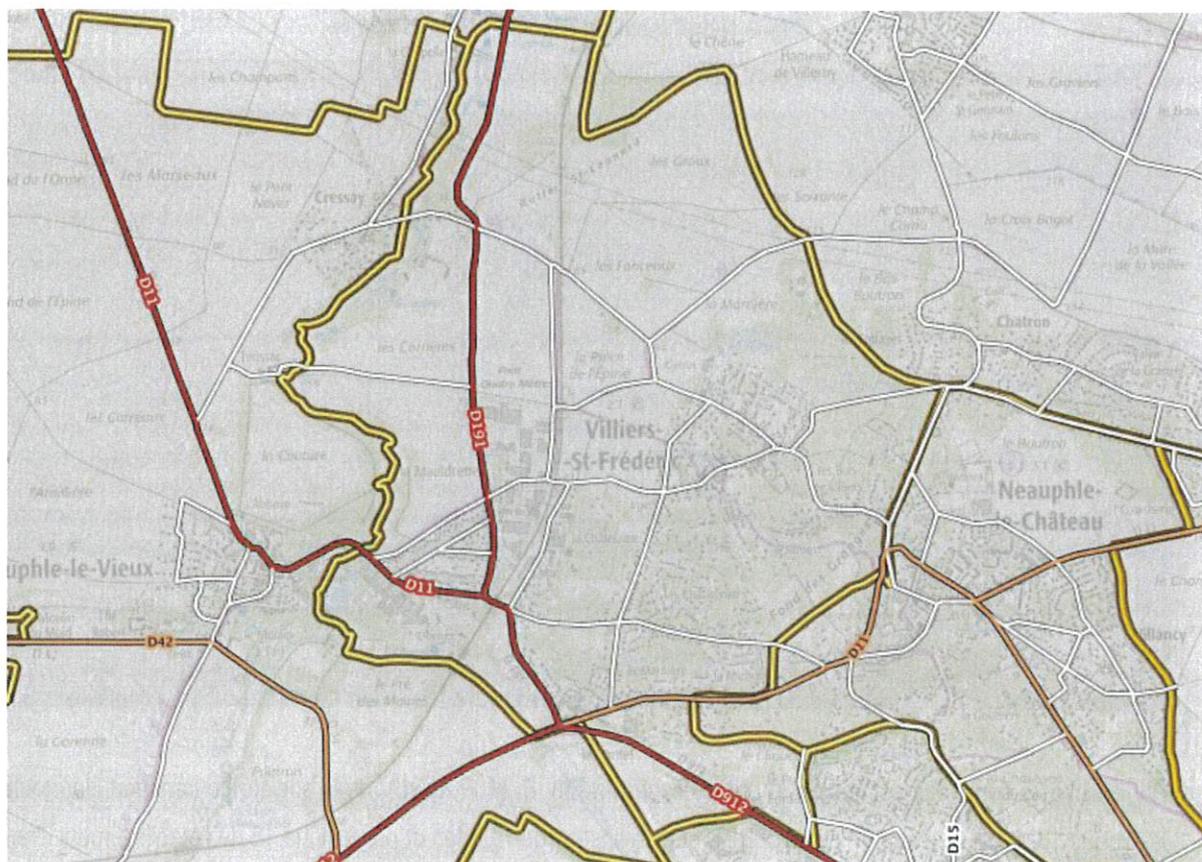
	2016				2011	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	1 083	100,0	2 785	17,3	1 016	100,0
Propriétaire	941	86,9	2 455	19,1	904	89,0
Locataire	130	12,0	294	4,4	89	8,7
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>47</i>	<i>4,4</i>	<i>96</i>	<i>2,2</i>	<i>8</i>	<i>0,8</i>
Logé gratuitement	12	1,1	36	14,7	23	2,3

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

1.4. Accès et dessertes

Les grands axes

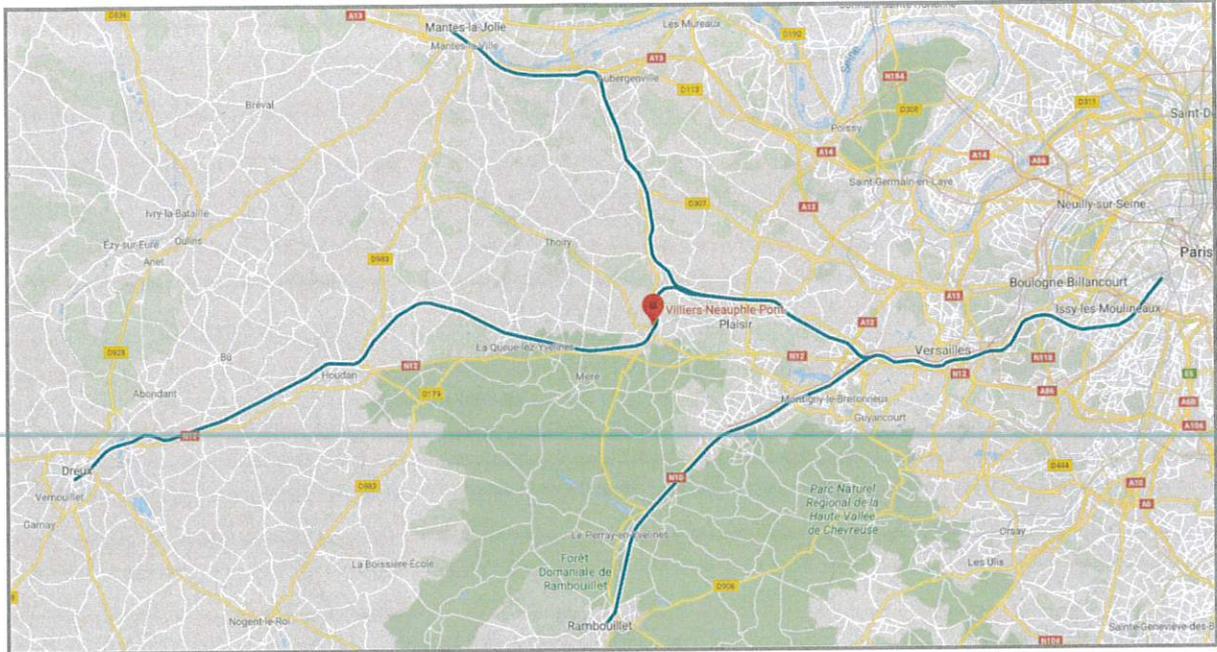
La commune est traversée par plusieurs axes majeurs, notamment la RD 11, la RD 191 et la RD 192.



Les transports en commun

La commune est traversée par la ligne N du Transilien, sur la branche Paris Montparnasse à Dreux. La gare de Villiers-Neauphle-Pontchartrain dessert la commune à raison d'un train par heure, et de deux trains par heure aux heures de pointe.

Ligne N du Transilien (Source : Google Maps)



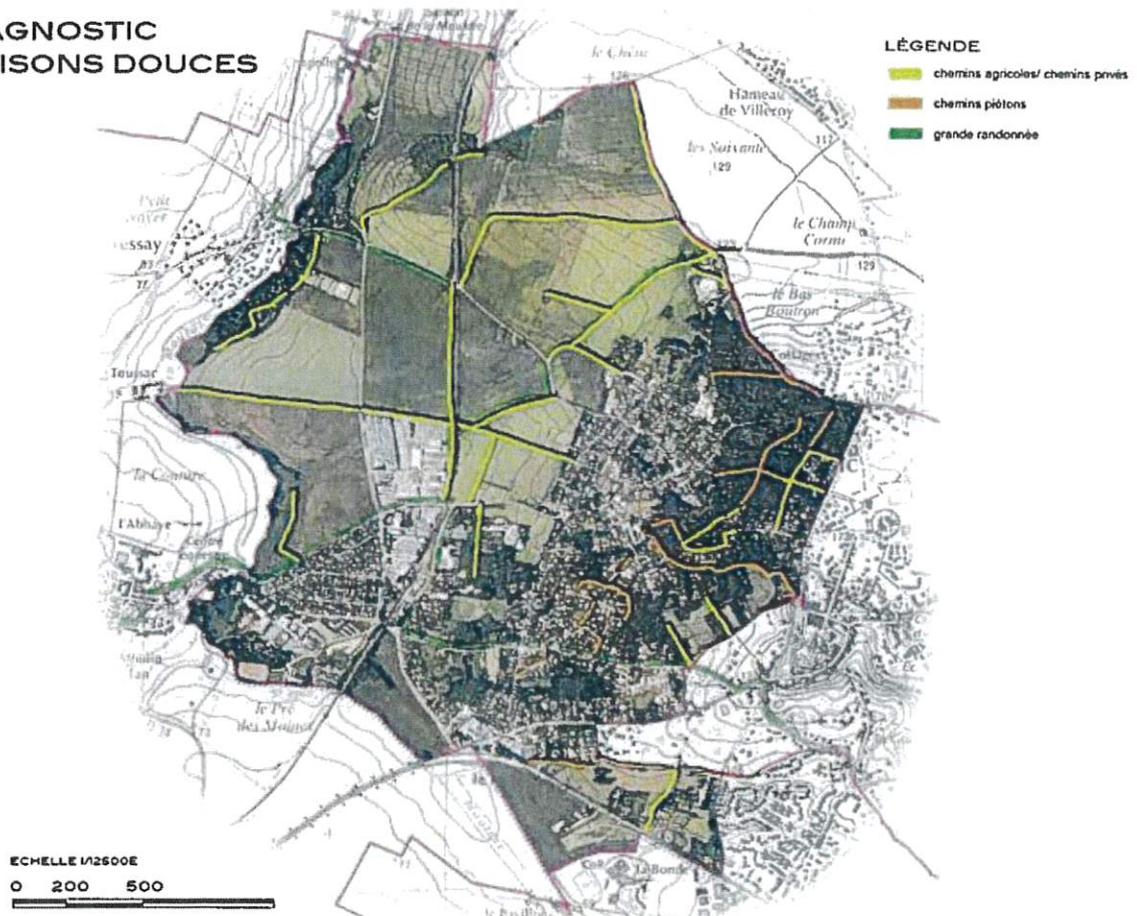
Par ailleurs, la commune est desservie par les lignes 14, 78, B, M, P, Q et V de la société de transport Hourtoule, par les lignes 13, 40 et Express 67 de l'établissement Transdev de Houdan et par la ligne 18 de l'établissement Transdev d'Ecquevilly.

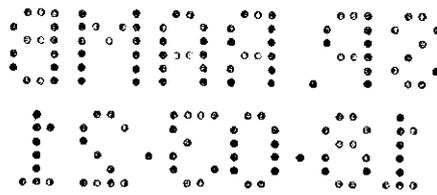
Les liaisons douces

Les chemins ruraux qui sillonnent le territoire communal forment un réseau de fait. L'ensemble des chemins ruraux de Villiers-Saint-Frédéric, d'un total de 13 km, permet de relier les communes avoisinantes:

(Source : PLU 2013)

DIAGNOSTIC LIAISONS DOUCES





1.5.- Un bon niveau d'équipements publics

Le niveau d'équipement de la commune est plutôt bon.

Les équipements scolaires :

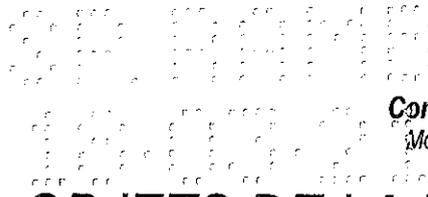
- L'école maternelle des Ramonettes
- L'école élémentaire des Sablons
- Le lycée Viollet-le-Duc

Les équipements administratifs : En plus des locaux de la mairie, la municipalité dispose de locaux annexes aménagés dans un ancien pressoir.

Les équipements sportifs : Stade J-C Robillard, Tennis, Gymnase, Petite salle de danse, Dojo.

Les équipements culturels :

- MTL (Maison du Temps Libre) : La Maison du Temps Libre est la plus grande infrastructure de la Commune. Elle est composée de deux grandes salles: MTL1, qui se prête aussi bien aux activités culturelles et sportives, qu'aux événements (spectacles, anniversaires...), et MTL2 qui accueille les activités de gymnastique, bien-être, danse...
- Médiathèque : Située dans l'ancienne Mairie de Villiers, la Médiathèque propose un large choix de livres, documents sonores et audiovisuels, des ateliers et expositions. Le tout dans un espace d'accueil de 111 m2.
- Bureaux des associations et salle de musique
- Maison des Ados



II – OBJETS DE LA MODIFICATION

2.1. Les objets de la modification

La commune de Villiers-Saint Frédéric a engagé une procédure de modification de son PLU pour adapter certaines dispositions, pour permettre notamment de :

1. Se mettre en conformité avec la réglementation ;
2. Faciliter la réalisation de logement social ;
3. Prendre en compte les caractéristiques de sécurité et de gestion du stationnement dans le développement de la commune ;
4. S'opposer aux dispositions du 3ème alinéa de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme ;
5. Autoriser toute implantation ou réalisation d'infrastructures liées à la production, au traitement, au stockage et à la distribution publique d'eau potable ;
6. Encadrer la zone UD ;
7. Supprimer les articles 5 et 14 du règlement du PLU.

L'article L 153-31 du code de l'urbanisme rappelle que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 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. »

Or, les objets de l'adaptation du PLU de Villiers-Saint Frédéric, cités ci-dessus, ne rentrent pas dans les cas de figure énoncés par l'article L 153-31 du code de l'urbanisme.

Aussi, le choix de la procédure de modification a été retenu pour mener à bien les adaptations du document d'urbanisme de la commune.

2.2. Les modifications apportées

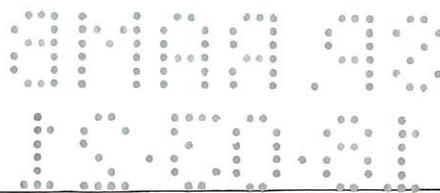
REGLEMENT

Le texte rajouté est **surligné en jaune**.

Le texte supprimé est **barré**.

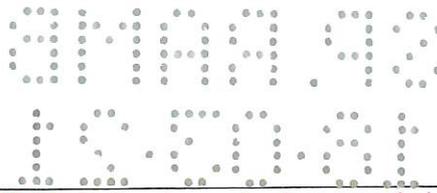
	Projet de PLU modifié
<p>Zones UA, UB, UC, UD, UR, AU</p> <p>Art 2</p> <p>occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions</p>	<p>Rajout d'un paragraphe pour réglementer les mouvements de terrains artificiels, notamment pour les terrains à pentes :</p> <p>« 2.2 Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle. »</p> <p>Les conditions d'affouillements et exhaussements des sols sont durcies.</p>
<p>Zone UD</p> <p>Art 1</p> <p>occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Art 2</p> <p>occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p>	<p>La zone UD étant à vocation économique, l'article est complété afin d'interdire les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes à vocation habitat :</p> <p>« 1.1 Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone, notamment toutes nouvelles constructions, ou extensions de constructions existantes, à vocation d'habitation. »</p> <p>Aussi, l'article UD 2 est modifié en conséquence avec la suppression du texte ci-dessous :</p> <p>2.4 Servitude en vue de la mixité dans l'habitat</p> <p>Au titre de l'article L123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur l'ensemble du territoire. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.</p> <p>-Opération de 3 logements et moins.</p> <p>Aucune part de l'opération ne doit être obligatoirement affectée au logement aidé.</p>

	<p>-Opération de 4 à 19 logements. 25% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.</p> <p>-Opération de 20 logements et plus. 30% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.</p> <p>La servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, 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.</p> <p>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.</p>
<p>Zones UA, UB, UC, UR, AU Art 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p>	<p>La volonté communale de permettre la réalisation de logements aidés sur l'ensemble du territoire, notamment pour éviter une concentration géographique, est actée par l'obligation, dès la réalisation d'au moins 3 logements, d'intégrer 25% minimum de sociaux :</p> <p>« 2.4 Servitude en vue de la mixité dans l'habitat.</p> <p>-Opération de 3 2 logements et moins. Aucune part de l'opération ne doit être obligatoirement affectée au logement aidé.</p> <p>-Opération de 4 3 à 19 logements. 25% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure. »</p>
<p>Zones UA, UB, UC, UR, AU Art 3 Accès et voirie</p>	<p>Rajout d'un paragraphe pour réglementer les accès sur les voiries existantes, souvent étroites, notamment dans le centre bourg :</p> <p>« Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les accès sur les voies publiques seront mutualisés.</p> <p>L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), ne doit pas empêcher le bon fonctionnement de la circulation générale et ne doit supprimer de place de stationnement sur le domaine public. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. »</p>
<p>Zones U, AU, A & N 5 Caractéristiques des terrains</p>	<p>La suppression de l'article dans le cadre de la loi ALUR est actée dans la modification pour toutes les zones.</p> <p>« Dans le secteur, il n'est pas fixé de taille minimum de parcelle.</p> <p>Sans objet »</p>



<p>Zones UA, UB, UC, UR, AU Art 6 Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Comme il est spécifié dans l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite que l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion. Aussi, ces dispositions sont rajoutées dans le règlement :</p> <p>« Conformément aux dispositions énoncées au 3^{ème} alinéa de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles de cet article s'appliquent pour chaque parcelle issue d'une division foncière. »</p>
<p>Zones UA, UB, UC, UR, AU Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Comme il est spécifié dans l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite que l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion. Aussi, ces dispositions sont rajoutées dans le règlement :</p> <p>« Conformément aux dispositions énoncées au 3^{ème} alinéa de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles de cet article s'appliquent pour chaque parcelle issue d'une division foncière. »</p>
<p>Zones UA, UB, UC, UR, AU Art 9 Emprises au sol</p>	<p>Comme il est spécifié dans l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite que l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion. Aussi, ces dispositions sont rajoutées dans le règlement :</p> <p>« Conformément aux dispositions énoncées au 3^{ème} alinéa de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles de cet article s'appliquent pour chaque parcelle issue d'une division foncière. »</p>
<p>Zone UA Art 10 Hauteur des constructions</p>	<p>L'article est complètement refondu dans un souci de clarification. La hauteur se calcule par rapport au faitage des construction et non par rapport à l'égout du toit.</p> <p>« La hauteur des constructions, mesurée à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, ne peut excéder 7,20 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et R+1+Comble.</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée au faitage, à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.</p> <p>La hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faitage (R+1+Combles) ou 7,20 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.</p> <p>Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 mètres au faitage.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</p>
<p>Zone UB Art 10 Hauteur des constructions</p>	<p>L'article est complètement refondu dans un souci de clarification. La hauteur se calcule par rapport au faitage des construction et non par rapport à l'égout du toit.</p> <p>« 10.1 La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 5,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et R+Comble.</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée au faitage, à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.</p> <p>La hauteur des constructions principales est limitée à 7,20 mètres au faitage (R+Combles) ou</p>

	<p>5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.</p> <p><i>Des hauteurs plus importantes peuvent être admises en cas d'extensions réalisées dans la continuité de volumes existants dont la hauteur serait supérieure à 5,00m, et dans la mesure où cette extension est réalisée dans le sens de la profondeur de la parcelle.</i></p> <p>Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 mètres au faitage.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</p>
<p>Zone UC Art 10 Hauteur des constructions</p>	<p>L'article est complètement refondu dans un souci de clarification. La hauteur se calcule par rapport au faitage des construction et non par rapport à l'égout du toit.</p> <p>« Dans le secteur UC, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 5,00 m droit.</p> <p>Dans le secteur UCa, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9,00 m droit.</p> <p>Dans le secteur UCb, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7,20 m droit.</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée au faitage, à partir du sol naturel, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.</p> <p>Dans le secteur UC, la hauteur des constructions principales est limitée à 7,20 mètres au faitage (R+Combles) ou 5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.</p> <p>Dans le secteur UCa, la hauteur des constructions principales est limitée à 12 mètres au faitage (R+1+Combles) ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.</p> <p>Dans le secteur UCb, la hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faitage (R+1+Combles) ou 7,20 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.</p> <p>Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 mètres au faitage.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</p>
<p>Zone UD Art 10 Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7,20 m à l'égout du toit ou 9m au sommet de l'acrotère et R+1+Comble ou R+2+terrasse.</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée au faitage, à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.</p> <p>La hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faitage (R+1+Combles) ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+2).</p> <p>Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 mètres au faitage.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>



<p>Zone UE Art 10 Hauteur des constructions</p>	<p>10.1 La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7,20 m à l'égout du toit ou 9,00m au sommet de l'acrotère et R+1+comble ou R+2+terrasse.</p> <p>10.2 La hauteur des constructions à usage d'enseignement ou liées à ces équipements, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et R+3+Comble ou R+3+terrasse.</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.</p> <p>La hauteur des constructions principales est limitée à 12 mètres au faîtage (R+1+Combles) ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+2).</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'enseignement ou liées à ces équipements ne peut excéder 18 m au faîtage (R+3+Combles) ou 12 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+3).</p>
<p>Zone UR Art 10 Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7,20 m à l'égout du toit et R+1+Comble ou 9,00 m au sommet de l'acrotère et R+2+terrasse.</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.</p> <p>La hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage (R+1+Combles) ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+2).</p> <p>Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 mètres au faîtage.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>Zones UA, UB, UC, UR, AU Art 12 Stationnements</p>	<p>Rajout des éléments ci-dessous :</p> <p>12.4.1 Habitation : 1 place par tranche de 60 m2 de Surface de plancher et au minimum une place par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation.</p> <p>« 12.6 Dans le cas de création d'unités d'habitation, y compris à l'intérieur du bâti existant, les règles du présent article s'appliquent. »</p>
<p>Zones U, AU, A & N 14 Coefficient d'occupation des sols</p>	<p>La suppression de l'article dans le cadre de la loi ALUR est actée dans la modification pour toutes les zones.</p> <p>« Dans la zone UA, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.</p> <p>Sans objet »</p>



III –INCIDENCES DE LA MODIFICATION

3.1. Compatibilité et respect du cadre législatif

Les principes généraux du Code de l'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-Saint Frédéric a été approuvé le 12 février 2013 et deux fois modifié :

- 1) modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 janvier 2014,
- 2) modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2017.

Le Code de l'Urbanisme énonce les principes généraux et grandes orientations que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment les PLU :

- o la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
- o une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux
- o la maîtrise des besoins de déplacements
- o la préservation de la qualité de l'Air, de l'Eau, du sol et des sous-sols; des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages...
- o la prévention des risques divers qui concernent le territoire.

La présente modification du PLU ne remet pas en cause ces principes.

Les documents supra-communaux

La modification ne contredit aucun document supra-communal (SDRIF, SDAGE, etc.) compte tenu de ses objets.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes et contraintes particulières sont prises en compte et respectées dans le cadre des adaptations du PLU.

3.2. Impacts de la modification

Les objets de la modification n'ont pas d'incidences sur les milieux naturels, humains ou encore environnementaux.

9780130359970
ISBN 9780130359970