



# Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-Saint-Frédéric

## 1. Notice explicative

*13 avril 2022*

## **I- OBJET ET MOTIFS DE LA PRESENTE MODIFICATION N°4 DU PLU**

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villiers saint Frédéric a été approuvée le 12 février 2013.

Trois procédures de modification du PLU ont ensuite été engagées puis approuvées en date du :

- 13 janvier 2014
- 19 septembre 2017
- 16 mars 2021

L'objet de la présente modification de PLU N°4 de Villiers St Frédéric, engagée au titre des articles du Code de l'urbanisme L.151-36 et suivants, concerne notamment :

### **A/ UNE CORRECTION D'ERREUR MATERIELLE**

Le règlement et l'OAP de la zone AUc créés lors de la modification N°2 mais non réintégrés dans la maquette d'approbation de la modification N°3

### **B/ DES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES**

Dans une majorité des zones urbaines :

- L'augmentation du taux minimum de logements aidés (zones concernées UA, UB, UC, UR)
- Des prescriptions réglementaires nouvelles pour encadrer l'installation de pompes à chaleur, les pylônes destinés à supporter des antennes de télécommunication mobile et de conteneurs déchets.
- Des dispositions particulières aux règles du PLU pour les constructions existantes
- Une modification portant sur l'essence des arbres et la part d'arbres à replanter en fonction de la superficie du terrain libre

Dans la zone UE :

- Des adaptations à la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- La suppression de l'obligation d'aménager des places couvertes pour les logements collectifs

Dans la zone UI :

- L'instauration d'une emprise au sol maximale de 50%

Dans la zone AUa :

- L'augmentation de la part des logements sociaux
- Des adaptations à la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Des adaptations à la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Des adaptations à la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- L'instauration d'une emprise au sol de 25% au lieu de 50%
- La modification des règles de stationnement pour l'habitation
- L'obligation de réaliser des places de stationnement visiteurs pour les opérations de logements collectifs
- L'augmentation du traitement végétal et paysager des espaces libres des parcelles

Dans la zone AUb :

- L'augmentation de la part des logements sociaux
- Des adaptations à la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Des adaptations à la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- L'instauration d'une emprise au sol de 20% au lieu de 30%
- La modification des règles de stationnement pour l'habitation
- L'obligation de réaliser des places de stationnement visiteurs pour les opérations de logements collectifs

Dans la zone AUc :

- Des précisions sur la hauteur maximale calculée en m en plus des nombres de niveau maximum.
- La modification des règles de stationnement pour le logement et l'obligation d'aménager des places de stationnement visiteur

Dans la zone AUi :

- La modification de la règle de stationnement pour les constructions d'artisanat
- Une adaptation à la règle des espaces libres

#### **C/ DES EVOLUTIONS PROGRAMMATIQUES DES OAP DES ZONES AUa et AUb**

**D/ LA MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES** dans les annexes du règlement et sur le plan de zonage du PLU (Suppression et Instauration)

## **II- LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE PLU**

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme stipule que la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

La procédure de modification du P.L.U. peut être mise en œuvre car celle-ci :

- a) Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- c) Ne réduit pas 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.
- d) N'ouvre pas 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.
- e) Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

### **III- LA MAITRISE D'OUVRAGE**

La commune de Villiers-Saint-Frédéric, 2 rue Charles de Gaulle, 78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

Le responsable du projet de modification est M. Sylvain DURAND, Maire de la commune.

### **IV- LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION**

Le dossier de modification contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le PLU en vigueur :

1. Une notice explicative
2. Un additif au rapport de présentation
3. Le règlement
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - 4.1 OAP de la gare
  - 4.2 OAP Châteleine
5. PLAN DE ZONAGE DU PLU
6. Pièces administratives
  - Arrêté municipal engageant la procédure de modification N°4
  - Réponse de l'Autorité Environnementale suite à la saisine au titre du cas/cas

*Les pièces inchangées (P.A.D.D., et pièces annexes) ne sont pas constitutives du présent dossier.*