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

1. Rapport de Présentation

Version du 13 avril 2022

GROUPE SYNTHESE
ARCHITECTURE
URBANISME
INGÉNIERIE

SOMMAIRE

1. Analyse du site et de son environnement 4

1.1. Présentation de la commune 4
1.2. Contexte socio-économique 5
1.2.1. Démographie 5
1.2.2. Logement 7
1.2.3. Equipements et services 7
1.2.4. Economie 8
1.3. Présentation du site concerné par la modification de l'OAP au lieu-dit « Chatelaine » : Secteurs AUa et AUb du PLU. 9
1.3.1. Occupation actuelle du sol 9
1.3.2. Environnement urbain 10
1.3.3. Accessibilité des zones AUa et AUb 10
1.4. Environnement naturel et paysager du site 12
1.4.1. Topographie 12
1.4.2. Sol / Sous-sol 13
1.4.3. Hydrologie et hydrographie 14
1.4.4. Paysage naturel 15
1.4.5. Patrimoine naturel et bâti 16
1.4.6. Ressources énergétiques 17
1.5. Risques et nuisances 18
1.5.1. Risque inondation 18
1.5.2. Aléa retrait-gonflement des sols argileux 19
1.5.3. Zones humides 19
1.5.4. Archéologie 20
1.5.5. Le bruit 20
1.6. Cadrage communal et supra-communal 21
1.6.1. Le SDRIF 21
1.6.2. Prescriptions du PLU 22
2. Présentation des modifications apportées au PLU 24
2.1. Correction d'une erreur matérielle : Réintégration de la modification de 2017 portant sur le secteur Gare (AUc) 24
2.1.1. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 24
2.1.2. Evolutions du plan de zonage 25
2.1.3. Rédaction du règlement de la zone AUc 25
2.2 Modification du règlement d'urbanisme du PLU 26
2.2.2 L'augmentation du taux de logements aidés (article 2) 26
2.2.3 L'augmentation du taux d'emprise au sol pour les constructions existantes (article 9) pour les zones UA, UB, UC 26
2.2.4 Une évolution de la règle de plantation d'arbres sur l'unité foncière en rapport avec la surface du

terrain pour toutes les zones du PLU 27

2.2.5 Des évolutions réglementaires dans la zone UE (articles 6 et 12) 27
2.2.6 Une évolution réglementaire de la zone UI (article 9) 27
2.2.7 Des évolutions réglementaires de la zone AUa (articles 6, 7, 8, 9, 12,13) 28
2.2.8 Des évolutions réglementaires de la zone AUb (articles 7, 8, 9, 12) 30
2.2.9 Des évolutions réglementaires de la zone AUc (articles 10 et 12) 31
2.3.0 Evolution d'une disposition réglementaire en zone AUI (article 12) 32

2.3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs AUa et AUb. 33

2.4. Plan de zonage : Suppression ou modification des emplacements réservés 35
3.4.1. Suppression d'emplacements réservés 35
2.4.2. Précisions / modifications d'emplacements réservés 35
2.4.3. Création d'un nouvel emplacement réservé à destination d'un groupe scolaire et d'un espace à vocation sportive (ER13) 37

3. Incidences des modifications du PLU 39
3.1. Impact sur le milieu naturel, la biodiversité, le paysage et le patrimoine 39
3.2. Impact sur le milieu urbain et humain 40

1. Analyse du site et de son environnement

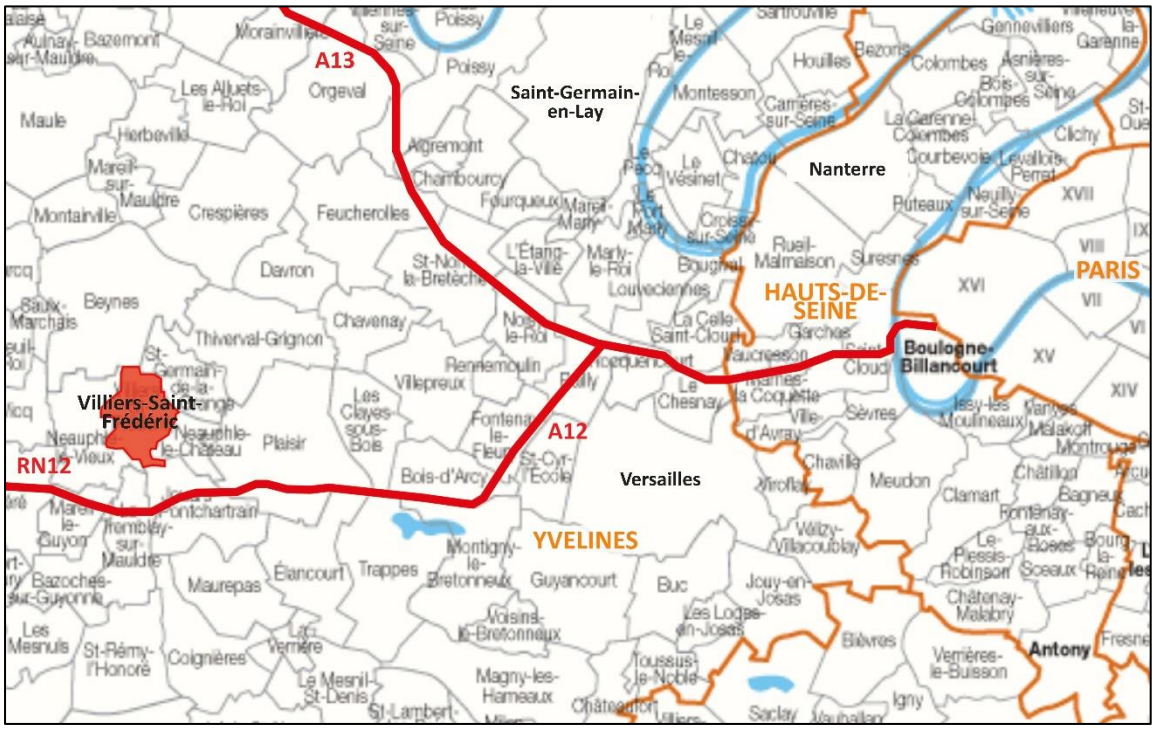
Nota : l'analyse du site et de son environnement est traitée en partie globalement sur la commune et en partie plus détaillée sur les secteurs AUa et AUb de la commune dont les OAP font l'objet de modification.

1.1. Présentation de la commune

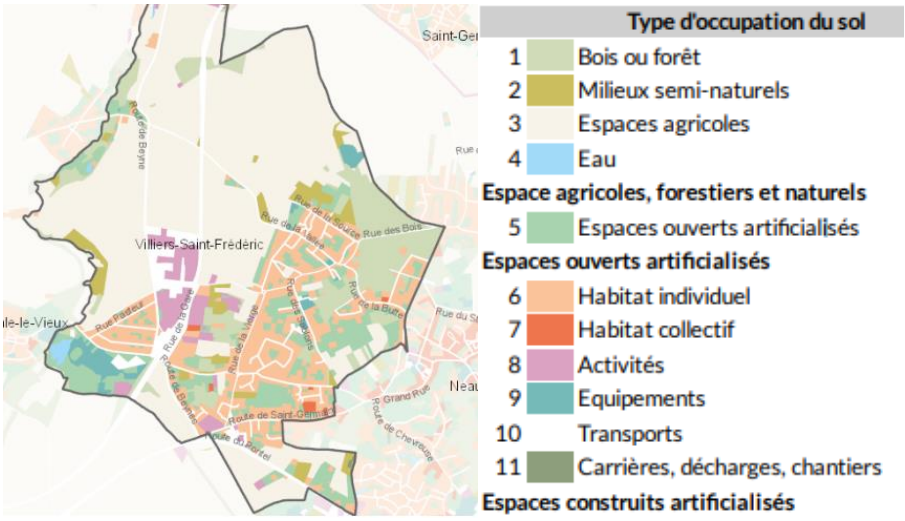
Villiers-Saint-Frédéric est une commune des Yvelines, située à environ 40 kilomètres de Paris. Elle bénéficie d'une situation privilégiée, entre les territoires ruraux à l'ouest et les zones très dynamiques de l'ouest parisien, des Hauts-de-Seine à Versailles.

Le territoire est limitrophe des communes de Beynes, Saint-Germain-la-Grange, Neauphle-le-Château, Pontchartrain et Neauphle-le-Vieux, et appartient à la communauté de communes Cœur d'Yvelines.

Villiers-Saint-Frédéric dispose d'une très bonne accroche routière à Paris avec la proximité de la RN12 qui permet de rejoindre l'A12 puis l'A13 jusqu'à la capitale. Elle est également desservie par les transports en communs régionaux avec la gare de Villiers-Neauphle-Pontchartrain accueillant le Transilien N.



Situation intercommunale de Villiers-Saint-Fréderic

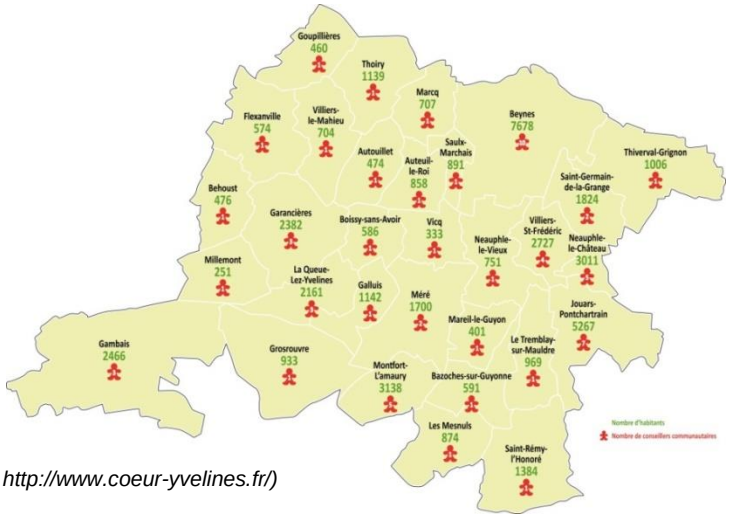


La commune s'étend sur 510 hectares dont environ 63% espaces forestiers, naturels ou agricoles.

L'ouest et le nord du territoire s'ouvrent sur d'autres espaces agricoles, en continuité directe avec le territoire villersois. Les territoires limitrophes au sud-est sont quant à eux couverts de grandes nappes urbaines.

Mode d'occupation des sols de Villiers-Saint-Fréderic *(Source : Institut Paris Région)*

Depuis le 1er janvier 2014, Villiers-Saint-Frédéric appartient à la communauté de communes Cœur d'Yvelines composée de 31 communes du département des Yvelines et plus de 48 000 habitants.



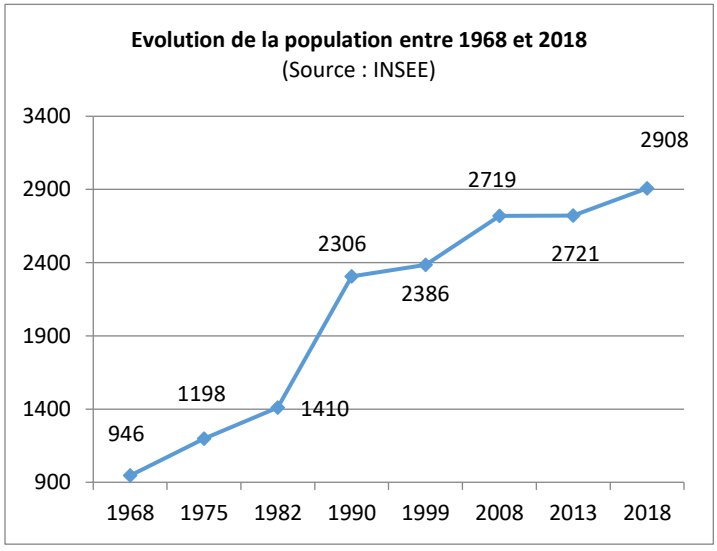
Communauté de Communes Cœur d'Yvelines *(source : http://www.coeur-yvelines.fr/)*

1.2. Contexte socio-économique

1.2.1. Démographie

La population villersoise a connu une très forte hausse dans les années 80 et une croissance constante mais plus modérée depuis. Après une quasi-stagnation sur la période intercensitaire 2008-2013, la population est repartie à la hausse entre 2013 et 2018 (+187 habitants soit une croissance de 7%).

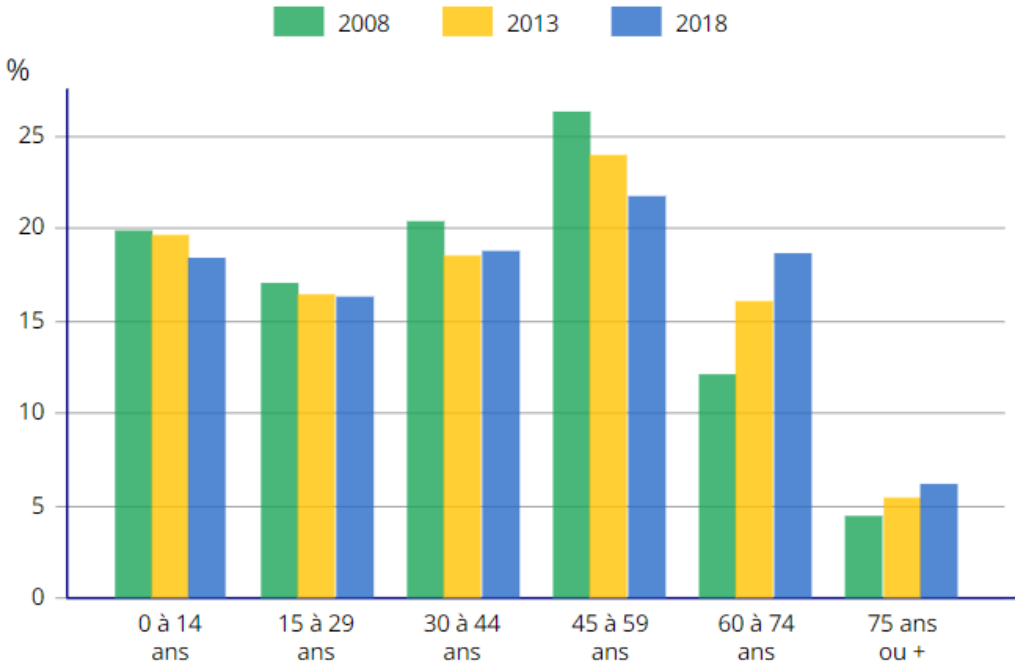
Les habitants de la commune sont relativement âgés en comparaison avec le département et la région (34,7% de moins de 30 ans en 2018 contre 38,0% et 39,5% pour le département et la région et 24,9% de plus de 60 ans contre 21,7% et 20,0% pour le département et la région). Par ailleurs, le vieillissement de la population tend à s'accentuer avec -1,3% de moins de 30 ans et +3,4% de plus de 60 ans entre 2013 et 2018.



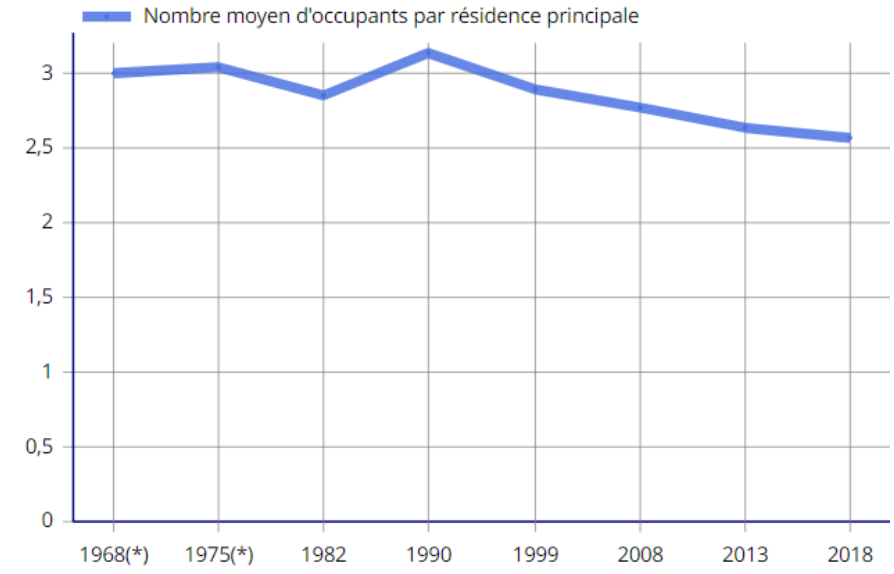
Cela se traduit déjà par l'augmentation sensible des petits ménages d'âge avancé et le recul global des jeunes ménages, traduisant en particulier des difficultés dans le parcours résidentiel sur la commune. Le profil familial de la population contribue à un solde naturel stable et positif depuis les années 80.

Le risque d'accentuation de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage (et donc par logement) pourrait avoir une incidence sur le solde migratoire qui reste décisif dans la croissance démographique.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



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



1.2.2. Logement

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	**1 034**	**100,0**	**1 101**	**100,0**	**1 220**	**100,0**
Résidences principales	963	93,1	1 025	93,1	1 130	92,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	26	2,5	20	1,8	22	1,8
Logements vacants	45	4,4	56	5,1	68	5,6
Maisons	*968*	*93,5*	*1 009*	*91,6*	*1 078*	*88,4*
Appartements	*59*	*5,7*	*90*	*8,1*	*136*	*11,1*

Source : INSEE

La tension sur le parc de logements de Villiers-Saint-Frédéric est en baisse, comme peut en témoigner le taux de vacance qui augmente sur les dix dernières années recensées par l'INSEE (+1,2% entre 2008 et 2018).

La commune est marquée par une forte proportion de maisons (88,4%), occupées essentiellement par des propriétaires (86,8%). Cette situation tend cependant à évoluer avec une augmentation de la part d'habitat collectif (+5,4% entre 2008 et 2018) ainsi que celle des locataires (+5% entre 2008 et 2018).

Afin de répondre aux objectifs de la loi SRU, la ville accentue ces dernières années ses efforts en termes de production de logements sociaux : 8 logements en 2013 contre 50 logements en 2018 [Source INSEE]. Le retard reste cependant important avec un taux de logements sociaux en 2018 de 4,4%.

BILAN DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DEPUIS 2016 :

La municipalité a produit ces dernières années de nombreux logements afin de diversifier l'offre communale et d'augmenter la part de logements sociaux de Villiers-Saint-Frédéric :

- 2016 : 14 logements
- 2017 : 199 logements
- 2018 : 12 logements
- 2019 : 16 logements
- 2020 : 11 logements
- 2021 : 34 logements

La moyenne de logements produits par an sur les 5 dernières années s'élève donc à 54 logements par an.

Sur les 286 logements produits depuis 2016, 139 sont des logements sociaux, soit 49%, ce qui traduit les efforts importants de la commune pour rattraper son retard en termes de mixité sociale.

Le secteur de la Châtelaine, qui correspond à un des motifs de la présente modification, va permettre la construction d'environ 110 logements (petits collectifs et maisons) dont environ 40% de logements sociaux.

1.2.3. Equipements et services

La forte production de logements de ces dernières années et les projets à venir ont fait apparaitre de nouveaux besoins en équipements.

Le projet sur le secteur de la Châtelaine, qui fait notamment l'objet de la présente modification, prévoit la construction d'équipements afin de répondre à cette nouvelle demande : un groupe scolaire, un équipement petite enfance, un espace à vocation sportive et un cimetière.

1.2.4. Economie

Les activités à Villiers-Saint-Frédéric sont, compte tenu de la taille de la commune, relativement variées et développées, mais c'est la présence de Renault qui marque territorialement la commune, sans toutefois être directement intégré au tissu économique local. Chaque jour, ce sont près de 1 500 personnes qui arrivent sur ce site alors que 1 100 habitants quittent le territoire pour se rendre à leur travail.

Les établissements de plus petite taille sont concentrés rue de la Gare, à proximité de la zone AUc. Ce secteur ne paraît pas bénéficier d'une dynamique réelle alors même que sa situation peut sembler attrayante.

Proche de grands centres commerciaux dans un voisinage immédiat, la ville n'a pas réellement développé son commerce de proximité et seul le secteur du Pontel, proche d'un carrefour routier historiquement important, regroupe encore quelques commerces et activités.

Le développement de grands commerces ne paraît pas être un enjeu majeur du projet de ville. Des commerces de proximité pourront cependant accompagner des programmes de logements.

1.3. Présentation du site concerné par la modification de l'OAP au lieu-dit « Chatelaine » : Secteurs AUa et AUb du PLU.

1.3.1. Occupation actuelle du sol

Au-delà des modifications strictement réglementaires du PLU, une modification porte sur la programmation des OAP des secteurs AUa et AUb du lieu-dit « Châtelaine ».

Situés sur un versant en pente descendante vers la rivière Mauldre à l'Ouest, ces secteurs sont aujourd'hui occupés par d'anciennes parcelles de culture mais n'ont plus depuis longtemps de vocations agricoles. Ils font l'objet d'occupations plus ou moins contrôlées et d'une transformation progressive en friches. Ils sont ponctués de quelques boisements.

Les secteurs AUa (Chatelaine 1) et AUb (Chatelaine 2) représentent chacun des surfaces d'environ 4 ha.

1.3.2. Environnement urbain

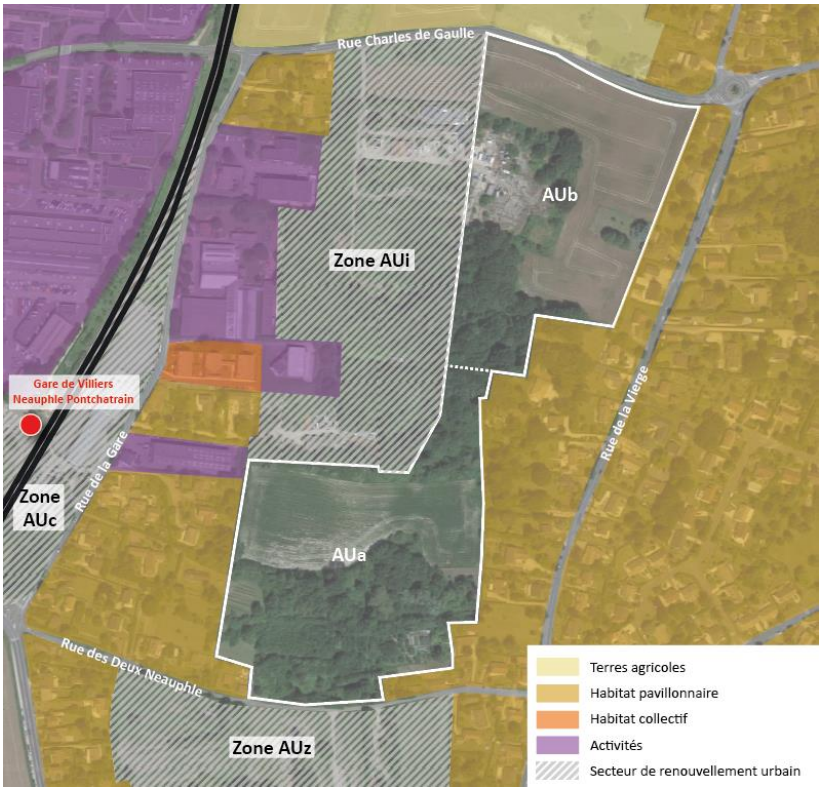
Les zones AUa et AUb sont bordées à l'est et à l'ouest de la zone AUa par de l'habitat pavillonnaire.

D'autres zones à urbaniser sont situées au sud et à l'ouest des secteurs de renouvellement urbain (zones à urbaniser) qui font l'objet d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU :

- La zone AUi à l'ouest destinée au développement économique : en limite des zones AUa et Aub, l'OAP prévoit l'aménagement de cheminements doux accompagnés d'alignements d'arbres structurants et d'espaces boisés à conserver ou à développer. (zone non concernée par la présente modification)
- La zone AUz « Le dessus du Pontel » au sud : ce secteur est à ce jour réalisé.
- La zone AUc autour de la gare de Villiers – Neauphle Pontchartrain qui comprend la réalisation d'un parc relais et le développement d'un programme de logements. Les équipements publics de la zone ont été réalisés.

L'Ouest du site est principalement dédié à de l'activité avec la zone AUi destinée au développement économique et les zones d'activités existantes de part et d'autres des voies ferrées.

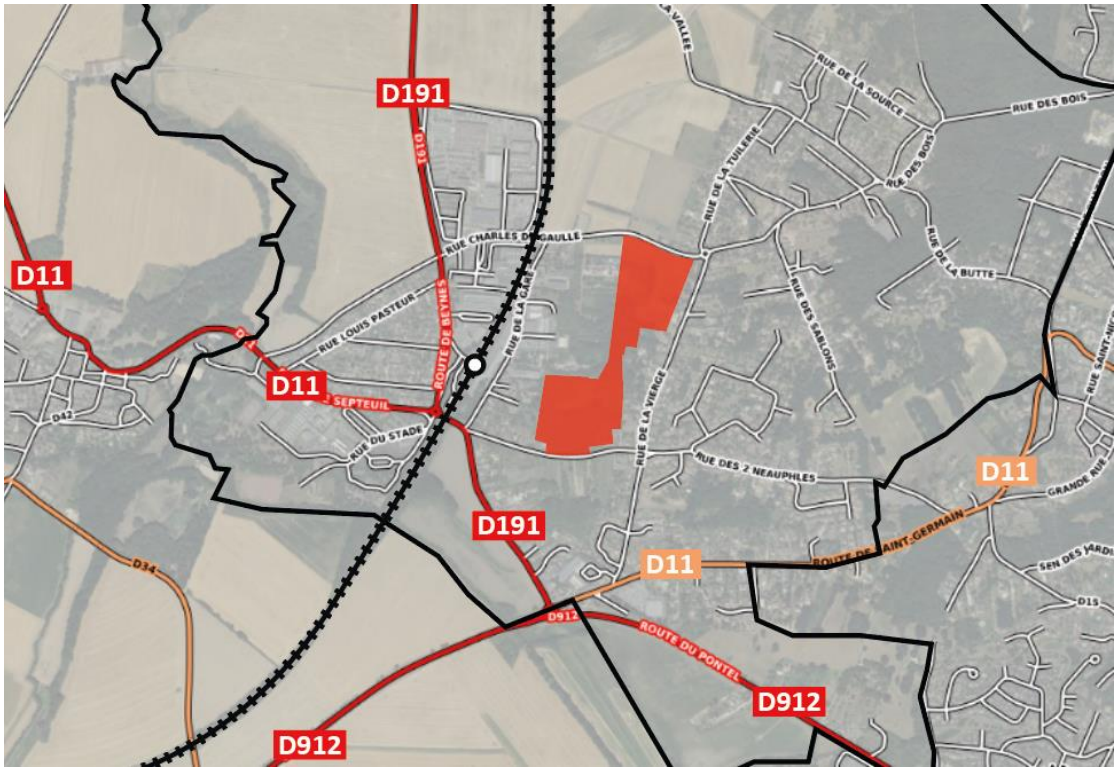
Au nord du site, de l'autre côté de la rue Charles de Gaulle, se trouvent des terres agricoles.



Environnement urbain du site de projet *(source : Synthèse Architecture)*

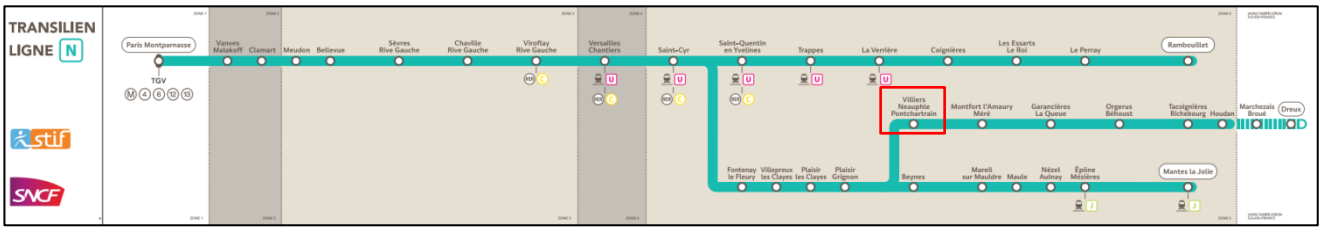
1.3.3. Accessibilité des zones AUa et AUb

Le site se situe à proximité de 3 voies départementales qui permettent notamment de rejoindre les nationales N10 et N12 qui rejoignent l'A86 : la route de Beynes (D191), la RD912 et la route de Septeuil (D11). Il est également bordé au nord et au sud par la rue Charles de Gaulle et la rue des Deux Neauphle.



Accessibilité du site de projet *(source : Synthèse Architecture)*

Les zones AUa et AUb sont également situées à proximité de la gare « Villiers Neauphle Pontchartrain » desservie par le Transilien N, sur la branche reliant Paris Montparnasse à Dreux. Depuis cette gare, le temps de parcours pour rejoindre Paris est d'une trentaine de minute. La fréquence des trains est d'environ un par heure en destination de Paris et deux par heure pour rejoindre Dreux. Le site est également desservi par plusieurs lignes de bus gérées par les sociétés Hourtoule et Véolia transport Houdan.



Tracé du Transilien N *(source : Synthèse Architecture)*

Les chemins ruraux qui sillonnent la ville forment un réseau permettant notamment de rejoindre les communes voisines. Deux sentiers de grande randonnée longent le site et traverse la commune : GR1 et GR11.

Les vélos ne disposent pas d'aménagements réservés à proximité des secteurs AUa et AUb.

1.4. Environnement naturel et paysager du site

1.4.1. Topographie

Établi sur un coteau qui forme le versant est de la vallée de la Mauldre, Villiers-Saint-Frédéric domine vers l'ouest l'amphithéâtre de la haute Mauldre et se situe à l'extrémité ouest de la plaine de Versailles.

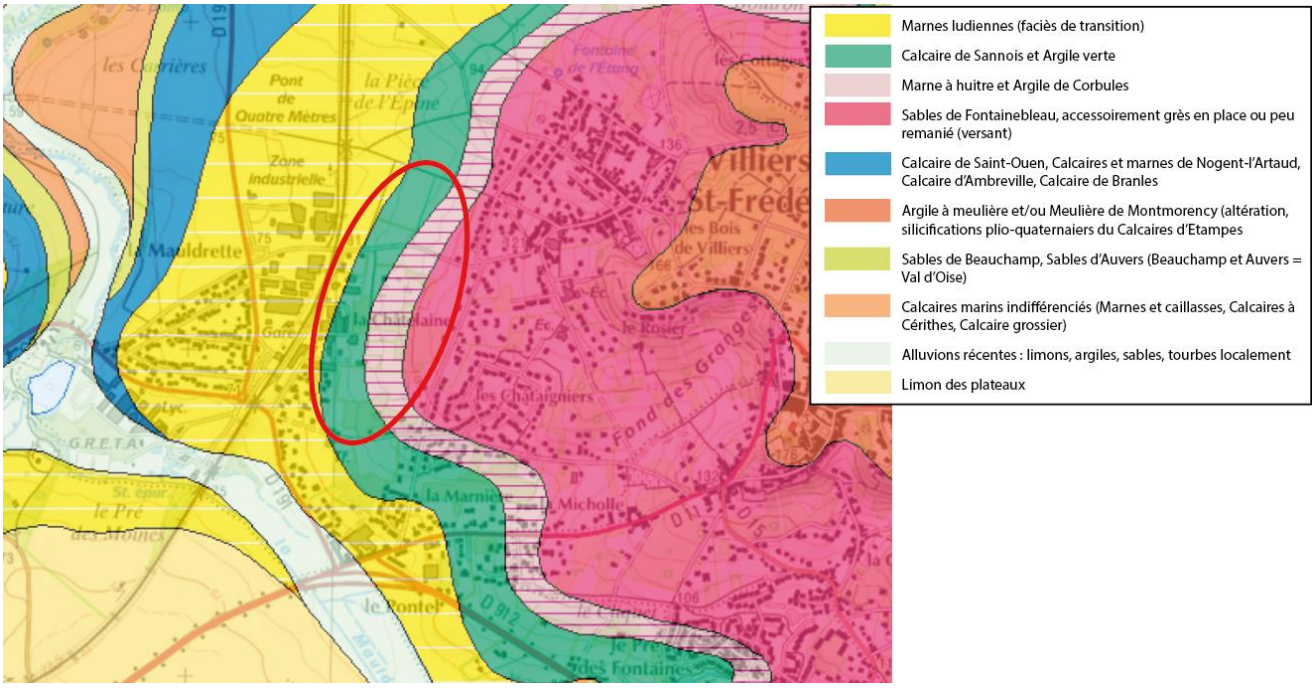
Les zones AUa et AUb se situent à une altitude variant entre 80 et 110 mètres NGF, entre le sud-ouest et le nord-est du site.

Topographie du site de projet *(Source : http://fr-fr.topographic-map.com/)*

1.4.2. Sol / Sous-sol

Les terrains situés en zones AUa et AUb sont constitués en surface, d'ouest en est de :

- Marnes ludiennes,
- Calcaire de Sannois et Argile verte
- Marne à huitre et Argile de Corbules
- Sables de Fontainebleau

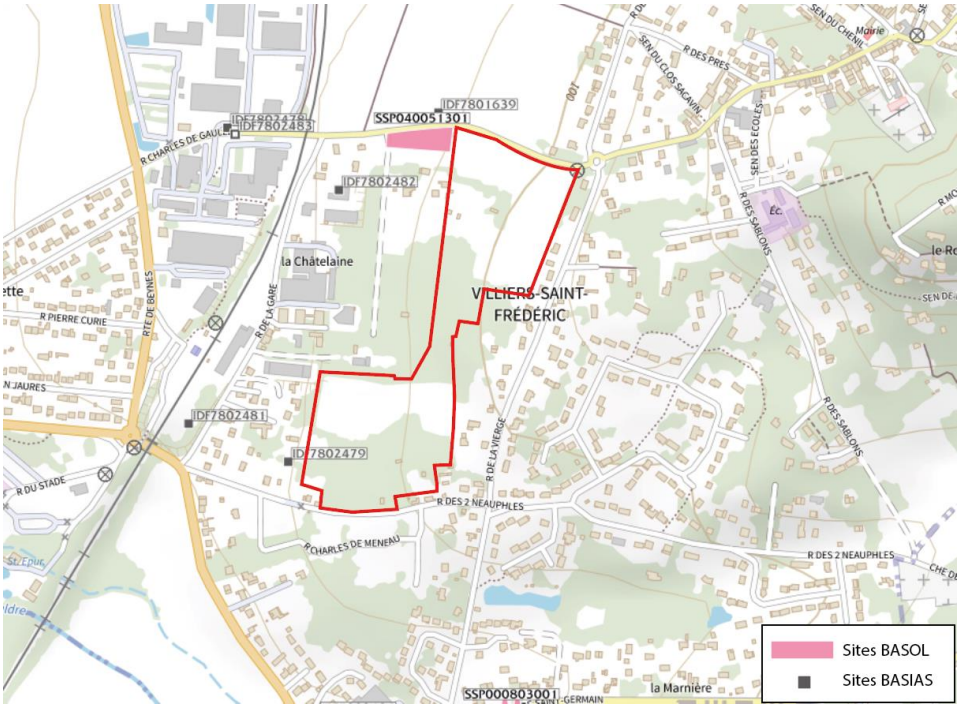


Géologie du site de projet *(Source : Portail Infoterre du BRGM)*

D'après les données Géorisques, un site BASOL est recensé en limite nord-ouest du site de projet. Il s'agit de DM AUTO régularisation (SSP040051301) qui était une exploitation de récupération de véhicules hors d'usage en situation irrégulière. La majorité des déchets du site ont été évacués. Toutefois, il subsistait en 2009, des stockages résiduels d'une surface totale supérieure à 50m².

Les zones AUa et AUb ne sont pas directement concernées par un site BASIAS. Plusieurs sites se trouvent cependant à proximité. Les sites situés à moins de 100m sont les suivants :

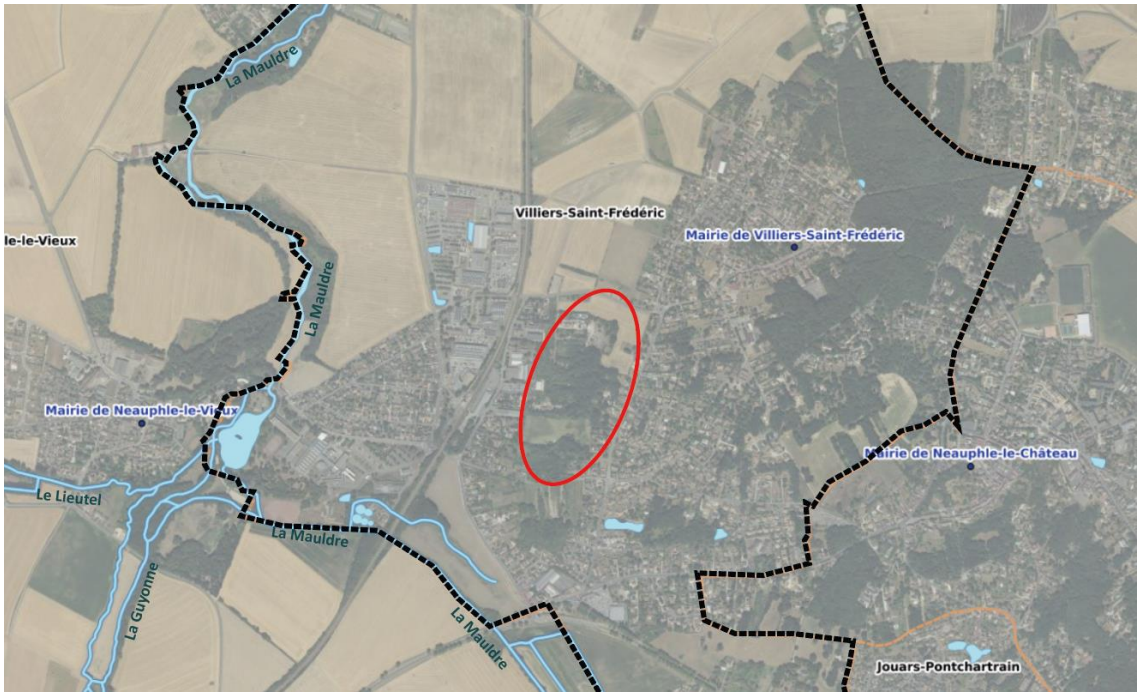
ID	Nom usuel	Activité	Etat du site
IDF7801639	PRESSING LEWCZAK	Blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail lorsque les pressings de quartier sont retenus par le Comité de pilotage de l'IHR) ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	En activité
IDF7802479	HENKEL ECOLAB FRANCE (SOCIETE), anc. PAC (SOCIETE)	Fabrication de savons, détergents et produits d'entretien|	Activité terminée
IDF7802481	COMBUSTIBLES EUSTACHE (S.A.R.L. DES)	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)|	Activité terminée
IDF7802482	DAY INTERNATIONALE FRANCE (S.A.R.L.), anc. JOHNSON ET JOHNSON CARDIO-VASCULAR (SOCIETE), anc. EXTRACORPOREAL (SOCIETE)	Transformateur (PCB, pyralène, ...);Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...)	En activité



Sites BASOL et BASIAS *(Source : Géorisques)*

1.4.3. Hydrologie et hydrographie

Villiers-Saint-Frédéric est au cœur du bassin versant de la Mauldre et borde l'est de l'élément principal du réseau, la rivière "la Mauldre", affluent de la Seine de 35,4 km de long. Ce bassin, qui s'étend sur 66 communes (incluses totalement ou partiellement), est géré par le COBAHMA (Comité de bassin hydrographique de la Mauldre et de ses affluents), sous l'égide du conseil départemental des Yvelines. Un Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (S.A.G.E.) a été mis en œuvre par le COBAHMA.



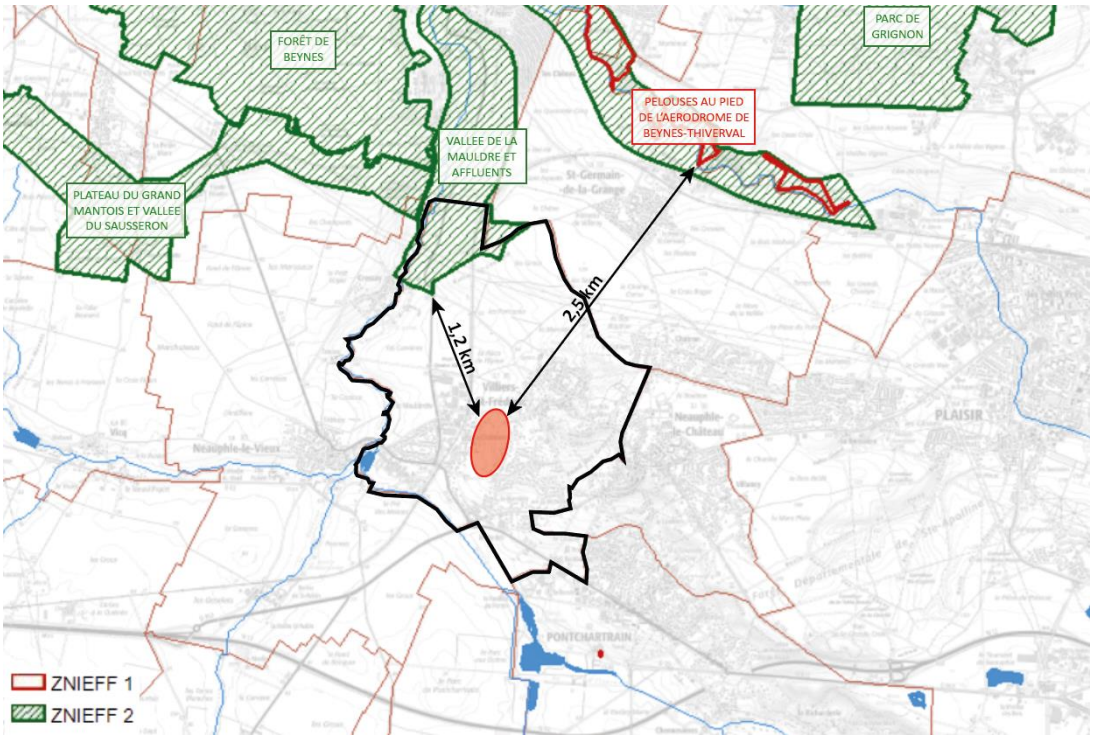
Réseau hydrographique *(Source : Géoportail)*

Villiers-Saint-Frédéric est également marqué par un ensemble de captages d'eau potable. Ces périmètres ne concernent pas directement le site de projet.

1.4.4. Paysage naturel

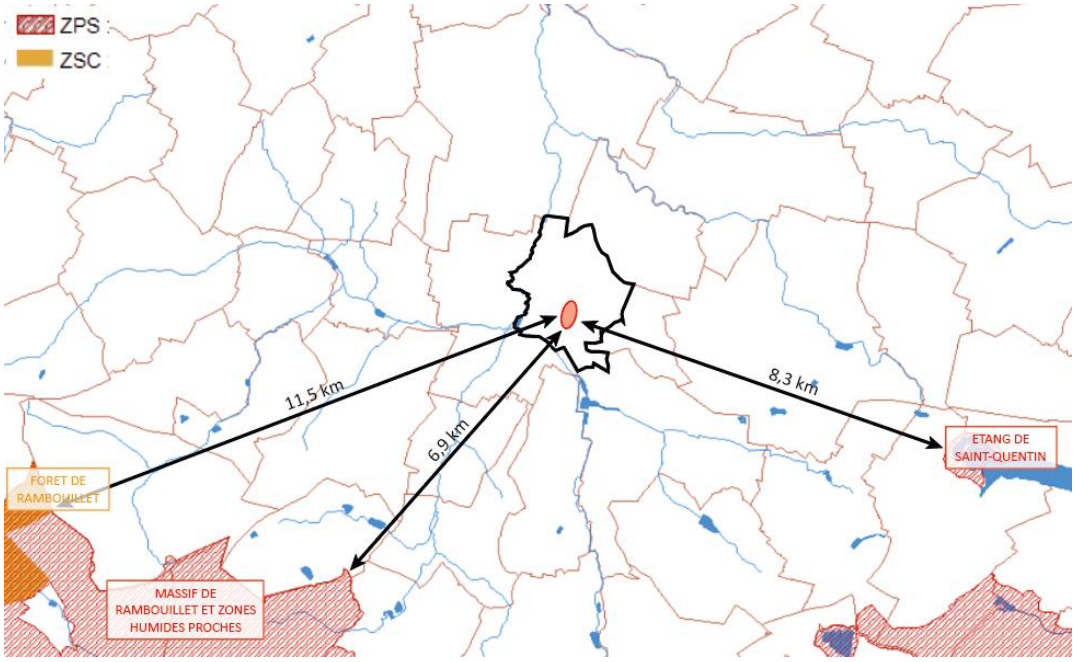
Situés sur un versant en pente descendante vers la rivière Mauldre à l'Ouest, les secteurs AUa et AUb sont aujourd'hui occupés par d'anciennes parcelles de culture mais n'ont plus depuis longtemps de vocations agricoles. Ils font l'objet d'occupations plus ou moins contrôlées et d'une transformation progressive en friches. Ils sont ponctués de quelques boisements.

Il n'existe pas sur le site de projet de périmètre de protection de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type I ou II. Les ZNIEFF les plus proches sont la ZNIEFF 2 « Vallée de la Mauldre et affluents » et la ZNIEFF 1 « Pelouses au pied de l'Aérodrome de Beynes-Thiverval » à 2,5 km.



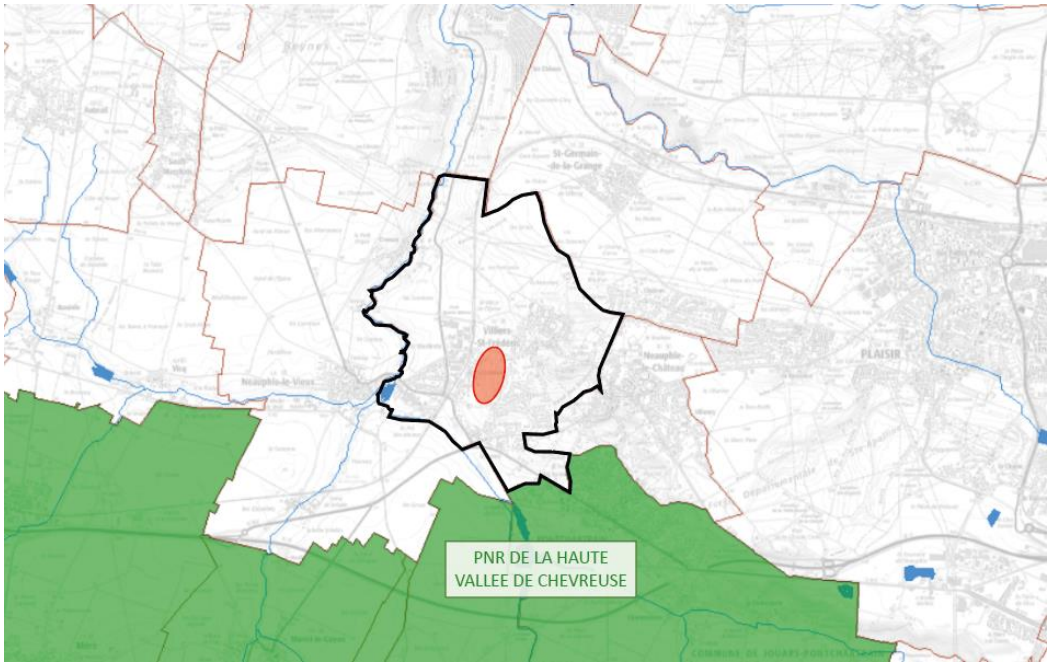
ZNIEFF *(Source : DRIEAT)*

Les deux sites Natura 2000 les plus proches sont les Zones de Protection Spéciale (ZPS) de l'Etang de Saint-Quentin-en-Yvelines (8,3 km) et du Massif de Rambouillet (6,9 km).



Natura 2000 *(Source : DRIEAT)*

La commune de Villiers-Saint-Frédéric se trouve également en limite du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse.

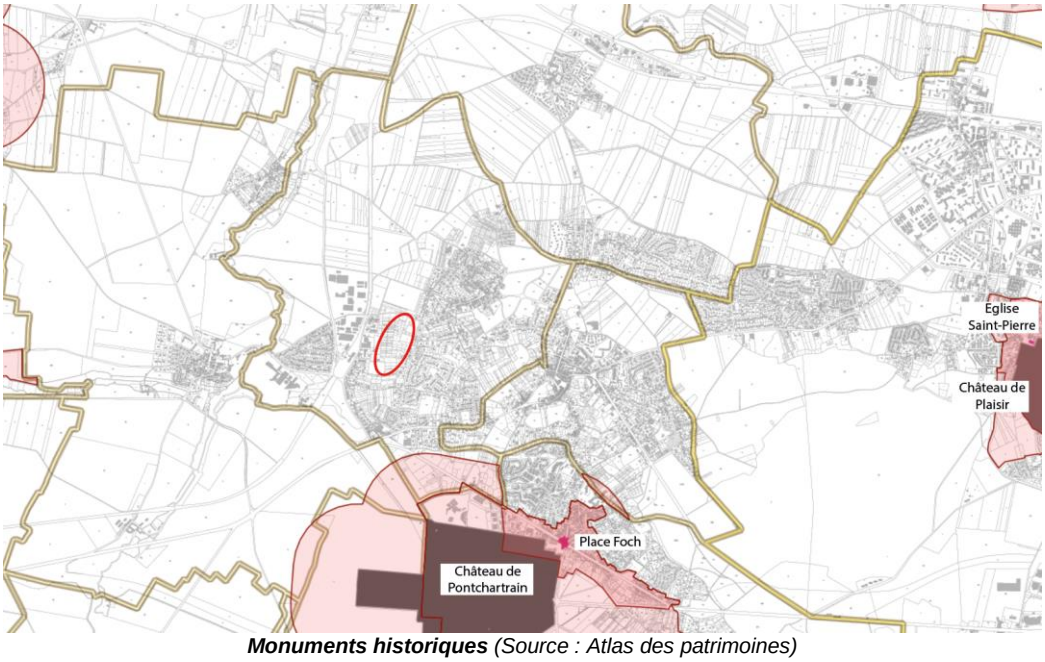


Parcs Naturels Régionaux *(Source : DRIEAT)*

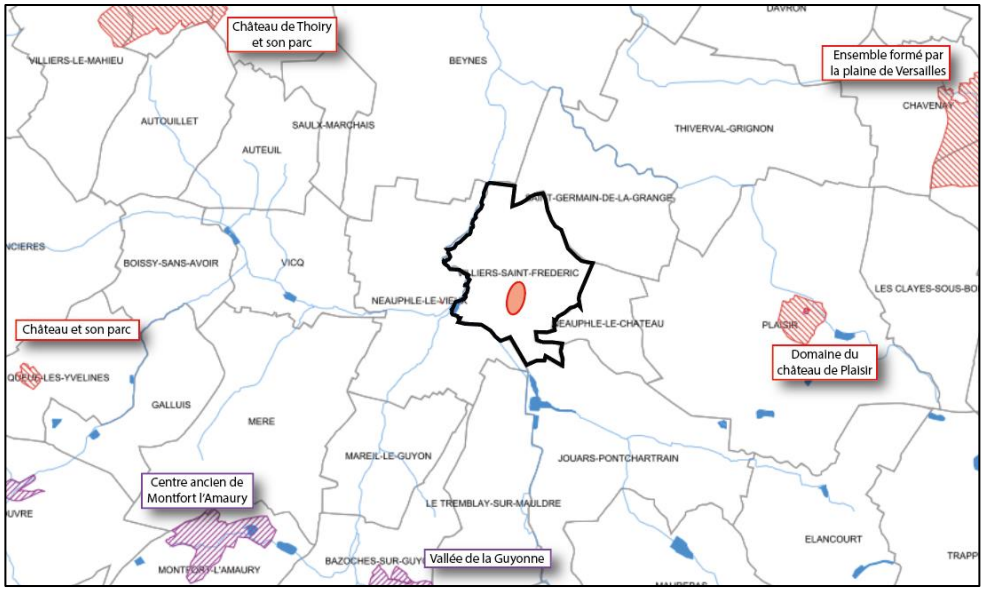
1.4.5. Patrimoine naturel et bâti

La commune de Villiers-Saint-Frédéric ne possède sur son territoire aucun monument classé ni même inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Mais le périmètre de protection du château de Pontchartrain classé aux Monuments historiques s'étend sur une partie du territoire communal.

Les secteurs AUa et AUb échappent à ce périmètre de protection.



Monuments historiques *(Source : Atlas des patrimoines)*



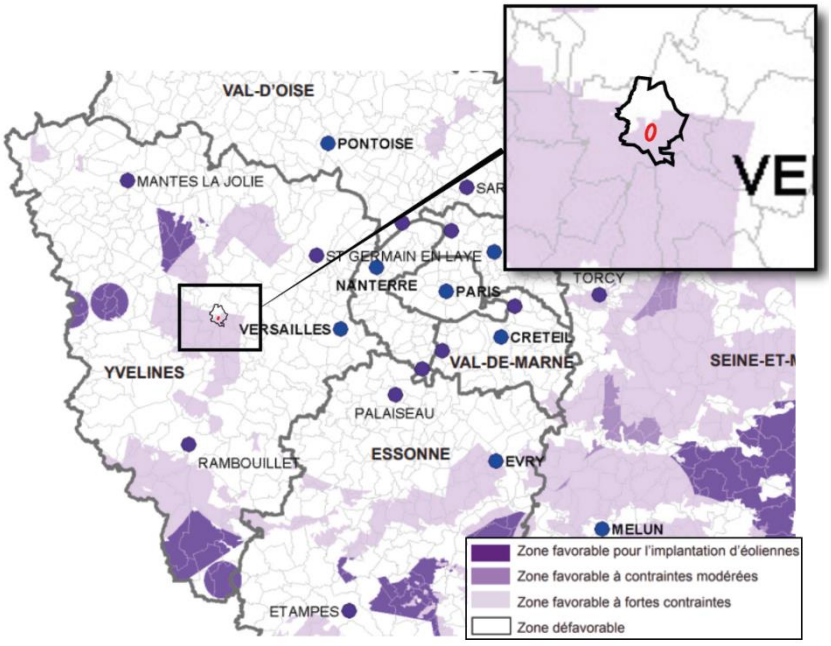
Sites inscrits et classés *(Source : Atlas des patrimoines)*

1.4.6. Ressources énergétiques

Potentiel éolien

D'après le Schéma Régional Eolien (SRE) d'Ile-de-France, la commune de Villiers-Saint-Frédéric est située en partie nord dans une zone défavorable à l'implantation d'éoliennes, et en partie sud dans une zone favorable à fortes contraintes.

Le site de projet est situé en zone favorable à fortes contraintes. Ces zones ont vocation à accueillir des pôles de structuration, de l'éolien en ponctuation ou à conforter des parcs éoliens existants. Cependant des pôles de densification peuvent être envisagés de façon maîtrisée (étude au cas par cas).



Extrait Schéma Régional Eolien

Potentiel solaire

Le gisement solaire en Ile-de-France est de 1250 à 1350 kWh/m² pour des panneaux solaires orientés au Sud et inclinés selon la latitude.

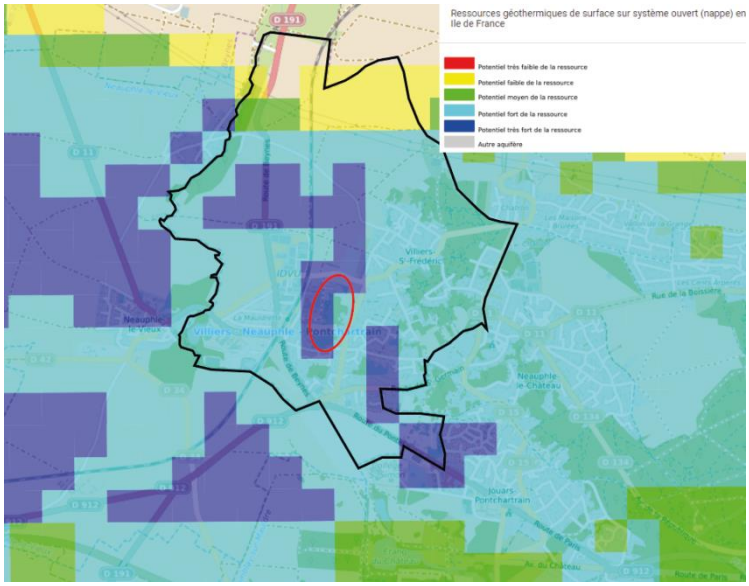
Même s'il est plus avantageux dans le sud, c'est évident, le solaire reste tout à fait intéressant dans un département tel que les Yvelines. La production d'électricité avec des panneaux solaires photovoltaïques à Villiers-Saint Frédéric est donc envisageable.

Potentiel géothermique

Un des objectifs de la Loi Grenelle est de « multiplier par 6 la production de chaleur géothermique en France ».

La commune de Villiers Saint Fréderic se situe en zone favorable à l'exploitation géothermique avec un potentiel faible à très fort de la ressource géothermique de surface sur système ouvert (nappe).

Les zones AUa et AUb sont situées en zone de potentiel fort à très fort d'exploitation.

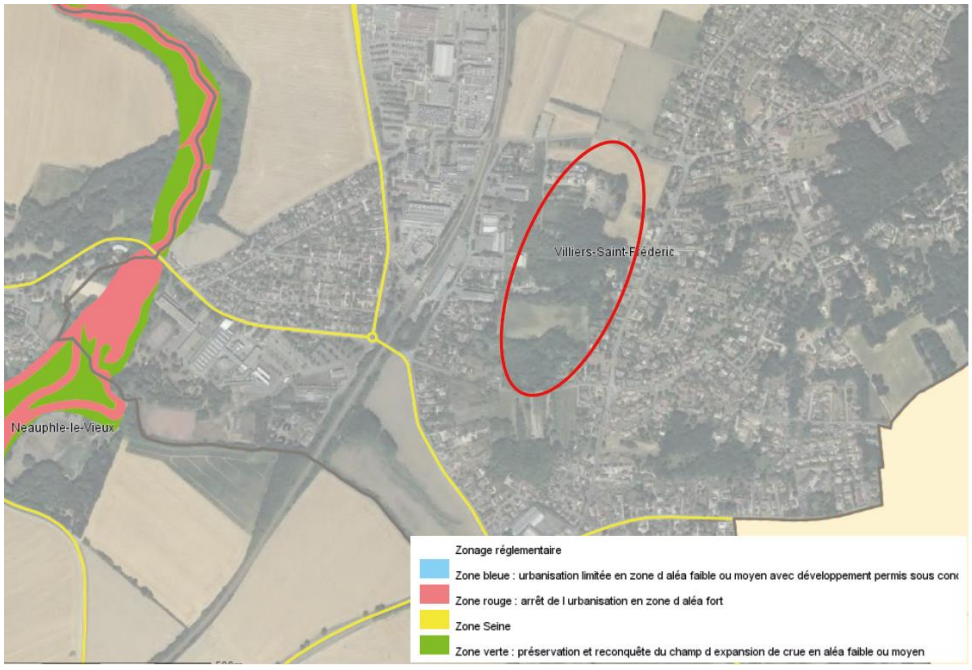


Ressources géothermiques de surface sur système ouvert en Ile de France *(Source : geothermie.fr)*

1.5. Risques et nuisances

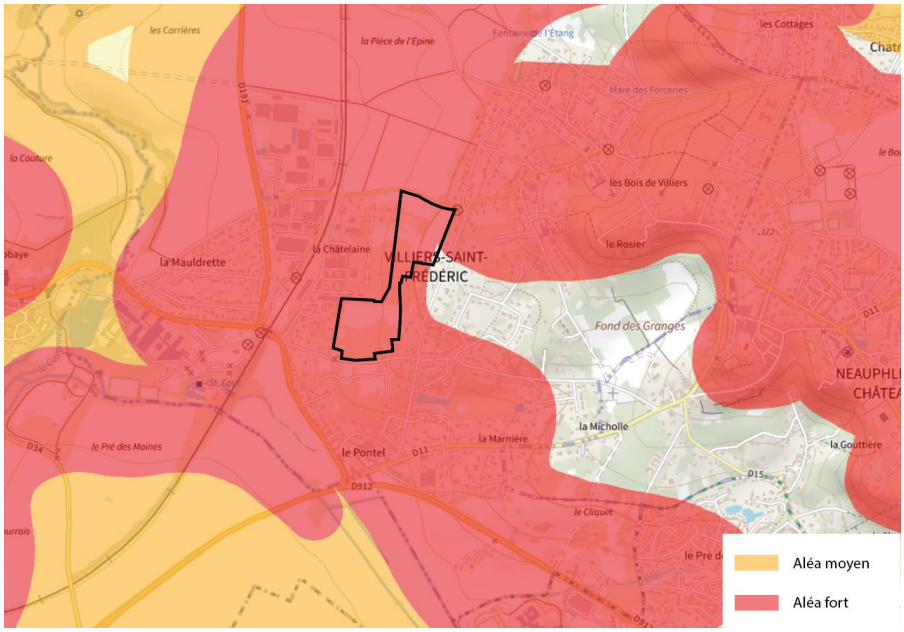
1.5.1. Risque inondation

La limite ouest de la ville est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Mauldre approuvé le 18 septembre 2006. Les zones AUa et AUb se situent en dehors de la zone concernée.



1.5.2. Aléa retrait-gonflement des sols argileux

Une grande partie de Villiers-Saint-Fréderic est concernée par l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Les zones AUa et AUb sont également concernés par cet aléa.



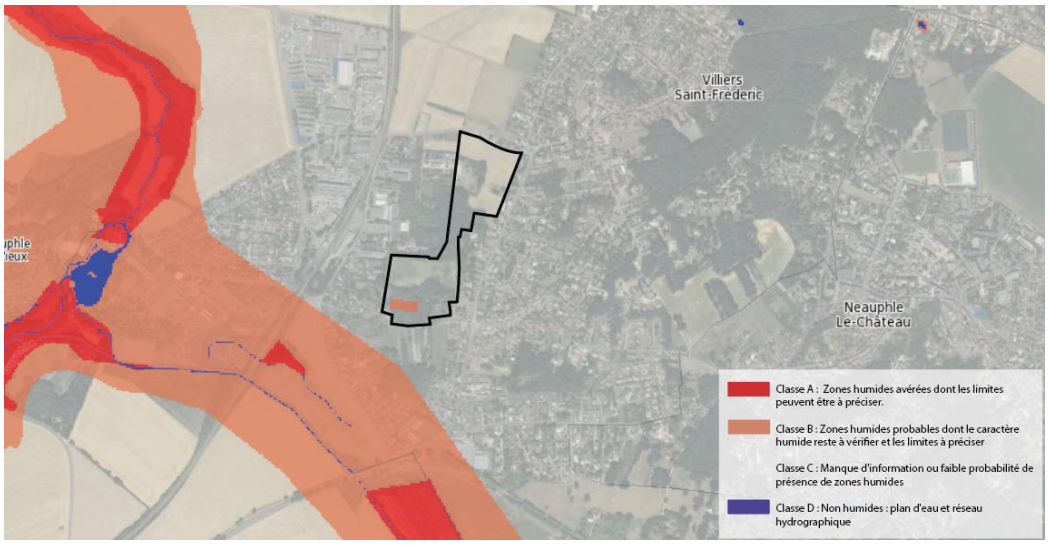
Aléa retrait-gonflement des argiles *(Source : Géorisques)*

1.5.3. Zones humides

La DRIEAT publie une cartographie des enveloppes d'alerte zones humides d'Ile-de-France, selon 4 catégories :

- Classe A : Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser
- Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et préciser
- Classe C : En dehors des classes A et B, enveloppes pour lesquelles soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides (plan d'eau et réseau hydrographique)

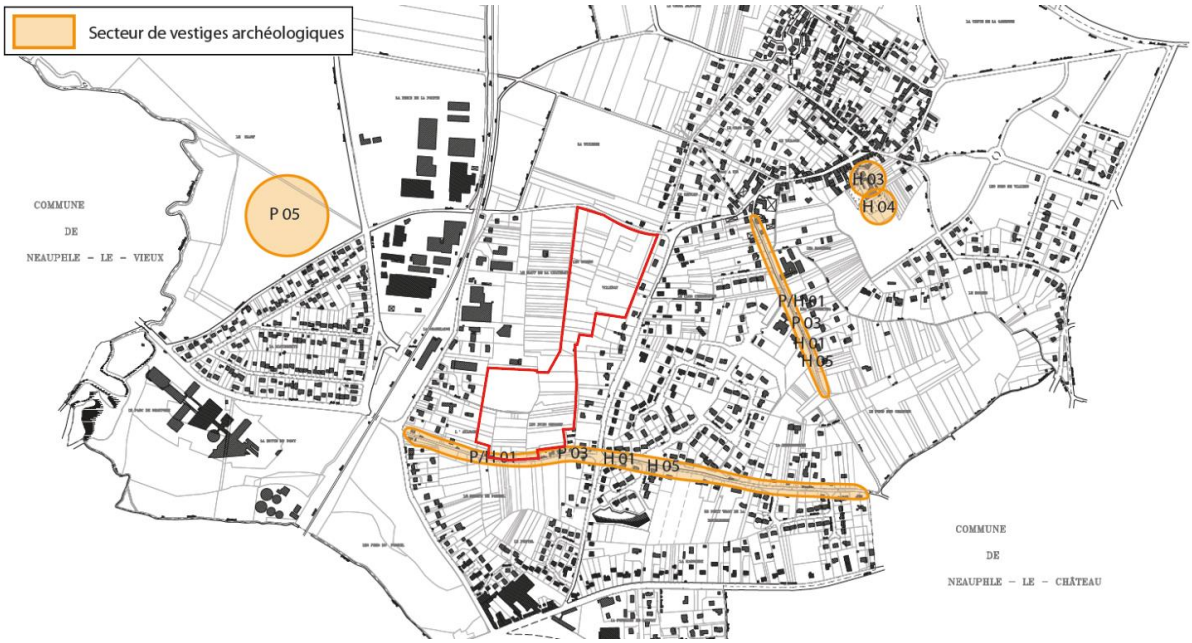
Une petite partie de la zone AUa au sud est concernée par une zone humide de classe B.



Carte des zones humides *(Source : DRIEAT)*

1.5.4. Archéologie

La commune est concernée par des périmètres de protection des sites archéologiques. La zone AUa est concernée au sud par un périmètre établi sur la rue des 2 Neauphle avec des vestiges datant de l'Age du Bronze final et de l'Age du Fer / Hallstatt.

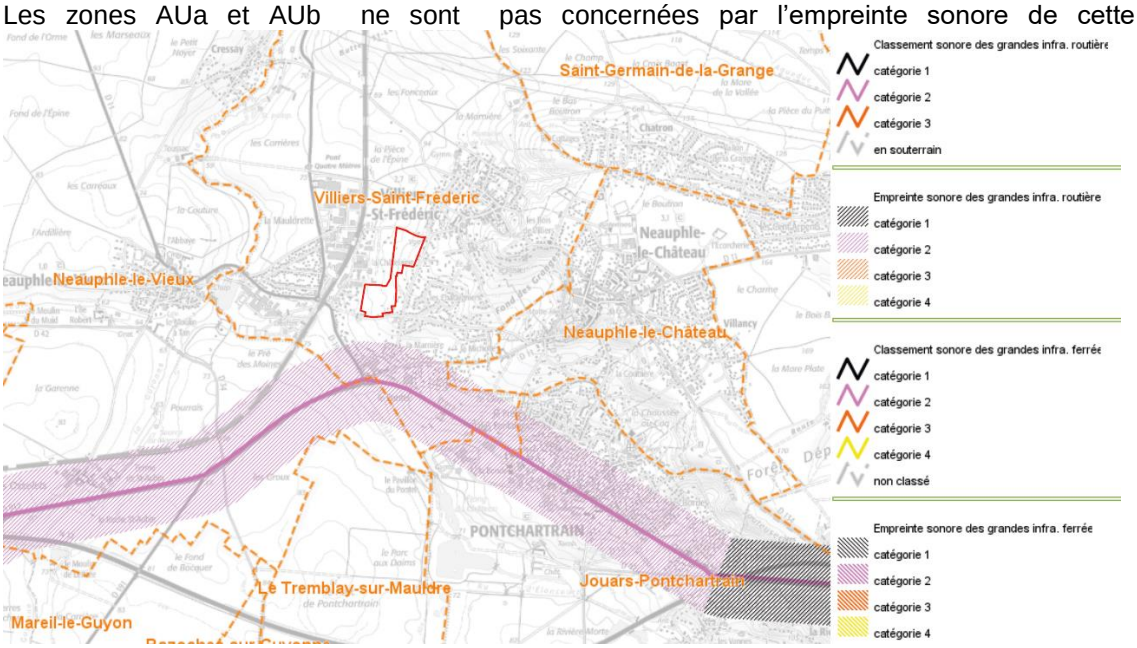


Carte des zones humides *(Source : Annexes du PLU)*

1.5.5. Le bruit

La départementale D912 située au sud de la commune de Villiers-Saint-Frédéric est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Elle est classée en catégorie 2, soit une largeur du secteur affecté par le bruit de 250m de part et d'autre de l'infrastructure. Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs (voir annexes du PLU).

Les zones AUa et AUb ne sont pas concernées par l'empreinte sonore de cette infrastructure.



Classement sonore des grandes infrastructures bruyantes *(DDT 78)*

1.6. Cadrage communal et supra-communal

1.6.1. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) a été approuvé le 27 décembre 2013. Il décline sur toute la région Ile de France des orientations et prescriptions dans l'objectif de préserver des espaces naturels et boisés, des espaces verts et de loisirs et de rééquilibrer l'espace régional.

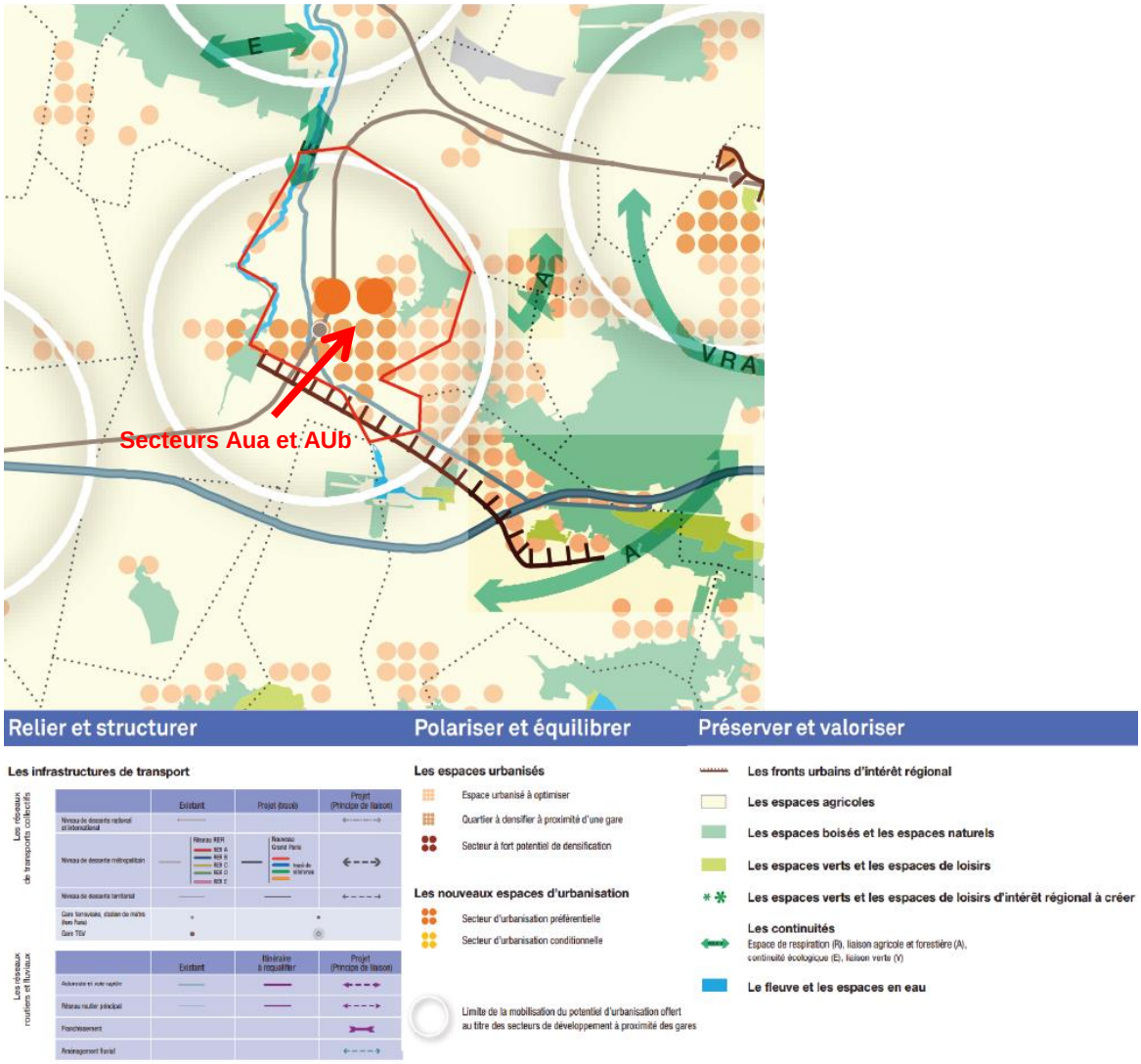
D'après la carte de destination du SDRIF, le site est concerné par :

- **Un quartier à densifier à proximité d'une gare**

  Ces quartiers sont définis par un rayon d'environ 1 000 m autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro existante ou à venir, ou d'environ 500 m d'une station de transports collectif en site propre existante ou à venir. Le SDRIF prévoit que pour les communes concernées par ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030.

- **Un secteur d'urbanisation préférentielle au nord**

  Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 ha que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune ou du groupement de communes au moins égale à 35 logements par hectare et au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.

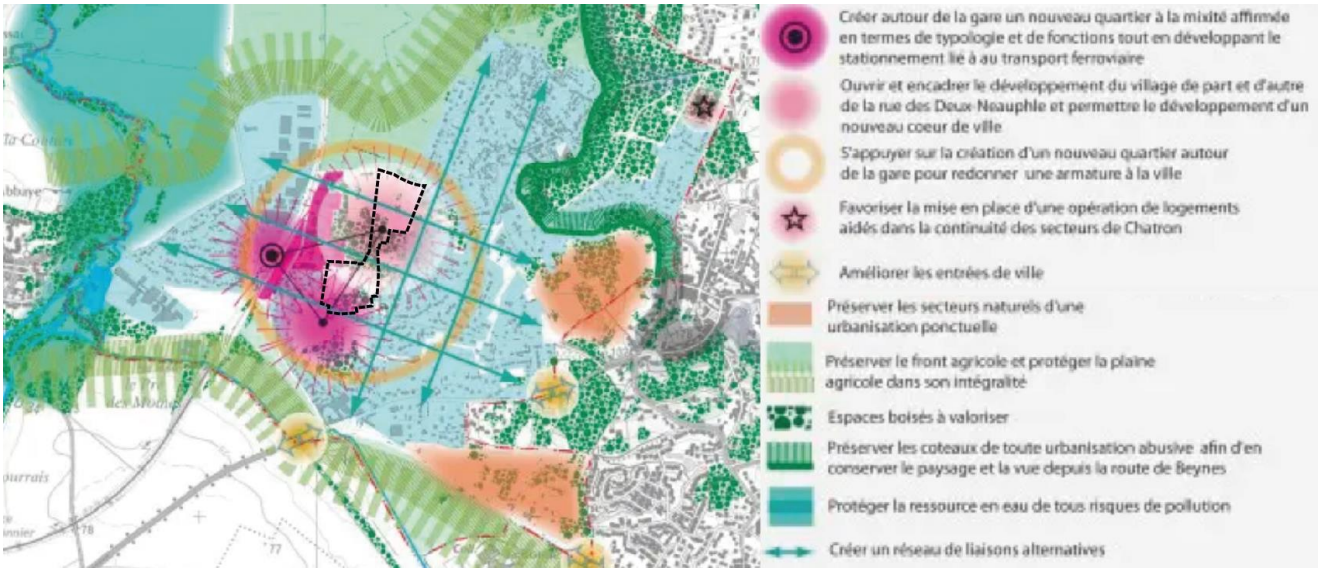


1.6.2. Prescriptions du PLU

PADD

Les secteurs AUa et AUb sont concernés par les orientations du PADD suivantes :

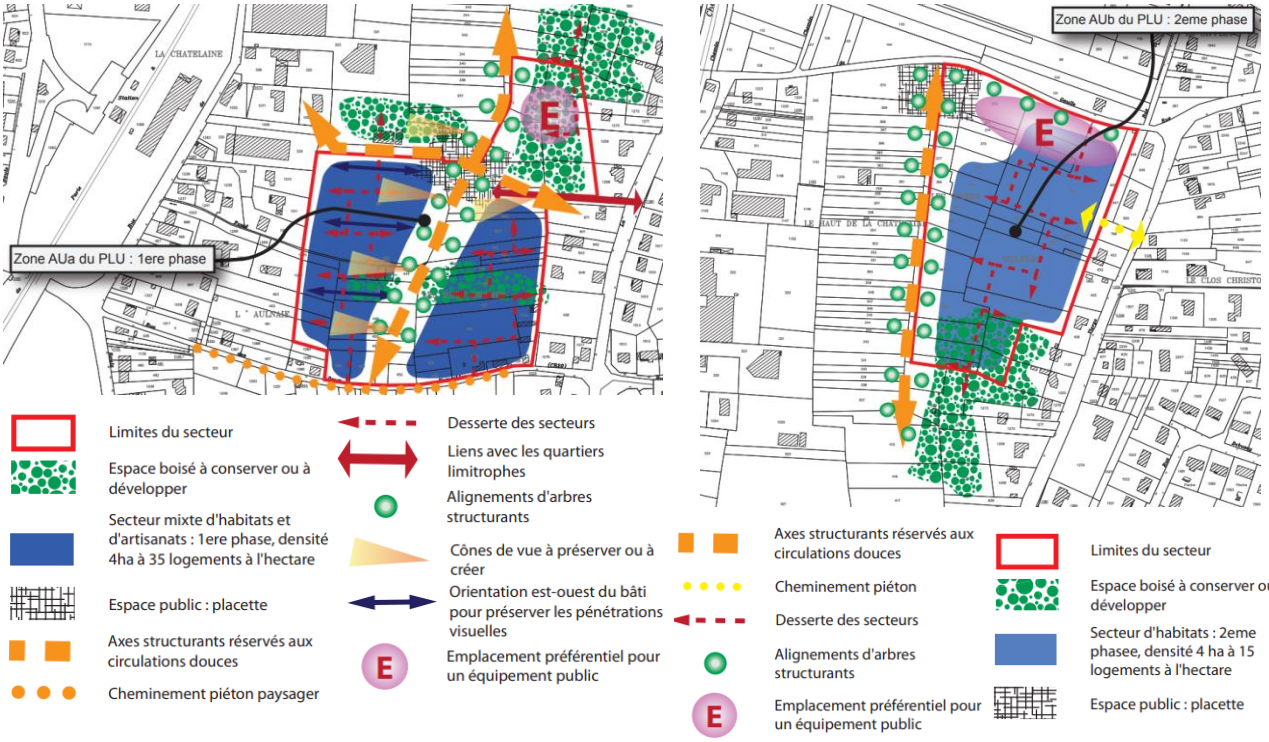
- Ouvrir et encadrer le développement du village de part et d'autre de la rue des Deux Neauphle et permettre le développement d'un nouveau cœur de ville
- S'appuyer sur la création d'un nouveau quartier autour de la gare pour redonner une armature à la ville
- Espaces boisés à valoriser
- Créer un réseau de liaisons alternatives



Extrait du PADD *(Source : PLU)*

OAP

Les zones AUa et AUb sont concernées par deux OAP qui sont remaniées dans le cadre de la présente modification du PLU (voir partie sur la présentation des modifications apportées aux OAP).



Zonage et règlement

Le plan de zonage du PLU n'est pas impacté par la présente modification à l'exception des emprises des emplacements réservés qui évoluent. (cf chapitre 3 du rapport de présentation).

2. Présentation des modifications apportées au PLU

2.1. Correction d'une erreur matérielle : Réintégration de la modification de 2017 portant sur le secteur Gare (AUc)

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU approuvée le 14 février 2020, la modification N°2 précédente portant sur le secteur Gare et approuvée le 19 septembre 2017 n'a pas été intégrée dans la maquette du PLU approuvée en 2020.

Il s'agit d'une erreur matérielle que la présente modification vient corriger. Pour rappel les évolutions apportées dans le cadre de cette modification de 2017 sont listées ci-dessous. Elles sont détaillées dans le rapport de présentation de la modification approuvée en 2017.

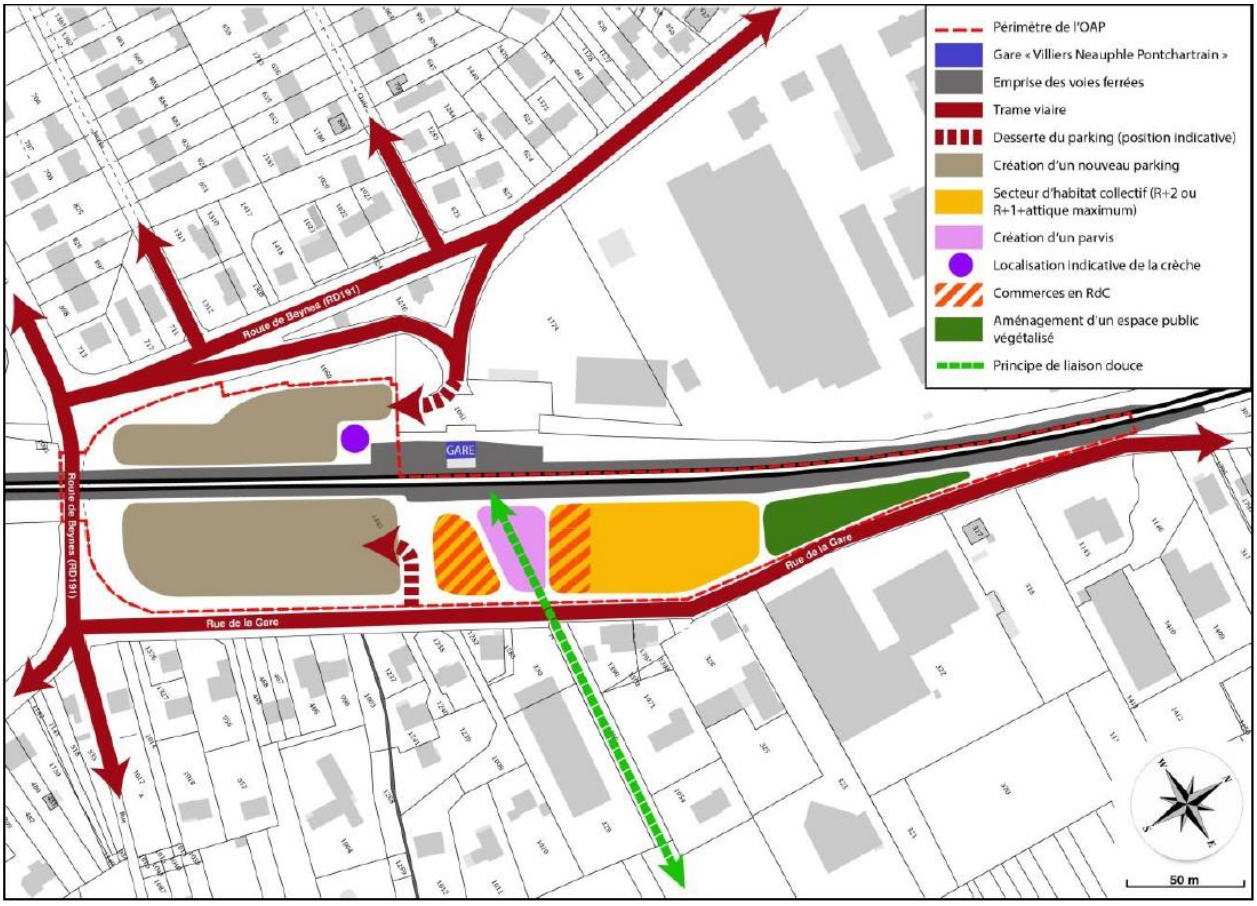
2.1.1. Rappel de la Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La modification du PLU de 2017 instaure une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone AUc. Elle a pour finalité l'aménagement global du secteur afin d'aboutir à un projet mixte cohérent.

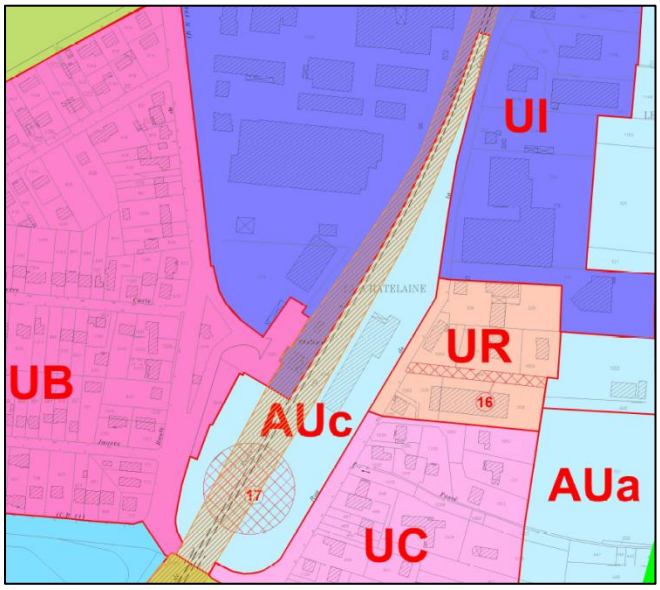
Elle définit la programmation du site avec notamment deux espaces réservés au stationnement au sud, de part et d'autre des voies ferrées, afin d'accueillir le parc relais du STIF ainsi qu'un parking 2 roues. Un secteur réservé à de l'habitat collectif (R+2 ou R+1+attique) est également définis avec une partie intégrant des commerces en rez-de-chaussée. L'implantation d'une crèche est également proposée mais il s'agit d'une position indicative.

L'OAP définit des prescriptions en termes de desserte des parkings par l'ouest et par l'est de la commune, la création d'un nouvel espace public à l'est des voies ferrées et un principe de liaison douce depuis le quartier de la Châtelaine.

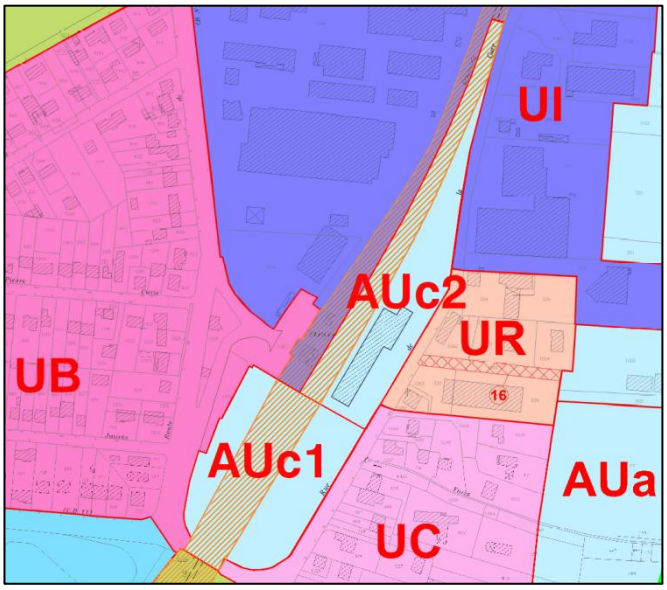
Des prescriptions paysagères sont également définies avec notamment la création d'un espace vert sur la pointe nord de la zone AUc et la végétalisation des parcelles de logements.



2.1.2. Rappel de l'évolution du plan de zonage



Plan de zonage du PLU actuel



Plan de zonage du PLU modifié

- **Division de la zone AUc en deux secteurs AUc1 et AUc2 :**
  - AUc1 (1,3 hectare) qui accueillera le parking public réalisé par le STIF
  - AUc2 (1 hectare) destiné à une opération immobilière principalement résidentielle.

- **Suppression de l'emplacement réservé n°17**

2.1.3. Rappel de la rédaction du règlement de la zone AUc

Le règlement de la zone AUc était vide de toute règle à l'exception des articles 6 et 7. Aucune construction n'était autorisée sur cette zone. La modification de 2017 a permis de préciser les règles des secteurs AUc1 et AUc2.

	AUc1	AUc2
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies	A l'alignement ou en recul de 5m min Rue de la Gare : recul de 5m min	
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain	En retrait des limites latérales, sur une des deux limites latérales ou sur les deux	
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé	
Article 9 – Emprise au sol	Non règlementé	
Article 10 – Hauteur des constructions	R+2 en cas de toiture-terrasse ou R+1+attique.	
Article 12 – Stationnement des véhicules	1 place par logement pour le logement libre et 0,5 place par logement locatif aidé.	

2.2 Modification du règlement d'urbanisme du PLU

- **2.2.1 L'ajout de prescriptions réglementaires nouvelles pour l'installation des pompes à chaleur, les pylônes destinés à supporter des antennes de télécommunication mobile et de conteneurs déchets (articles 4 et 10 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UR, UI, AUa, AUb, AUc, AUi, AUz, N, A)**

L'objectif est de pouvoir mieux encadrer ces installations sur l'ensemble du territoire qui peuvent fortement dégrader le paysage dans lequel elles s'inscrivent.

Les articles 4 et 10 du règlement sont complétés :

Article 4 : Extrait du règlement

4.1. Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile qui porteraient atteinte à l'environnement et à la préservation des sites et des paysages urbains sont interdits.

4.5 Pompes à chaleur : Les pompes à chaleur devront être installés de façon à limiter leurs impacts visuels. Un aménagement devra être prévu (coffre, boite, cadre, lames…) afin de réduire au maximum la nuisance sonore.

Article 10 : Extrait du règlement

Les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans la zone.

2.2.2 L'augmentation du taux de logements aidés (article 2 des zones UA, UB, UC, UR, AUa, AUb)

L'objectif de la municipalité est de faire un effort supplémentaire dans la production de logements sociaux pour les opérations de constructions nouvelles.

Dans les zones UA, UB et UC, la modification du PLU augmente de 25% à 30% la part de logements sociaux à réaliser dans les opérations comprises entre 3 et 19 logements.

Dans les zones UR, AUa, AUb, la part de logements sociaux augmente à 40% pour toutes les opérations de plus de 3 logements.

2.2.3 L'augmentation du taux d'emprise au sol pour les constructions existantes (article 9) pour les zones UA, UB, UC

Il s'agit ici de permettre des extensions modérées des constructions existantes dont l'emprise au sol est d'ores et déjà atteinte.

Extrait de l'article 9 :

Exception : un dépassement maximum de 20m² de l'emprise au sol est autorisée une seule fois pour les terrains ayant atteint 100% de l'emprise au sol depuis au moins 3 ans à compter de la date d'approbation de la présente modification N°4.

2.2.4 Une évolution de la règle de plantation d'arbres (article 13) sur l'unité foncière en rapport avec la surface du terrain pour toutes les zones du PLU (sauf AUc)

Cette modification a pour objectif d'imposer la plantation d'arbres d'essences locales et de limiter le nombre d'arbres à planter en fonction de la superficie du terrain libre de toute construction. En effet, il a été remarqué que la norme actuelle ne favorise pas le développement et la croissance des arbres de haute tige. C'est pourquoi, il est dorénavant prescrit de planter un arbre d'essences locales à raison d'un sujet pour 200m² de terrain non bâti.

Extrait de l'article 13 :

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction ou d'un aménagement, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres ~~de même~~ d'essences locales à raison d'un arbre replanté pour 200m² de terrain libre, ~~à raison d'un arbre replanté pour un arbre abattu~~.

2.2.5 Des évolutions réglementaires dans la zone UE (articles 6 et 12)

1/ Une souplesse est apportée à la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions pourront dorénavant s'implanter avec un recul minimum de 2.00m au lieu de 5.00m.

Extrait de l'article 6 :

Article UE/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ou en limite d'emprise des parcs de stationnement public
- Soit ~~avec~~ en recul minimum de ~~5,00m~~.2.00m par rapport à la limite des voies publiques ou privées ou parcs de stationnement public.

2/ La présente modification supprime l'obligation de réaliser des places de stationnement couvertes pour le logement collectif libre ou social.

Extrait de l'article 12 :

12.1.1. Habitation

- logement collectif : 1 place par tranche de 40 m2 de Surface de plancher et au minimum une place ~~couverte~~ par logement.

Pour les opérations de logements collectifs sociaux, il conviendra de réaliser ~~un minimum d~~'une place ~~couverte~~ par logement.

2.2.6 Une évolution réglementaire de la zone UI (article 9)

Afin de limiter l'artificialisation des sols, la modification du PLU limite l'emprise au sol de la zone d'activité à 50%. Cette emprise au sol est ainsi cohérente avec le règlement de la zone UI de Saint Germain de la Grange.

Extrait de l'article 9 :

Article UI/9. Emprise au sol
~~Dans les secteurs UI, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.~~
9.1 L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

2.2.7 Des évolutions réglementaires de la zone AUa (articles 6, 7, 8, 9, 12,13)

1/ Une augmentation du recul de 5m à 6m par rapport aux voies est prescrite afin de permettre le stationnement de la voiture devant la maison et limiter ainsi l'encombrement de l'espace public par le stationnement résidentiel.

Extrait de l'article 6 :

Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou privées
- avec un recul minimum de ~~5,00m~~.6.00m

2/ Quelques adaptations des marges de recul par rapport aux limites séparatives calculées en fonction de la hauteur des constructions sont apportées afin de s'assurer d'un cadre vie agréable pour les futurs habitants du quartier.

Extrait de l'article 7 :

Article AUa/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Conformément aux dispositions énoncées au 3ème 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.

7.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales
- sur l'une des deux limites latérales à condition de respecter 3.50m à l'égout du toit et 4.50m au faitage ; la toiture n'étant pas percée de baies.

7.2. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales, doivent respecter une distance de :

- Au moins égale à la hauteur totale du bâtiment avec 5,00 m minimum en cas de vue directe (H=L>5m)
- 2,50 m en cas de mur aveugle ou d'éclairement sans vue.
- 10 m sur les fonds de parcelles

~~Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle~~.

Si une terrasse accessible, située à plus de 0,60m du niveau du sol naturel offre des vues directes sur un fond voisin, la distance de la limite extérieure de cette terrasse à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de la terrasse, mesurée depuis le terrain naturel, augmentée de 1,80 m avec un minimum de 5,00m.

Des implantations différentes peuvent être acceptées dans la mesure où elles participent à la cohérence des séquences urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent.

Les abris de jardin définis en annexe ne sont pas concernés par cette règle si leur hauteur est inférieure ou égale à 2.50m et leur surface inférieure à 10m². ~~Leur implantation sur le terrain est donc libre. Ils peuvent en particulier s'adosser aux limites latérales et de fond de parcelle.~~

3/ Afin d'assurer une qualité du cadre de vie agréable pour les futurs habitants une distance de 12m est dorénavant imposée entre deux constructions sur une même propriété.

Extrait de l'article 8 :

8.1. La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de 12 m entre deux constructions

~~- 5,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades~~

~~- 2,50 m minimum en cas de murs aveugles ou d'absence de vues sur les deux façades~~

4/ Afin d'assurer une plus grande perméabilité des sols dans ce futur quartier résidentiel, l'emprise au sol est ramenée à 25% au lieu de 50%.

Extrait de l'article 9 :

9.1. L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder ~~50%~~ 25% de la superficie du terrain

5/ Les normes de stationnement sont légèrement modifiées pour tenir compte du mode de vie des habitants très dépendant de la voiture.

Extrait de l'article 12 :

Article AUa/12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m2 doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

12.3. Les aires de stationnement extérieures devront être divisées en ensembles de moins de 10 emplacements

12.4. Normes de stationnement

12.4.1. Habitation

1 place par tranche de ~~60~~ 50 m2 de Surface de plancher et au minimum une place par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation.

Toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface de plancher inférieure à 50 m2 et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.

Les opérations de logements collectifs devront prévoir en complément 30% de places visiteurs et une place de stationnement de deux roues par logement.

6/ La volonté municipale est d'imposer une forte végétalisation de ces futurs quartiers résidentiels. C'est pourquoi, la modification du PLU impose que 60% des espaces libres de construction devront faire l'objet d'un traitement végétal et paysager.

Extrait de l'article 13 :

13.1. Espaces libres

~~30 %~~ 60% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les ~~30%~~ 60% d'espaces libres végétalisés.

10 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre sans aucune construction en infrastructure.

2.2.8 Des évolutions réglementaires de la zone AUb (articles 7, 8, 9, 12)

1/ La distance par rapport aux limites séparatives est modifiée et ne tient plus compte désormais de la largeur de la parcelle. Les règles retenues sont identiques à la zone AUa.

Extrait de l'article 7:

Article AUb/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Conformément aux dispositions énoncées au 3ème 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.

7.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales

7.2 Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance de

- 5.00 m minimum en cas de vue directe
- 2.50 m en cas de mur aveugle ou d'éclairement sans vue
- 10m minimum sur les fonds de parcelles

~~- sur les limites latérales pour les parcelles existantes de moins de 10,00 m de façade sur rue~~

~~- Si la façade comporte des baies autre que des jours de souffrance, la distance à cette limite séparative, mesurée en tout point, doit être au moins égale à la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut de ces baies avec un minimum de 4,00m.~~

Si une terrasse accessible, située à plus de 0,60m du niveau du sol naturel offre des vues directes sur un fond voisin, la distance de la limite extérieure de cette terrasse à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de la terrasse, mesurée depuis le terrain naturel, augmentée de 1,80 m avec un minimum de 5,00m.

Des implantations différentes peuvent être acceptées dans la mesure où elles participent à la cohérence des séquences urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent.

~~- Si la façade ne comporte pas de baie, la distance à cette limite séparative, mesurée en tout point, doit être au moins égale à2,50m.~~

~~Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle.~~

Les abris de jardin définis en annexe ne sont pas concernés par cette règle si leur hauteur est inférieure ou égale à 2.50m et leur surface inférieure à 10m². ~~Leur implantation sur le terrain est donc libre.~~

3/ Afin d'assurer une qualité du cadre de vie agréable pour les futurs habitants une distance de 12m est dorénavant imposée entre deux constructions sur une même propriété. Cette règle est identique à la zone AUa.

Extrait de l'article 8 :

8.1 La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de 12 m entre deux constructions

4/ Afin d'assurer une plus grande perméabilité des sols dans ce futur quartier résidentiel, l'emprise au sol est ramenée à 20% au lieu de 30%.

Extrait de l'article 9 :

9.1. L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder ~~30%~~ 20% de la superficie du terrain.

5/ les normes de stationnement sont modifiées pour être homogénéisées avec la zone UAa.

Extrait de l'article 12 :

12.1.1. Habitation

1 place par tranche de ~~40~~ 50m2 de Surface de plancher et au minimum une place par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation.

Les opérations de logement collectif devront prévoir en complément ~~10%~~ 30% de places visiteurs plus une place de deux roues par logement.

2.2.9 Des évolutions réglementaires de la zone AUc (articles 10 et 12)

1/ L'article sur la hauteur des constructions est légèrement adapté pour indiquer une hauteur de 10.50m à l'acrotère ou au faitage. La hauteur par niveau est supprimée.

Extrait de l'article 10 :

Article AUC/10 - Hauteur des constructions

~~Les constructions ne peuvent excéder une hauteur de R+2 en cas de toiture-terrasse ou R+1+attique.~~

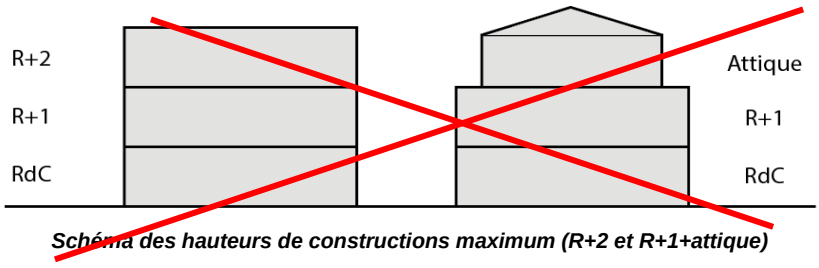


Schéma des hauteurs de constructions maximum (R+2 et R+1+attique)

La hauteur maximum ~~par niveau ne peut dépasser 3.00m à l'exception de la hauteur des rez-de-chaussée qui peut atteindre 3.50m.~~est de 10.50m à l'acrotère pour les toits terrasses soit R+2 maximum et 10.50m au faitage pour les toits à 2 pentes.

2/ les normes de stationnement pour l'habitat évoluent pour tenir compte de la proximité de la gare.

Extrait de l'article 12 :

12.1. Normes de stationnement

12.1.1. Habitation

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m de la gare (Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme) :

- ~~1 place de stationnement par logement pour le logement libre~~ 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher avec **un maximum obligatoire de 1 place de stationnement par logement**.
- Stationnement visiteurs : 1 place /3 logements

2.3.0 Evolution d'une disposition réglementaire en zone AUI (article 12)

Il s'agit d'adapter la norme de stationnement de l'artisanat et de l'industrie et entrepôts.

Extrait de l'article 12 :

12.1.1. Artisanat

~~1~~ 3 places par tranche de 100 m2 de Surface de plancher

12.1.2. Industrie et entrepôt

Industrie ~~1~~ 3 places par tranche de 200 m2 de Surface de plancher Entrepôt ~~1~~3 places par tranche de 500 m2 de Surface de plancher

2.3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs AUa et AUb

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La modification du PLU vise à modifier et préciser les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones AUa et AUb. En effet, la réflexion sur ces secteurs de projet a avancé, ce qui nécessite une mise à jour de l'OAP.

La Châtelaine est un vaste secteur qui s'étend depuis la rive nord de l'avenue des deux Neauphle jusqu'à l'avenue du Général de Gaulle. Il s'agit de fonciers délaissés, situés en arrière-plan des secteurs constitués de la rue Vierge et du secteur de la gare. Aujourd'hui, ces secteurs n'ont plus et depuis longtemps de vocations agricoles et font l'objet d'occupations plus ou moins incontrôlées et d'une transformation progressive en friches. Ils sont ponctués de quelques boisements éparses.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur s'appuie sur leur classement en zones AU (AUa et AUb) ainsi que sur des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) inscrites au PLU depuis 2013 ; celles-ci font l'objet d'adaptations programmatiques dans le cadre de la présente modification.

Le projet envisagé sur ces secteurs prévoit la réalisation d'opérations à dominante de logements avec la production d'environ 110 logements sous forme de petits collectifs R+1+C et de maisons. Le site accueillera également de nouveaux équipements : un équipement à vocation sportive, un groupe scolaire, un équipement petite-enfance et un cimetière.

Le secteur Châtelaine 1 (AUa) prévoit la réalisation d'une cinquantaine de logements dont 40% de logements locatifs sociaux tandis que le secteur Châtelaine 2 (AUb) prévoit la réalisation d'une soixantaine de logements dont 40% au moins de logements sociaux répondant à la loi SRU. Cette diversité et cette mixité de logements favorisera le parcours résidentiel des habitants.

Une trame verte importante sera maintenue sur le site de projet avec la préservation d'un boisement situé sur la zone AUa qui vient rejoindre le cheminement paysager piéton qui traverse l'ilot du nord au sud. Un espace vert sera également aménagé en limite sud du cimetière situé dans le secteur AUb. Un écran végétal est projeté au contact du tissu pavillonnaire pour préserver la qualité de vie des habitants.

Des voies nouvelles viendront desservir le quartier et des liaisons douces seront aménagées, pour connecter les logements aux nouveaux équipements et pour rejoindre la gare à proximité.

<u>Les évolutions du programme du Secteur AUa</u>

L'OAP sur le secteur AUa prévoyait la construction de logements sur la quasi-totalité de l'ilot et d'un équipement au nord-est. Le rapport de présentation prévoyait la production de 140 logements dont 35 logements sociaux.

Cependant, l'importante production de logements sur la commune ces dernières années et les projets à venir entraînent de nouveaux besoins en équipements que la collectivité doit réaliser. La commune souhaite donc dédier une partie de ce secteur à la construction d'un groupe scolaire et d'un espace à vocation sportive. L'équipement déjà prévu dans l'OAP du PLU actuel au nord-est est maintenu ; il est précisé qu'il sera dédié à l'aménagement d'un équipement petite enfance.

L'emprise dédiée à la production de logements est donc moins importante (environ 1,4 ha) et l'OAP prévoit désormais la production d'une cinquantaine logements dont **40% de logements sociaux** (une vingtaine de logements). La densité envisagée est cependant maintenue (environ 35 logements/ha). L'OAP précise désormais que le projet intégrera une plus grande diversité de logements composés de petits collectifs et des maisons individuelles au sud.

D'autres orientations sont maintenues et donc confirmées dans cette OAP : l'aménagement d'une liaison douce paysagère qui traverse l'ilot du nord au sud, le maintien d'un espace boisé en cœur d'ilot et l'aménagement d'une place au croisement des liaisons douces nord/sud et ouest/est.

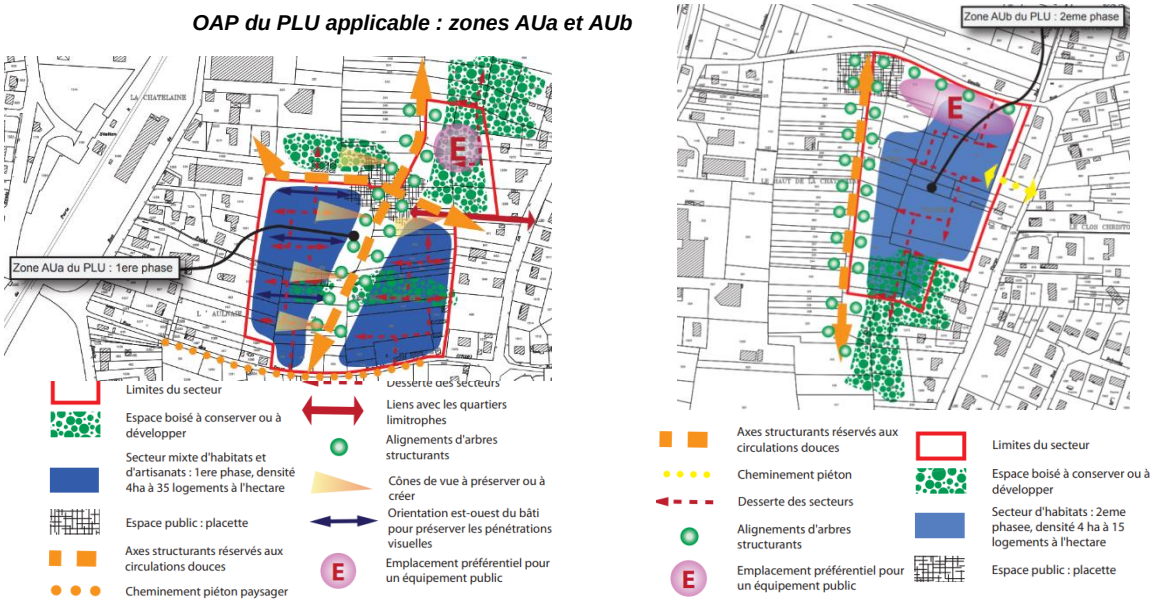
Les évolutions du programme du Secteur AUb

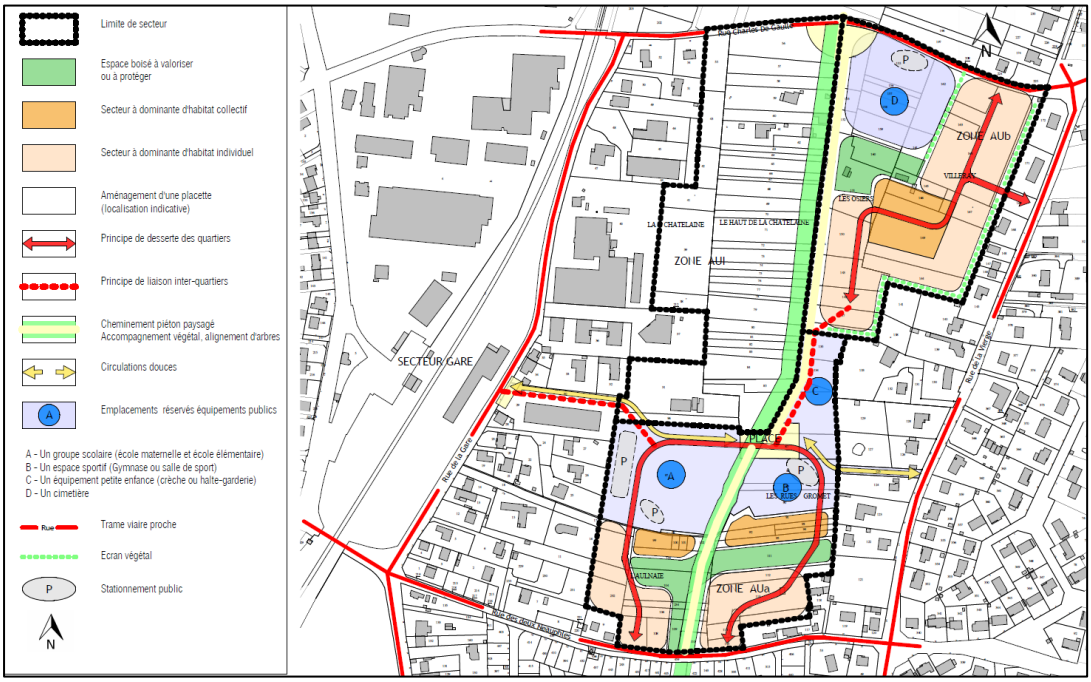
Conformément à l'OAP précédente, l'OAP sur le secteur AUb prévoit l'aménagement d'un nouveau secteur résidentiel à dominante de logements avec un équipement au nord. Le rapport de présentation prévoyait la construction d'environ 60 logements dont 15 logements sociaux. L'OAP modifiée prévoit toujours la production d'une soixantaine de logements (pas d'évolution) dont **40% de logements sociaux** (environ 25 logements sociaux). La densité sera d'environ 30 logements/ha. Compte tenu des nouveaux besoins exprimés et nécessaire pour accueillir cette nouvelle population, la surface dédiée à l'accueil de l'équipement petite enfance a été agrandie ; la volonté communale souhaite également pouvoir offrir un espace de respiration (square ou espace vert), lieu de rencontre et de convivialité dans ce quartier.

L'offre de logements est précisée : une grande diversité sera privilégiée avec une part de logements collectifs en cœur d'ilot et un programme de maisons de ville ou maisons individuelles.

L'emplacement réservé pour l'accueil d'un nouveau cimetière et son stationnement dédié prévu au nord du secteur le long de la rue Charles de Gaulle est légèrement agrandi. Un espace vert sera aménagé au sud de celui-ci et un écran végétal à l'est afin d'assurer une transition entre l'équipement et l'habitat.

OAP du PLU applicable : zones AUa et AUb





OAP de la présente modification du PLU : zones AUa et AUb

2.4. Plan de zonage : Suppression ou modification des emplacements réservés

3.4.1. Suppression d'emplacements réservés

Les emplacements suivants sont supprimés car les projets auxquels ils étaient dédiés ont été réalisés ou abandonnés :

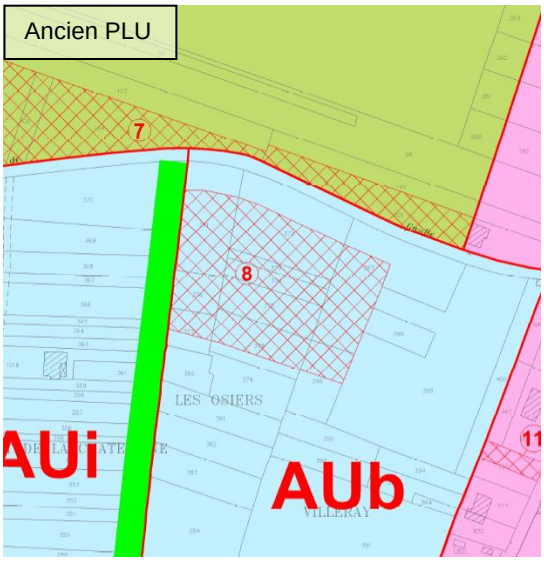
N°	Parcelle	Emplacement	Objet de la réserve	Superficie en m²	Bénéficiaire
2	1094	Rue des Bois	Stationnement	817 m²	**Commune**
3	142-143-144	Rue du Chenil	Stationnement	1 289 m²	**Commune**
4	959	Cour de la Ferme	Stationnement	526 m²	**Commune**
6	661-662-2150-2151-2152	41, rue Charles de Gaulle	Aménagement routier et stationnement	1 087 m²	**Commune**
17	1096-ER flottant	Rue de la Gare	Stationnement	10 000 m²	**Commune**
18	521-524-525-526-528-529-531-532-533-534-535-536-537-854-855-918-934-935-1141-1250-1251-1359-1360	Rue des Deux Neauphles	Aménagement routier	1 991 m²	**Commune**

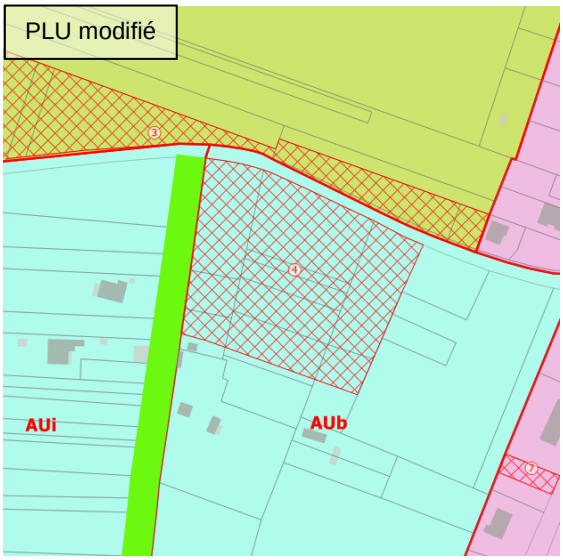
2.4.2. Précisions / modifications d'emplacements réservés

Les numéros des emplacements réservés sont remis à jour suite aux suppressions d'ER listées ci-dessus.

Modification graphique : Emplacement réservé n°4 (anciennement ER 8)

L'emprise de l'emplacement réservé n°8, devenu ER 4, est modifiée pour correspondre au projet du cimetière et des stationnements correspondants.



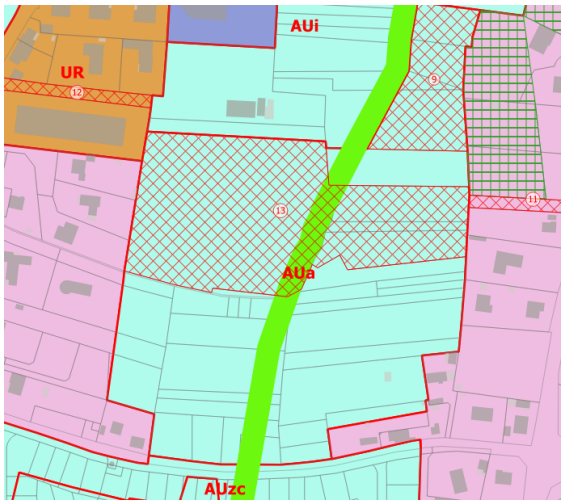


Modification des destinations des ER :

Ci-dessous, voici la liste des emplacements réservés avec les modifications apportées pour correspondre à l'évolution des projets communaux :

N°	Parcelle	Emplacement	Objet de la réserve	Superficie En m²	Bénéficiaire
1	90-91-53	Rue de la Source	~~Emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public et réalisation de stationnement~~ Réalisation de stationnement public lié aux activités associatives	2 183 m²	**Commune**
~~8~~ 4	371 à 378 – 396 – 397	Rue Charles de Gaulle	~~Emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public~~ Réalisation d'un cimetière et du stationnement associé	~~9254 m²~~ 9 664 m²	**Commune**
~~9~~ 5	1377	5, rue des Sablons	~~Aménagement piéton et réalisation de stationnement~~ Réalisation de stationnement lié à l'école	488 m²	**Commune**
~~10~~ 6	1830-1831-1845-1846	22, rue des Sablons	~~Emplacement réservé à usage de locaux municipaux~~ Réalisation de stationnement lié aux écoles et à l'ALSH	1 048 m²	**Commune**
~~11~~ 7	796	4, rue de la Vierge	~~Aménagement routier~~ Liaison piétonne	333 m²	**Commune**
~~12~~ 8	606	24, rue des Sablons	~~Emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public~~ Réalisation de stationnement le long de l'école maternelle	1 195 m²	**Commune**
~~13~~ 9	412-413-414-415	Rue de la Vierge	Réalisation d'un équipement public (équipement sportif ~~ou petite enfance~~ et de loisirs lié à la future école)	3991 m²	**Commune**
~~14~~ 10	1595-585-586-584-2198-2199-2217-2218-2224-2219-2225-574	26 à 30, rue Sablons	~~Aménagement routier~~ Cheminement piéton	992 m²	**Commune**
~~15~~ 11	839	18, rue de la Vierge	~~Aménagement routier~~ Aménagement d'un accès pour la future école	586 m²	**Commune**
12 ~~16~~	1056	15, rue de la Gare	~~Aménagement routier~~ Cheminement piéton	824 m²	**Commune**

2.4.3. Création d'un nouvel emplacement réservé à destination d'un groupe scolaire et d'un espace à vocation sportive (ER13)



N°	Parcelle	Emplacement	Objet de la réserve	Superficie En m²	Bénéficiaire
13	AK 88, 89, 90, 97	Rue de la Vierge	Aménagement d'un groupe scolaire, d'un espace à vocation sportive, et d'une liaison douce	16 551 m²	**Commune**

Tableau complet de l'ensemble des emplacements réservés après modification

N°	Parcelle	Emplacement	Objet de la réserve	Superficie En m²	Bénéficiaire
1	90-91-93	Rue de la Source	Réalisation de stationnement public lié aux activités associatives	2183 m²	**Commune**
2	54 – 59 - 61	Sente des Ecoles	Aménagement routier	486 m²	**Commune**
3	197 – 198 – 200 – 201 – 202 – 203 – 204 - 208	48, rue Charles de Gaulle	Aménagement piéton et réalisation de stationnement	9254 m²	**Commune**
4	152 – 159 / 161 - 162	Rue Charles de Gaulle	Réalisation d'un cimetière et du stationnement associé	9 664 m²	**Commune**
5	66	5, rue des Sablons	Réalisation de stationnement lié à l'école	488 m²	**Commune**
6	41 – 42 - 43	22, rue des Sablons	Réalisation de stationnement lié aux écoles et à l'ALSH	1048 m²	**Commune**
7	169	4, rue de la Vierge	Liaison piétonne	333 m²	**Commune**
8	57	24, rue des Sablons	Réalisation de stationnement le long de l'école maternelle	1195 m²	**Commune**
9	85 – 86 – 135 – 136	Rue de la Vierge	Réalisation d'un équipement public (équipement sportif et de loisirs lié à la future école)	3991 m²	**Commune**
10	58 – 60 – 61 – 122 – 123 – 125 – 126 – 128 – 133 – 134 – 135 - 137	26 à 30, rue Sablons	Cheminement piéton	992 m²	**Commune**
11	125	18, rue de la Vierge	Aménagement d'un accès pour la future école	586 m²	**Commune**
12	30	15, rue de la Gare	Cheminement piéton	824 m²	**Commune**
13	88 – 89 – 90 - 97	Rue de la Vierge	Aménagement d'un groupe scolaire, d'un espace à vocation sportive, d'une liaison douce	16 551 m²	**Commune**

3. Incidences des modifications du PLU

La présente modification du PLU vise à :

- Corriger une erreur matérielle en réintégrant au dossier de PLU la modification approuvée en 2017 oubliée dans la modification de 2020. Cette correction n'a donc pas d'impact sur l'environnement.
- Modifier le règlement d'urbanisme pour mieux prendre en compte la préservation de l'environnement, assurer une meilleure intégration des constructions, limiter l'artificialisation et favoriser la végétalisation dans les quartiers.
- Assurer une plus grande mixité des logements sur la commune en augmentant la part de logements sociaux à réaliser
- Modifier et préciser les OAP sur des secteurs déjà identifiés comme « à urbaniser » AUa et AUb. Les impacts sur l'environnement seront donc limités mais précisés ci-après.
- Faire évoluer les emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets communaux de voiries, d'équipements publics, de liaisons douces, stationnement, etc. Il s'agit d'évolutions ponctuelles qui auront également un impact limité sur l'environnement.

3.1. Impact sur le milieu naturel, la biodiversité, le paysage et le patrimoine

• **La majorité des modifications apportées à la règle visent à contribuer à limiter l'imperméabilité des sols, à préserver le milieu naturel, et à renforcer la trame verte dans les quartiers** :

- Dans l'OAP des secteurs AUa et AUb, de larges espaces verts sont à protéger et /ou à valoriser, et seront de véritables espaces de respiration favorisant la biodiversité.

- Instauration d'une emprise au sol à 50% en UI et diminution de l'emprise au sol en AUa et AUb

- Augmentation des distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- Augmentation de la surface d'espace à végétaliser et à paysager sur la part d'espace libre non bâti en zone AUa

• <u>LES SECTEURS D'URBANISATION AUa et AUb : Inscription d'enjeux d'urbanisation contribuant à valoriser le patrimoine naturel de la commune</u>

L'OAP sur les secteurs AUa et AUa permettra de réaménager ces zones aujourd'hui délaissées correspondant à des anciens espaces agricoles inexploités depuis de nombreuses années et qui sont devenues des friches. L'objectif est cependant de maintenir une forte végétalisation du site avec la création d'un mail paysagé d'orientation nord/sud. Un espace boisé sera également maintenu sur le secteur AUa et un espace vert ou square public sera aménagé au nord en limite du cimetière. Les équipements créés pourront également prévoir le maintien d'espaces verts sur leur emprise. Cette végétalisation vise à participer à la trame verte communale, à maintenir des espaces perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à préserver un cadre de vie agréable pour les habitants. A ce titre, l'OAP prévoit l'aménagement d'un écran végétal au contact des habitations existantes et le projet.

Le secteur de la Châtelaine ne se trouve pas à proximité d'un périmètre de protection d'un espace naturel et n'impactera donc pas de site NATURA 2000, de ZNIEFF, de PNR, d'ENS etc.

Le site est cependant concerné par une zone humide identifiée comme « probable » par la DRIEAT. L'OAP a d'ores et déjà inscrit un espace vert à protéger dans cette partie du terrain susceptible de présenter une probable zone humide. Néanmoins, un protocole d'identification d'une éventuelle zone humide sera engagée préalablement à la mise en œuvre du projet.

Le site n'est pas concerné par un périmètre de protection du patrimoine naturel et bâti : périmètre de protection des monuments historiques, sites inscrits et classés, SPR, etc.

Aucun site BASOL ou BASIAS ne sont présents dans les secteurs AUa et AUb.

3.2. Impact sur le milieu urbain et humain

L'augmentation du taux de logements sociaux à réaliser dans les opérations de constructions contribuera à faire évoluer la typologie des ménages en assurant une plus grande mixité sociale sur la commune. Cette règle aura également une incidence sur l'augmentation de la taille des ménages et le rajeunissement de la population dans les années à venir.

Le projet envisagé sur le secteur de la Châtelaine participe à la réalisation des objectifs de constructibilité de la commune et de production de logements sociaux prévue par la loi ALUR. En effet, l'OAP prévoit la construction d'environ 110 logements dont 40% de logements sociaux.

L'OAP prévoit de répondre aux objectifs de densité inscrits au SDRIF (35 logements/ha) et de diversifier l'offre de logements communale afin de favoriser le parcours résidentiel des habitants, tout en s'inscrivant dans la morphologie générale du bâti environnement en termes de gabarit et d'implantation des constructions. L'OAP prévoit donc un habitat sous forme de maisons, en continuité du tissu pavillonnaire existant à proximité, et de petits collectifs.

L'implantation de nouveaux équipements d'intérêt collectif, et les emplacements réservés correspondants, visent à répondre aux besoins des futurs habitants du secteur mais également aux besoins des nouveaux logements construits récemment sur le territoire.