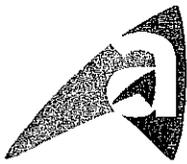


Paris, le 9 mai 2022



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE RÉGION
ILE-DE-FRANCE

Service Territoires**Adresse postale :**

19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 39 23 42 31
territoires@idf.chambagri.fr

Monsieur le Maire,
Sylvain DURAND
EN MAIRIE
2 rue Charles De Gaulle
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

N/ Réf. : 2022_ST_151_DH_ES

**Objet : MODIFICATION n°4 du PLU de VILLIERS-ST-FREDERIC
Avis de la Chambre d'agriculture**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification du plan local d'urbanisme de VILLIERS-SAINT-FREDERIC.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 26 avril 2022.

Cette modification porte sur :

- la correction d'erreur matérielle lors de la modification n°2 ;
- des modifications règlementaires ;
- des évolutions programmatiques des OAP des zones AUa et AUb ;
- la mise à jour des emplacements réservés.

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification de PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Bin cadichet

Signé par Christophe HILLAIRET



Signed and certified by yousign





Versailles, le 4 mai 2022

Monsieur Sylvain DURAND
Maire
Mairie de Villiers-Saint-Frédéric
2, rue Charles de Gaulle
78640 VILLIERS-SAINT-FRÉDÉRIC

Réf : DOP/2022/022/MLM

Votre contact :

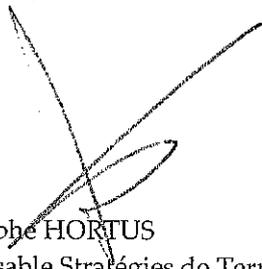
Martine Lechâble-Morichon Assistante - Direction des Opérations
tél : 01 30 84 79 70 - mail : mlechable-morichon@cci-paris-idf.fr

Monsieur le Maire,

Vous sollicitez, par courrier recommandé réceptionné le 26 avril dernier, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines (CCID 78), pour avis de l'Etat, sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VILLIERS-SAINT-FRÉDÉRIC.

Après étude du dossier, la CCID 78 émet donc un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.



Christophe HORTUS
Responsable Stratégies de Territoire &
Etudes

Versailles, le 30 mai 2022

MONSIEUR SYLVAIN DURAND
MAIRE DE VILLIERS-SAINTE-FRÉDÉRIC
MAIRIE
2 RUE CHARLES DE GAULLE
78640 VILLIERS-SAINTE-FRÉDÉRIC

Direction générale des Services
TAD Terres d'Yvelines

Affaire suivie par : Céline Cadet
Courriel : ccadet@yvelines.fr
Téléphone : 06 67 15 19 45

Référence : PLU 202205

Monsieur le Maire,

Par courrier du 19 avril 2022 reçu le 26 avril, la Commune de Villiers-Saint-Frédéric a transmis pour avis, en référence notamment à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°4 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette modification n°4 du PLU vise essentiellement à :

- apporter des modifications réglementaires dans une majorité des zones urbaines ;
- intégrer des évolutions programmatiques aux OAP des zones AUa et AUb ;
- mettre à jour les emplacements réservés communaux dans les annexes du règlement et sur le plan de zonage.

Le Département souscrit à la plupart des évolutions proposées et plus particulièrement à celles visant à renforcer la mixité sociale et fonctionnelle, avec l'augmentation du taux minimum de logements aidés :

- dans les zones UA, UB et UC, la part de logements sociaux à réaliser dans les opérations comprises entre 3 et 19 logements étant portée par la commune de 25 % à 30 %,
- dans les zones UR, AUa et AUb, cette part étant portée à 40 % pour les opérations de plus de 3 logements.

Recommandations de la Direction Ville et Habitat :

Le Département souhaite émettre deux recommandations relatives au secteur Sud de l'OAP Châtelaine concernée par le secteur AUa :

Le secteur AUa correspondant à la partie Sud de l'OAP Châtelaine prévoyait initialement la construction de 145 logements dont 35 sociaux sur la quasi-totalité de l'ilot, et d'un équipement au nord-est.

La commune souhaite désormais dédier une partie de ce secteur à la construction d'un groupe scolaire et d'un espace à vocation sportive, l'équipement restant prévu au nord-est étant dédié à la petite enfance.

L'emprise dédiée à la production de logements est donc réduite (1,4 ha), ce qui est justifié par le renforcement de équipements et l'OAP précise que le projet intégrera une plus grande diversité de logements composés de petits collectifs et de maisons individuelles au sud, ce qui recueille l'assentiment du Département dans son principe.

Cependant l'ŌAP ne prévoit plus désormais que la production d'une cinquantaine de logements dont une vingtaine sociaux, soit respectivement 35 % et 60 % environ des perspectives initiales sur le secteur.

Une certaine réduction du nombre total de logements sur ce site apparaît justifiée, à la fois par la dynamique récente de la construction sur la commune et par le renforcement des équipements publics. Cependant, cette réduction paraît particulièrement marquée pour un secteur situé en grande partie dans un rayon de 500 m autour de la gare Villiers-Neauphle-Pontchartrain. La diminution induite du nombre de logements sociaux y atténue également la portée des dispositions positives prises par ailleurs en matière de mixité sociale par la commune, pour lui permettre notamment d'accroître son taux de logements sociaux (17 % en 2021) afin qu'il se rapproche de celui requis par les obligations légales.

Le Département recommande donc pour la partie Sud de l'ŌAP Châtelaine (zone AUa) :

- **de maintenir un programme comparable à celui initialement prévu sur ce site** (de l'ordre de 30 à 35 logements sociaux), **correspondant au taux nouvellement intégré de 40 % du programme global,**
- **d'envisager par conséquent une programmation globale de l'ordre de 75 à 90 logements diversifiés** (supérieure aux 50 logements proposés par la modification mais très inférieure aux 140 initialement prévus),
- **de conforter quelque peu de la sorte le caractère de centralité de cette zone autour des équipements publics prévus** (groupe scolaire, espace à vocation sportive, équipement petite enfance) et **située à proximité relative de la gare**, en portant la densité de cette zone au-delà de 35 logements/ha,
- **d'adapter si nécessaire certaines évolutions règlementaires de la zone AUa, proposées dans la modification, afin de faciliter la réalisation d'un projet de cet ordre** (ex : moindre augmentation des marges de recul et/ou moindre réduction de l'emprise au sol que celles proposées,...).

Recommandations de la Direction Culture, Tourisme et Sport (DCTS) sur le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées (PDIPR) :

La loi n°83-663 du 22 juillet 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, a transféré aux départements la compétence pour établir des PDIPR.

L'intérêt de ces plans est d'assurer la conservation du patrimoine constitué par les chemins ruraux et de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux par la création d'un maillage d'itinéraires, notamment, pédestres et équestres.

Conformément à l'article L 361-1 du Code de l'Environnement, les communes doivent donner leur accord, par délibération du Conseil Municipal, à l'inscription au Plan des chemins ruraux les concernant en indiquant avec précision ces chemins.

Dans le cadre de cette réglementation, le Département des Yvelines, a approuvé deux plans départementaux, l'un composé d'itinéraires pédestres le 29 octobre 1993, mis à jour en 1999 et 2019, et l'autre composé d'itinéraires équestres le 23 juin 2006, mis à jour en 2011 et 2013.

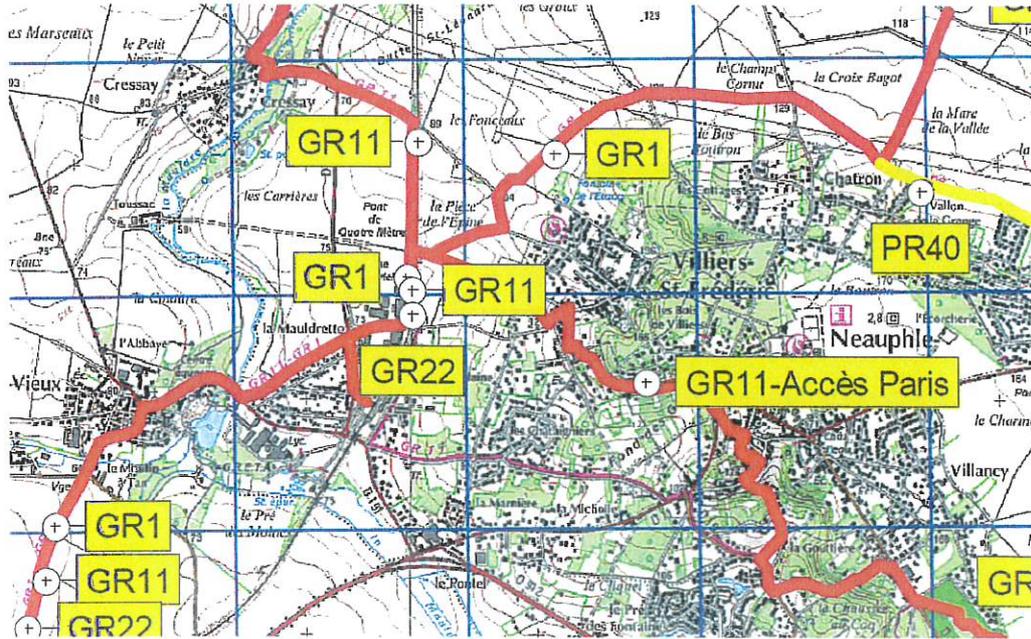
La commune de Villiers-Saint-Frédéric est traversée par 4 itinéraires inscrits aux PDIPR :

- Pédestres : GR1, GR11, GR22 (itinéraires de Grande Randonnée) inscrits par délibération communale du 05/10/1989
- Equestres : Boucle 3 de la Vallée de la Mauldre au plateau des Alluets inscrite par délibération communale du 07/11/2005

Le site faisant l'objet de la modification de l'ŌAP au lieu-dit « Châtelaine » (secteurs AUa et AUb), n'est pas traversé par les itinéraires de randonnées susvisés. Les projets d'aménagements ne les impactent donc pas. Il convient cependant de souligner que la carte représentant les GR au paragraphe 1.3.3 (page 12) du rapport de présentation n'est pas exacte. Le Comité départemental de randonnées pédestres (CDRP78), gestionnaire des itinéraires, a effectué en 2013 des modifications (suppression de tronçons et création d'une nouvelle liaison du GR11 vers Paris), pour des raisons de sécurité et d'agrément des randonneurs, qui ne figurent pas sur cette carte. Ce point avait déjà été signalé à la commune lors de l'avis du service sur le PLU en 2020.

Il serait nécessaire que la commune actualise les données cartographiques figurant au PLU et souhaitable qu'elle inscrive au PDIPR les nouveaux chemins empruntés par les GR. A cet effet, Madame Trousseau (itrousseau@yvelines.fr) du service Sport se tient à sa disposition.

Vous trouverez en pièces jointes 2 cartes du PDIPR et ci-dessous 1 extrait de carte du CDRP78 (Tout droit réservé-contacter le Comité pour toute information. » Coordonnées : CDRP78 – yvelines@iffrandonnée.fr)



Recommandations de la Direction des Mobilités (DMo) :

Tout d'abord, concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la gare (zone AUc) et comme indiqué dans l'avis du 11 juillet 2017 sur la modification n° 2 du PLU, il est rappelé que les impacts des parkings (parking relais et parking complémentaire) sur le réseau départemental (DR 11 et RD 191) devront être étudiés et concertés avec les services du Département. La création des accès sur le réseau départemental de ces équipements devra faire l'objet de la délivrance d'une permission de voirie par ce même service.

Par contre, concernant les modifications réglementaires apportées au règlement des zones UE, UI, AUa, AUb, AUc et AUi n'appellent pas d'observation.

Ensuite, les OAP concernant l'évolution du programme des OAP Chatelaine 1 (zone AUa) et Chatelaine 2 (zone AUb) intègrent à présent un groupe scolaire, un espace à vocation sportive, ainsi qu'un équipement dédié à la petite enfance, l'ensemble de ces structures étant génératrices de trafic, sur des plages horaires concentrées. Ces nouveaux quartiers seront desservis principalement par la rue des Deux Neauphle, débouchant sur la RD 191, ainsi que par la rue de la Vierge débouchant sur la RD 11. Les impacts de ces programmes et le fonctionnement de cette nouvelle trame viaire, devront être évalués dans le cadre des instructions correspondantes sur la base d'études de trafic précisant les générations liées à chaque projet. Les conditions de circulation sur le réseau routier départemental et au droit des nouveaux débouchés envisagés devront être étudiées en concertation avec les services du Département, afin d'apprécier les aménagements de voirie à prévoir sur le domaine public départemental et à intégrer aux projets portés par les différents pétitionnaires.

Compte tenu des observations qui précèdent concernant l'étude des impacts des OAP de la Gare et Chatelaine, des emplacements réservés pourraient être utilement mis en place au droit des carrefours impactés par un potentiel afflux de trafic, à savoir le carrefour RD 191 / Rue de la Gare / Rue des Deux Neauphle ainsi que le carrefour RD 11 / Rue de la Vierge.

Dans le cadre général, pour tout projet d'aménagement, qu'il soit communal ou privé, impactant le réseau routier départemental (RD 11 et RD 191), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

P/ Le président du Conseil départemental
La directrice du Territoire d'Action Départementale
Terres d'Yvelines



Isabelle CISSÉ



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Décision délibérée de dispense d'évaluation environnementale
de la modification n°4 du plan local d'urbanisme
de Villiers-Saint-Frédéric (78)
après examen au cas par cas**

N°MRAe DKIF-2022-083
du 16/06/2022

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégalement le 16 juin 2022, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020, du 11 mars 2021, et du 20 décembre 2021 et du 24 mars 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Villiers-Saint-Frédéric approuvé le 12 février 2013 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°4 du PLU de Villiers-Saint-Frédéric, reçue complète le 19 avril 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France ;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France et sa réponse en date du 9 juin 2022 ;

Sur le rapport de Jean-François Landel, coordonnateur ;

Considérant que l'évolution du plan local d'urbanisme, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a principalement pour objet :

- des modifications du règlement, concernant notamment : l'augmentation du taux minimum de logements aidés (dans les zones urbaines UA, UB, UC, UR et les zones à urbaniser AUa et AUb), la réduction de l'emprise au sol maximum (dans les zones UI, AUa et AUb) et la modification des règles de stationnement (dans les zones AUa, AUb, AUc et AUi) ;
- des évolutions programmatiques de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs 1 et 2 de la Châtelaine (zones AUa et AUb) ;
- la correction d'une erreur matérielle, consistant à réintégrer le règlement et OAP du secteur de la gare (zone AUc) créés lors de la modification n°2 qui avaient été oubliés dans la modification n°3 ;
- la mise à jour des emplacements réservés (suppression d'emplacements réservés pour des projets réalisés ou abandonnés, création d'un nouvel emplacement réservé pour les équipements publics prévus sur le secteur 1 de la Châtelaine, agrandissement de l'emplacement réservé pour le cimetière) ;

Considérant que selon le dossier, la réduction de l'emprise au sol des constructions dans certains secteurs vise à limiter l'imperméabilisation des sols ;

Considérant que l'évolution programmatique de l'OAP de la Châtelaine consiste principalement à répondre aux besoins en nouveaux équipements publics (groupe scolaire, équipement sportif), ce qui conduit à réduire le nombre de logements (50 logements au lieu de 140 initialement prévus, sur le secteur 1), ainsi qu'à préciser les aménagements notamment sur les espaces publics (circulations douces, espaces verts, trame verte) ;

Considérant qu'une zone humide potentielle est présente sur une partie du site de l'OAP de la Châtelaine et que le PLU prévoit d'inscrire cette zone comme espace vert à protéger ;

Considérant que les évolutions du PLU sont d'ampleurs modérées, sur des zones ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière, et n'entraînent notamment aucune réduction de la protection des enjeux liés au paysage, à la biodiversité, aux milieux naturels et aux risques ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°4 du PLU de Villiers-Saint-Frédéric n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide :

Article 1er :

La modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Villiers-Saint-Frédéric , telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de Villiers-Saint-Frédéric peut être soumise par ailleurs.

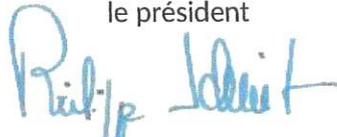
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°4 du PLU de Villiers-Saint-Frédéric est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance le 16/06/2022 où étaient présents :
Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT

Voies et délais de recours

Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

Où adresser votre recours gracieux ?

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale
DRIEAT d'Île-de-France
Service connaissance et développement durable
Département évaluation environnementale
12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

par voie électronique à l'adresse suivante : ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr

Où adresser votre recours contentieux ?

Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative)



Direction des Affaires Economiques
 Nos réf. : RK/SU/GM – 028.2022
 Affaire suivie par : Gaëtan MARIANY
gaetan.mariany@cma-idf.fr

Monsieur le Maire
 Mairie
 2, rue Charles de Gaulle
 78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

Versailles, le 14 juin 2022

Objet : Avis sur la modification du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 19 avril 2022 vous m'avez notifié pour avis la modification du plan local d'urbanisme de votre commune. A ce titre, l'ensemble des modifications portées à ma connaissance ne nuit pas à l'exercice et à l'implantation d'activités artisanales.

Compte tenu de ces observations, j'émet un **avis favorable** à votre projet de modification du PLU.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées

Francis BUSSIÈRE, Président de la
 CMA Ile-de-France
 Par délégation Ronan KERAUDREN Président
 de la CMA Yvelines

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE REGION ÎLE-DE-FRANCE
 72-74, rue de Reuilly - CS0315 - 75592 Paris cedex 12 . 01 80 48 26 00 . www.cma-idf.fr



**La directrice Prospective, études
et Jeux Olympiques et Paralympiques**

Paris le **23 JUIN 2022**

Prospective et Études/22002103-AC/SMN
Affaire suivie par :
Anne CHOBERT
Tél : 01 82 53 80 07
Mél : urbanisme@iledefrance-mobilites.fr

**Monsieur Sylvain DURAND
Maire
Mairie de Villiers-Saint-Frédéric
2, rue Charles De Gaulle
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC**

Lettre recommandée avec accusé de réception 2C 142 167 8238 4

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 19 avril 2022 et reçu le 26 avril 2022, vous avez sollicité l'avis d'Île-de-France Mobilités sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villiers-Saint-Frédéric.

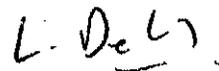
Les services d'Île-de-France Mobilités sont attentifs à la compatibilité des PLU avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF). En particulier, ce dernier fixe un cadre réglementaire en matière de normes de stationnement (véhicules individuels motorisés et vélos). Certaines ont une valeur prescriptive et doivent donc être retranscrites dans le règlement du PLU. Les autres sont des recommandations qu'il est souhaitable de suivre.

Les modifications du règlement induites par la modification n°4 du PLU n'appellent pas de remarques particulières de la part d'Île-de-France Mobilités. En revanche, l'analyse du règlement du PLU aujourd'hui en vigueur révèle que les normes de stationnement ne sont, dans leur ensemble, pas compatibles avec les prescriptions et recommandations du PDUIF.

Il conviendra donc d'intégrer ces normes au règlement du PLU à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du plan afin d'en assurer la pleine compatibilité avec le PDUIF. Pour ce faire, le tableau joint à ce courrier explicite les observations d'Île-de-France Mobilités.

Pour toute question relative à ce tableau, vous pouvez contacter les services d'Île-de-France Mobilités à l'adresse courriel urbanisme@iledefrance-mobilites.fr.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma très haute considération.



Laurence DEBRINCAT

PJ : Tableau d'analyse de la compatibilité du projet de PLU modifié avec le PDUIF



Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

Constructions à usage de bureaux

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Villiers-Saint-Frédéric	Extrait des normes inscrites au projet de modification n° 4 ¹ du PLU de Villiers-Saint-Frédéric ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plafond	<u>Prescription</u> A moins de 500 mètres de la gare de Villiers-Neauphle-Pontchartrain, il ne pourra être construit plus de 1 place pour 45 m ² de surface de plancher.	<u>Aucune</u>	<u>OUI, dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU,</u> 1/ pour instaurer, conformément à la prescription du PDUIF, des normes de stationnement plafond pour toutes les constructions neuves à usage de bureaux qui sont situées à proximité de la gare, dans toutes les zones urbaines qui autorisent les constructions à usage de bureaux. 2/ pour indiquer sur le plan de zonage le périmètre de 500 mètres autour de la gare afin de bien identifier les zones urbaines ou à urbaniser situées à proximité de la gare.
Norme plancher	<u>Recommandation</u> Au-delà d'un rayon de 500 mètres autour de la gare de Villiers-Neauphle-Pontchartrain, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m ² de surface de plancher.	<u>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UR, AUa, AUb, AUz</u> <u>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher</u> <u>Zones UI, AUI</u> <u>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher</u> A 400 m maximum d'une gare ferroviaire ou à 200 m maximum d'un arrêt de bus, la norme est fixée à 50% de la norme imposée.	<u>OUI, si souhaité, dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU,</u> pour instaurer des normes plancher pour les constructions neuves à usage de bureaux éloignées de la gare, qui n'exigent pas davantage de places de stationnement que le niveau recommandé par le PDUIF.

¹ Les normes faisant l'objet d'une évolution dans le cadre du projet de modification n°4 du PLU sont retranscrites en bleu dans le tableau.

² Les normes non compatibles avec le PDUIF sont soulignées en rouge dans le tableau.

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Villiers-Saint-Frédéric	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°4 ¹ du PLU de Villiers-Saint-Frédéric ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p align="center">Zone AUC</p> <p><u>1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher</u></p>	Lorsque les constructions à usage de bureaux sont situées à proximité de la gare (zone AUC), la norme plancher devra être modifiée pour rester cohérente avec la norme plafond.

Constructions à usage d'habitation

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Villiers-Saint-Frédéric	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°4 ¹ du PLU de Villiers-Saint-Frédéric ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plancher	<p align="center">Recommandation</p> <p>Ne pas exiger plus de 2,50 places³ de stationnement par logement</p>	<p align="center"><i>Habitation</i></p> <p align="center">Zone UA</p> <p>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 align="center"><i>Résidence pour personnes âgées</i></p> <p>1 place pour 3 chambres</p> <p align="center">Zone UB</p> <p>1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher et au minimum deux places par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation.</p> <p align="center"><i>Résidence pour personnes âgées</i></p> <p>1 place pour 3 chambres</p>	<p align="center">NON</p> <p align="center"><i>Observation</i></p> <p><i>Il est recommandé de rappeler dans le règlement les articles L151-35 et L151-36 du Code de l'urbanisme relatifs aux normes de stationnement dans le périmètre qui s'appliquent aux permis de construire.</i></p>

³ Cf calcul détaillé ci-après

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Villiers-Saint-Frédéric	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°4 ¹ du PLU de Villiers-Saint-Frédéric ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p style="text-align: center;"><u>Zone UC</u></p> <p>1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher et au minimum deux places par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation</p> <p style="text-align: center;"><i><u>Logement collectif</u></i></p> <p>En complément 10% de places visiteurs</p> <p style="text-align: center;"><i><u>Résidence pour personnes âgées</u></i></p> <p>1 place pour 3 chambres</p> <p style="text-align: center;"><u>Zone UD</u></p> <p>1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher et au minimum deux places par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation</p> <p style="text-align: center;"><i><u>Logement collectif</u></i></p> <p>En complément 10% de places visiteurs.</p> <p style="text-align: center;"><i><u>Résidence pour personnes âgées</u></i></p> <p>1 place pour 3 chambres</p> <p style="text-align: center;"><u>Zone UE</u></p> <p style="text-align: center;"><i><u>Logement collectif</u></i></p> <p>1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher et au minimum une place ouverte par logement</p> <p style="text-align: center;"><i><u>Logements collectifs sociaux</u></i></p> <p>Minimum une place ouverte par logement</p> <p style="text-align: center;"><i><u>Logement collectif</u></i></p> <p>En complément 10% de places visiteurs</p>	

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Villiers-Saint-Frédéric	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°4 ¹ du PLU de Villiers-Saint-Frédéric ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p><u>Logement individuel</u></p> <p>2 places par logement</p> <p><u>Résidences pour personnes âgées</u></p> <p>1 place pour 3 chambres</p> <p>Zone UR</p>	
		<p><u>Logement collectif ou individuel</u></p> <p>1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation</p> <p><u>Logement collectif</u></p> <p>En complément 10% de places visiteurs</p> <p><u>Résidences pour personnes âgées</u></p> <p>1 place pour 3 chambres</p> <p>Zone UI</p> <p><u>Logements liés aux activités et équipements</u></p> <p>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher et au minimum une place couverte par logement</p> <p>Zone AUa</p> <p>1 place par tranche de 50 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><u>Logement collectif</u></p> <p>En complément 30% de places visiteurs</p> <p><u>Résidences pour personnes âgées</u></p> <p>1 place pour 3 chambres</p>	

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Villiers-Saint-Frédéric	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°4 ¹ du PLU de Villiers-Saint-Frédéric ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p style="text-align: center;"><u>Zone AUb</u></p> <p>1 place par tranche de 50 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 style="text-align: center;"><u>Logement collectif</u></p> <p>En complément 30% de places visiteurs</p> <p style="text-align: center;"><u>Résidences pour personnes âgées</u></p> <p>1 place pour 3 chambres</p> <p style="text-align: center;"><u>Zone AUc</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Habitations situées à moins de 500m de la gare</u> <i>(Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme)</i></p> <p>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un maximum obligatoire de 1 place par logt</p> <p style="text-align: center;"><u>Stationnement visiteurs</u></p> <p>1 place /3 logements</p> <p style="text-align: center;"><u>Logement locatif aidé</u></p> <p>0,5 place par logement</p> <p style="text-align: center;"><u>Zone AUj</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Logement lié aux activités et équipements</u></p> <p>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher et au minimum une place couverte par logement</p> <p style="text-align: center;"><u>Zone AUz</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Logement collectif ou individuel</u></p> <p>1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation</p>	

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Villiers-Saint-Frédéric	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°4 ¹ du PLU de Villiers-Saint-Frédéric ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p style="text-align: center;"><u>Logement collectif</u></p> <p>En complément 10% de places visiteurs</p> <p style="text-align: center;"><u>Résidences pour personnes âgées</u></p> <p>1 place pour 3 chambres</p>	

Méthode – Calcul de la borne à la norme plancher recommandée par le PDUIF dans les opérations de logements pour les véhicules motorisés

La norme ne devrait pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le taux de motorisation dans une commune est calculé de la manière suivante :

$$\frac{\text{Nombre de ménages avec 1 voiture} + (\text{Nombre de ménages multimotorisés} * \text{Nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Pour la commune de Villiers-Saint-Frédéric, les données INSEE de 2018⁴ sont les suivantes :

Nombre total des ménages	1 130
Nombre de ménages ayant 1 voiture	427
Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus	661

Le nombre moyen de voitures des ménages multi motorisés dans une commune de l'agglomération centrale est de 2,2 (source : EGT 2010 / Île-de-France Mobilités, Omnil, DRIEA).

Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 1,67 voiture par ménage [soit (427+2,2*661)/1130].

La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Villiers-Saint-Frédéric est donc de **2,50 places par logement** (soit 1,67*1,5).

⁴ Cf. Tableau LOG T9-Equipement automobile des ménages, Issu du recensement de la population, d'isponible sur le site de l'INSEE

Normes de stationnement pour les vélos

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Villiers-Saint-Frédéric	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°4 ¹ du PLU de Villiers-Saint-Frédéric ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plancher pour les constructions à usage de bureaux	<u>Prescription</u> A minima 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher	Aucune	OUI, dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLU, pour modifier l'expression de la norme de stationnement dans les logements collectifs situés dans la zone AUa en précisant que le stationnement est dédié aux deux-roues <u>non-motorisés</u> et en indiquant le nombre de m ² affecté au stationnement par logement.
Norme plancher pour les constructions à usage d'habitation	<u>Prescription</u> A minima 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² [pour l'ensemble de l'opération]	<u>Logements collectifs</u> Zones UC, UD, UE, UR, AUb, AUz <u>1 place deux-roues par logement</u> Zone AUa <u>1 place deux-roues par logement</u> <u>Habitation - deux roues non motorisées</u> Zone AUc Minimum de 0,75 m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et un minimum de 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²	ET, dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU, 1/ pour instaurer des normes de stationnement pour les vélos dans toutes les constructions neuves en fonction de leurs destinations spécifiques. 2/ pour modifier l'expression de la norme dans les logements collectifs situés dans les zones UC, UD, UE, UR, AUb, AUz en précisant que le stationnement est dédié aux deux-roues <u>non-motorisés</u> et en indiquant le nombre de m ² affecté au stationnement par logement.
Norme plancher pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher,	<u>Prescription</u> A minima 1 place pour 10 employés	Aucune	

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Villiers-Saint-Frédéric	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°4 ¹ du PLU de Villiers-Saint-Frédéric ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<u>industries et équipements publics</u>			
Norme plancher pour les constructions à usage d'établissements scolaires	<p><u>Prescription</u></p> <p>1 place pour 8 à 12 élèves</p> <p><u>Recommandations</u></p> <p>1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires</p> <p>1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur</p>	<u>Aucune</u>	

Réglementation – Stationnement vélo

A compter du 1^{er} janvier 2017, pour les bâtiments possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, les nouvelles réglementations exigent des surfaces de stationnement plus importantes que le PDUIF pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques. Il convient alors, dans ces cas-là, de respecter ces réglementations.

Sources :

Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs

Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation

Arrêté du 3 février 2017 modifiant l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

27 JUIN 2022

Versailles, le

Service de l'urbanisme des territoires
Unité planification,
Affaire suivie par : Stéphane Bordignon / Gilberte Grapindor
Tél. : 01 30 84 31 28 / 06 73 63 45 90
Mél. : gilberte.grapindor@yvelines.gouv.fr
Réf : sut_up_20220519_avis_pref_modification_n°4_plu_villiers_saint_fredericV3-1

Monsieur Sylvain DURAND
Maire de Villiers-Saint-Frédéric
2, rue Charles De Gaulle
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

Monsieur le maire,

Par arrêté municipal en date du 28 septembre 2021, vous m'avez notifié un projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune Villiers-Saint-Frédéric portant principalement sur :

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur 1 (AUa) et (2) AUB de la « *Châtelaine* » pour y inscrire des évolutions programmatiques,
- le règlement d'urbanisme pour certains articles en vue de maintenir un cadre de vie qualitatif et paisible pour les habitants,
- la mise à jour des emplacements réservés (suppression et instauration),
- la correction d'une erreur matérielle, le plan de zonage et le règlement d'urbanisme du secteur AUC1 créée lors de la modification n°2 du PLU n'ayant pas été intégrée lors de la modification du PLU n°3.

La modification projetée ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'emporte pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Au demeurant, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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. Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme.

Sur le fond, et après examen des documents constituant le projet, je note que celui-ci conduit à une diminution importante du nombre de logements qui seront réalisés dans l'OAP de « *La Châtelaine* »,

comprenant les secteurs 1 (AUa) au Sud et 2 (AUB) au Nord. Le secteur AUa est plus particulièrement concerné qui voit le nombre de logements réduit de 140 à 50 logements.

Ce secteur, d'une superficie de 4 ha environ, où devaient être réalisés du logement et de l'artisanat voit sa superficie dédiée aux logements réduite à 1,34 hectare, le reste étant dévolu principalement à de l'équipement public.

Vous justifiez cette évolution par une importante production de logements sur la commune ces dernières années. Sur la période 2016 à 2021, 286 logements ont ainsi été réalisés, soit un rythme de construction soutenu de l'ordre de 48 logements/an. Au regard de ces réalisations et d'autres projets immobiliers en cours, vous estimez que la population communale passera de 2 908 selon le recensement 2018 à quelque 3 500 habitants à l'horizon 2023.

Cette croissance démographique importante, qui s'accompagne de l'arrivée de populations jeunes, fait apparaître de nouveaux besoins en matière d'équipements publics. Pour y répondre, 2,65 ha du secteur AUa seront dédiés à l'accueil d'un groupe scolaire, d'un équipement sportif, d'un parking public, d'un équipement petite enfance et des espaces verts à usage collectif.

De même, dans le secteur AUB, la surface dédiée à l'accueil de l'équipement de la petite enfance est agrandie, tout comme l'emplacement dédié au nouveau cimetière et son stationnement. Pour cette OAP, les objectifs de production de logement restent toutefois inchangés (60).

Au vu de l'évolution démographique rapide de la commune, la nécessité de produire de nouveaux équipements publics répondant aux besoins de la population ne fait pas débat.

Cependant, je note que les secteurs 1 (AUa) et 2 (AUB) de la « Châtelaine » sont des espaces vierges de toute construction au cœur de la zone urbaine et sont situés à proximité d'une gare.

Or, je constate qu'une part importante des superficies des secteurs AUa et AUB de l'OAP de la « Châtelaine » dédiée aux logements sont exclusivement consacrés à de l'habitat individuel isolé. La possibilité d'implanter, a minima sur une partie des terrains, de l'habitat individuel mitoyen ou de l'habitat intermédiaire permettrait, de ce point de vue, d'accroître l'offre de logements, tout en optimisant les usages des espaces extérieurs et en garantissant un environnement résidentiel de qualité.

La recherche d'une optimisation du foncier sur les secteurs de l'OAP de la « Châtelaine » apparaît d'autant plus importante que la commune doit poursuivre l'effort de rattrapage engagé afin de répondre aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) imposant sur le territoire communal 25 % de logements locatifs sociaux (LLS). Grâce à une forte dynamique en la matière, la commune est passée d'un taux de 4,4 % de LLS en 2018 à 17,01 % en 2021. Je me félicite de cet effort qu'il convient toutefois de poursuivre pour permettre à la commune de répondre à ses obligations triennales et regrette, en conséquence, qu'une meilleure optimisation du foncier sur le secteur de l'OAP n'ait pas été recherchée.

Sur ce point, je note toutefois l'évolution positive du document communal qui participe à l'effort que la commune mène. En effet, s'agissant des modifications réglementaires, j'observe une augmentation du taux minimum de logements aidés passant de 25 à 30 % dans les zones UA, UB et UC, et de 25 à 40 % dans les zones UR, AUa et AUB, pour toute opération immobilière à compter de 3 logements. Ces dispositions sont de nature à contribuer au rattrapage du déficit de la commune en la matière, en favorisant notamment la construction de LLS dans le tissu urbanisé diffus.

Pour le reste l'ensemble des autres modifications n'appellent pas de remarque de ma part.

De ce fait, j'émet un avis favorable sur le projet de modification n° 4 du PLU. J'incite toutefois la commune à engager une réflexion sur les possibilités de développer une densité supérieure sur le secteur de la « *Châtelaine* », dans les espaces dédiés aux logements. Je resterai, en outre, attentif à ce que la trajectoire de rattrapage de la production de LLS sur le territoire communal maintienne sa dynamique.

Mes services restent à votre disposition pour toute autre information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Bien cordialement,

Le Préfet et par délégation

La Sous-Préfète de Rambouillet



Florence GHILBERT