

**Modification N°4** **COPIE**  
**du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune**  
**de VILLIERS-SAINT-FREDERIC**

**Enquête publique du Lundi 27 Juin 2022 au Mardi 26 juillet 2022**

**RAPPORT DE L'ENQUETE**

**Commissaire Enquêteur**  
**Gilles GOMEZ**

**1<sup>ère</sup> Partie**



**Gare SNCF de Villiers Neauphle Pontchartrain**

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>OBJET DE L'ENQUETE.....</b>	<b>3</b>
1.1	Préambule.....	3
1.2	Situation.....	4 et 5
1.3	Population.....	5 et 6
1.4	Bilan de l'évolution des logements depuis 2016.....	6
1.5	Economie.....	7
1.6	Cadre réglementaire.....	7 à 11
1.7	Maîtrise d'ouvrage.....	11
1.8	Commune concernée.....	11
<b>2</b>	<b>DESCRIPTION DU PROJET.....</b>	<b>12</b>
2.1	Le projet soumis à l'enquête publique.....	12 à 15
2.2	Composition du dossier d'enquête mis à la disposition du public en mairie....	16
<b>3</b>	<b>ORGANISATION DE L'ENQUETE.....</b>	<b>16</b>
3.1	Désignation du Commissaire Enquêteur.....	16
3.2	Modalités de l'enquête.....	17
3.3	Publicité de l'enquête.....	18
3.3.1	Publicités légales.....	18
3.3.1.1	Publicité avant l'ouverture de l'enquête publique.....	18
3.3.1.2	Publicité après l'ouverture de l'enquête publique.....	18
3.3.2	Affichage dans la commune.....	18
3.3.3	Autre action d'information du public.....	18
3.4	Réunion.....	19
<b>4</b>	<b>DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>19</b>
4.1	Visite technique.....	19
4.2	Permanences du Commissaire Enquêteur en mairie.....	19
4.3	Prolongation de l'enquête.....	20
<b>5</b>	<b>OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>20</b>
5.1	Observations notées dans le registre électronique de l'enquête.....	20 à 38
5.2	Observations notées dans le registre de l'enquête.....	38 à 45
<b>6</b>	<b>QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AU MAIRE ET REPONSE DU MAIRE</b>	<b>45</b>
6.1	Question du Commissaire Enquêteur au Maire.....	45
6.2	Réponse du Maire à la question du Commissaire Enquêteur.....	45
<b>7</b>	<b>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....</b>	<b>46</b>
<b>8</b>	<b>AVIS ET CONCLUSION MOTIVEE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>47 à 65</b>
	<b>LISTE DES ANNEXES</b>	<b>66 et 67</b>



## 1 OBJET DE L'ENQUETE

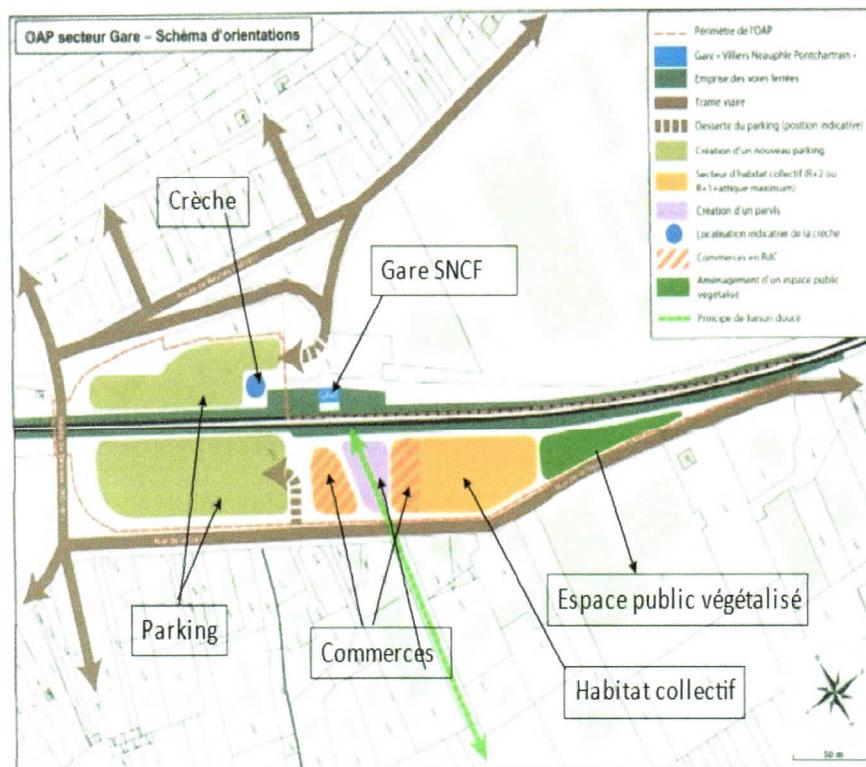
### 1.1 Préambule

Lors de l'élaboration de la modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-Saint-Frédéric approuvée le 14 février 2020, il a été omis d'intégrer sur le document graphique le secteur de la gare (AUC) qui figurait sur la précédente modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 19 septembre 2017.

L'objectif de la présente modification N° 4 du PLU est de rectifier cette erreur graphique qui ne figurait pas sur la modification N° 3 de la commune.

Deux OAP, OAP de la Gare et OAP de la Châtelaine, sont concernées par cette nouvelle modification N° 4 du PLU.

Leur création vise à augmenter le parc de 110 logements, dont 40 % de logements sociaux pour combler le retard de la commune en matière de création de logements à mixité sociale.



## 1.2 Situation

La commune de Villiers-Saint-Frédéric est située dans le département des Yvelines (78640) à 49 kms à l'ouest de Paris et 21 kms de Versailles (cf. figure 1 ci-dessous).

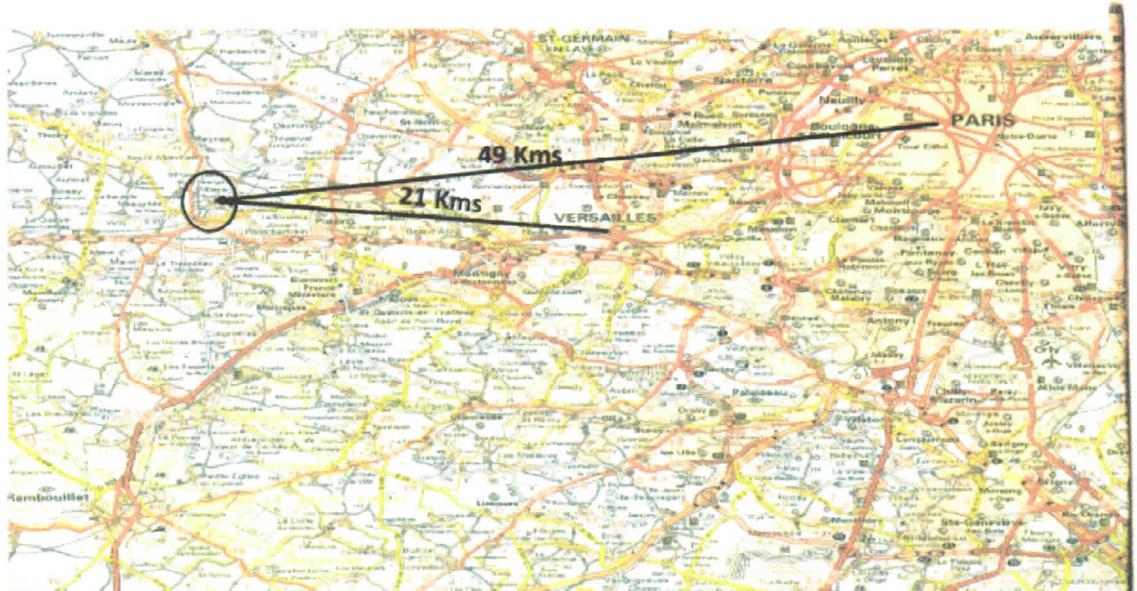


Fig 1 . Situation de Villiers-Saint- Frédéric par rapport à Paris (49 Kms)et à Versailles (21 kms)

La commune de Villiers-Saint-Frédéric couvre une superficie de 5,06 kms<sup>2</sup>.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la commune fait partie de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines qui est composée de 31 communes totalisant 48000 habitants :

- . Auteuil-Le-Roi
- . Autouillet
- . Bazoches-sur-Guyonne
- . Béhoust
- . Beynes
- . Boissy-Sans-Avoir
- . Flexanville
- . Galluis
- . Gambais
- . Garancières
- . Goupillières

- . Grosrouvre
- . Jouars-Pontchartrain
- . La Queue-Lez-Yvelines
- . Le Tremblay-sur-Mauldre
- . Les Mesnuls
- . Marcq
- . Mareil-Le-Guyon
- . Méré
- . Millemont
- . Montfort-l'Amaury
- . Neauphle-Le-Château
- . Neauphle-Le-Vieux
- . Saint-Germain-de-la-Grange
- . Saint-Rémy-l'Honoré
- . Saulx-Marchais
- . Thiverval-Grignon
- . Thoiry
- . Vicq
- . Villiers-Le-Mahieu
- . Villiers-Saint-Frédéric

### 1.3 Population

La commune de Villiers-Saint-Frédéric comptait une population de 2.764 habitants (source Insee 2015).

Au premier janvier 2022, la population totale est passée à 2.906 habitants (recensement 2019) avec une densité de population de 574,3 hab./km<sup>2</sup>.

Après une croissance régulière de la population de Villiers-Saint-Frédéric, de 1968 à 1990, où elle passe progressivement de 946 habitants en 1968 à 2.306 habitants en 1990 (comme l'illustre le document figure 2 ci-dessous issu de la statistique INSEE tiré du rapport de présentation, page n° 5), cette population a connu une stagnation entre 1990 et 1999. Puis elle a recommencé à croître pour atteindre 2.908 habitants en 2018.

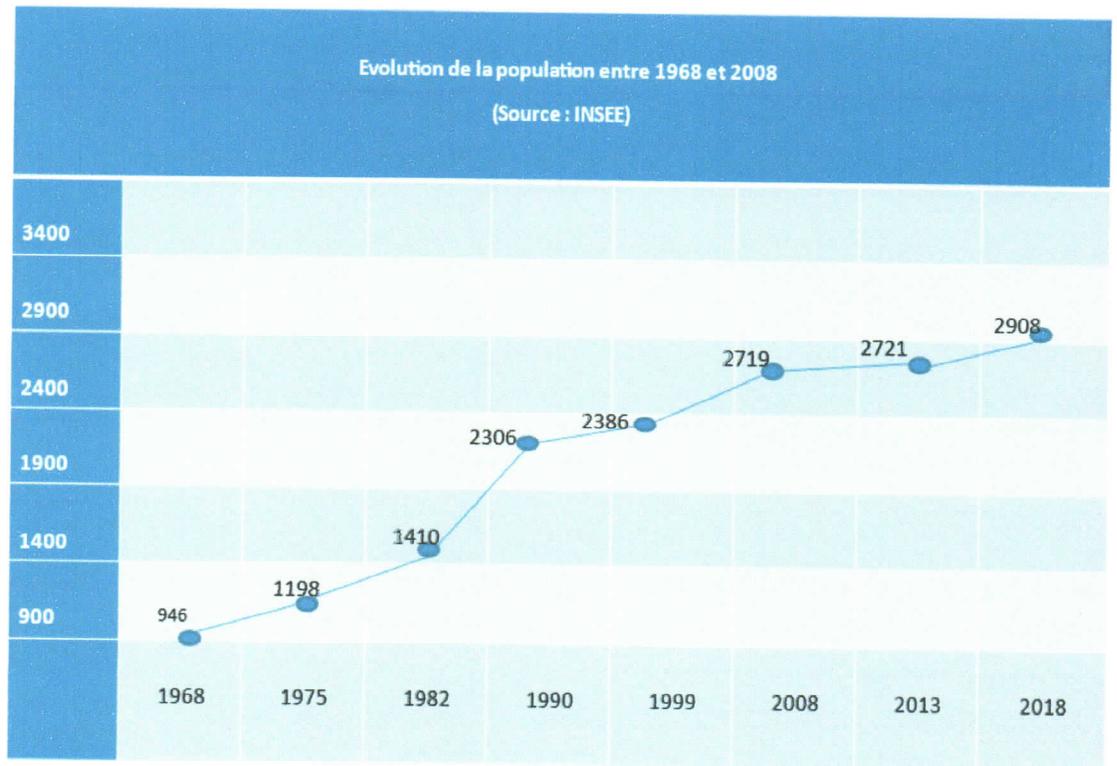


FIG 2. Evolution de la population de VilliersSaint-Frédéric entre 1968 et 2018

30

#### 1.4 Bilan de l'évolution des logements depuis 2016

Depuis 2016, la commune de Villiers-Saint-Frédéric a vu augmenter son parc de logements par la construction de nouveaux bâtiments.

On notera que 286 logements sont comptabilisés depuis 2016 jusqu'à ce jour, dont 14 logements en 2016, 199 logements en 2017, 12 logements en 2018, 16 logements en 2019, 11 logements en 2020 et 34 logements en 2021, avec une moyenne produite par an sur les 5 dernières années de 54 logements.

On constatera que, sur l'ensemble des logements construits sur la commune entre 2016 et 2021, 139 sont des logements sociaux ce qui équivaut à 49 %, et peut être considéré comme un effort de la commune pour rattraper son retard et répondre aux obligations de la Loi SRU en matière de mixité sociale.

L'objectif de la commune par la création des OAP de la Gare et de la Châtelaine, dans le cadre de la présente enquête publique, est d'augmenter de 110 le nombre de logements (petits collectifs et maisons), dont 40 % de logements sociaux.

## 1.5. Economie

Au-delà de petits commerces situés à proximité de la gare, l'activité économique principale de la commune est assurée par l'établissement secondaire Renault SAS dont l'établissement principal est à Boulogne Billancourt. D'après l'INSEE, l'effectif total de l'établissement Renault de Villiers-Saint-Frédéric, installé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1992, est estimé à 1.000 salariés environ.



Photo 1. Etablissement Renault 42 rue de Beynes à Villiers –Saint-Frédéric

38

La commune de Villiers-Saint-Frédéric envisage, dans son projet de modification N°4 du PLU qui fait l'objet de l'actuelle enquête publique, le renforcement de l'activité économique par le développement de commerces de proximité dans l'OAP de la Gare pour accompagner le programme de nouveaux logements.

## 1.6 Cadre réglementaire

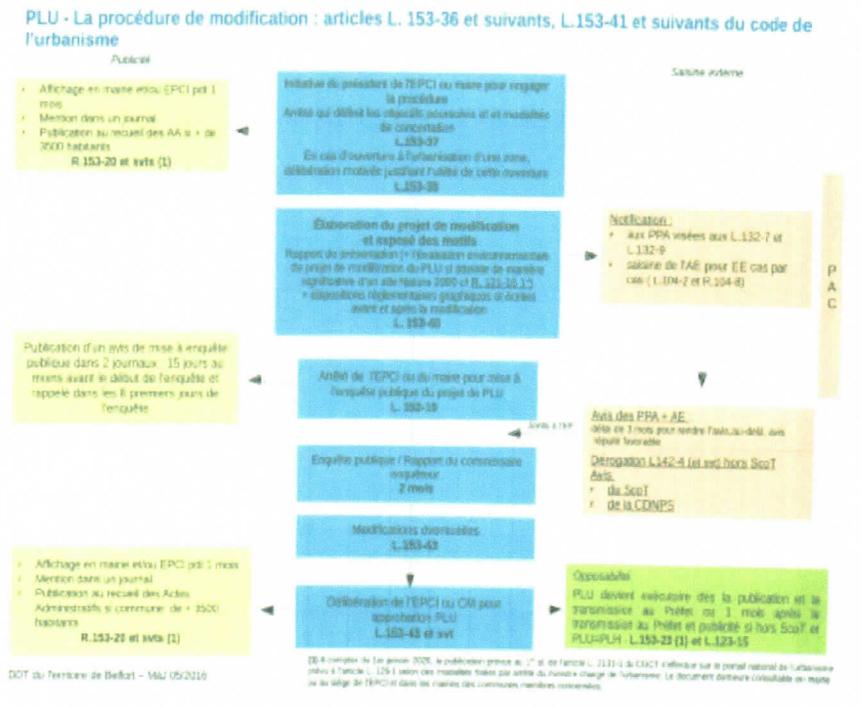
### - Code de l'environnement

- **Article R214-1** Opérations soumises à déclaration ou autorisation
- **Article R123-9** Consultation Commissaire Enquêteur
- **Article R123-11** Publicité par voie d'affichage
- **Article L123-1** L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. *Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification*

*pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L 123-19 du code de l'environnement*

• **Article L123-4** – les opérations d'enquête publique sont menées par le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif

**- Code de l'Urbanisme**



**Procédure de modification du PLU: articles L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme**

**Article R151-6**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

**Article L151-6.** Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17

**Article L151-36** Les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article [L. 151-34](#), situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

**Article L152-3** qui stipule que les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation

• **Article L152-4, L152-5 et L152-6, principalement ses articles 3 à 13** qui précisent que l'adaptation doit être « limitée »

• **Article L151-5** : le PLU doit tenir compte des contraintes du PADD qui doit prendre en compte les diverses problématiques environnementales, à savoir : la protection des espaces naturels agricoles et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

• **Article L151-19** : le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation

• **Article L151-23** : le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

. **Article L.151-31** du code de l'urbanisme précise qu'un Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune souhaite :

a) Soit de changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

b) Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

c) Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances

• **Article R421-17** : les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, de créer une surface de plancher comprise entre 5 et 20 m<sup>2</sup>

• **Article R421-27** : la possibilité de l'institution d'un permis de démolir sur tout ou partie de la commune

• **Articles L113-1 à L113-7** relatifs au classement des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer qui relèvent ou non du régime forestier. Le classement peut aussi s'appliquer au réseau de haies et des plantations d'alignement

• **Article L421-4** dans l'espace bois classé, les coupes et abattages des arbres sont soumis à une déclaration préalable

• **Article L132-7** L'état, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées

• **Article L132-9** Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

- 1° Les syndicats d'agglomération nouvelle

- 2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma

- 3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale

• **Article L153-8** Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :

- 1° L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres

- 2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre

• **Article L153-36** Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions

• **Article L153-37** La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification

• **Article L153-40** Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification

• **Article L153-41** Le projet de modification est soumis à l'enquête publique sur décision du maire dans les conditions suivantes :

- soit pour majorer de plus de 20 % la possibilité de construction

- soit de diminuer la possibilité de construction

- soit de réduire la surface de zone urbaine ou à urbaniser

- **Article L153-43** A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal
- **Loi de Solidarité et Renouveau Urbain (SRU)** du 13 Décembre 2000 et ses modifications
- **Loi n° 2013-61** du 18 Janvier 2013 (dite Loi DUFLLOT) relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social
- **Article R421-23** Déclaration préalable des travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément du Plan Local d'Urbanisme
- **Article L123-13** de la loi du 02 Juillet modifiée et 10 juillet 2010 qui stipule que le PLU peut faire l'objet d'une modification à condition que cette modification :
  - a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L123-1-3 ;
  - b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
  - c) ne comporte pas de graves risques de nuisance
- **Article R123-1-3** fixant les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- **Article L121** le PLU détermine les conditions permettant d'assurer dans le respect les objectifs du développement durable
- **Articles 157-11 à L151-23 et R.151-26 de la loi ALUR concernant la constructibilité en zones agricoles et naturelles**

*- Code forestier*

- **Article L222-1** relatif à l'élaboration de plan simple gestion des arbres par le propriétaire d'une forêt
- **Article L222-6** concernant l'autorisation accordée par catégorie déterminée par arrêté préfectoral après avis du Centre National de Propriété Foncière

### 1.7 Maîtrise d'ouvrage

L'enquête publique a été demandée par Monsieur Sylvain DURAND, Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC, pétitionnaire.

### 1.8 Commune concernée

VILLIERS-SAINT-FREDERIC – 78640.

## 2 DESCRIPTION DU PROJET

### 2.1 Le projet soumis à l'enquête publique

#### OAP de la Gare

Cette OAP de la Gare regroupe deux secteurs : Auc1 et Auc2.

On notera que, dans l'actuel projet de modification n° 4 du PLU de Villiers-Saint-Frédéric, la commune envisage réaliser une crèche, un parking public, des commerces de proximité, de nouveaux logements d'habitat collectif destinés à la mixité sociale, et un espace public végétalisé, comme illustré sur la figure 3 ci-dessous.

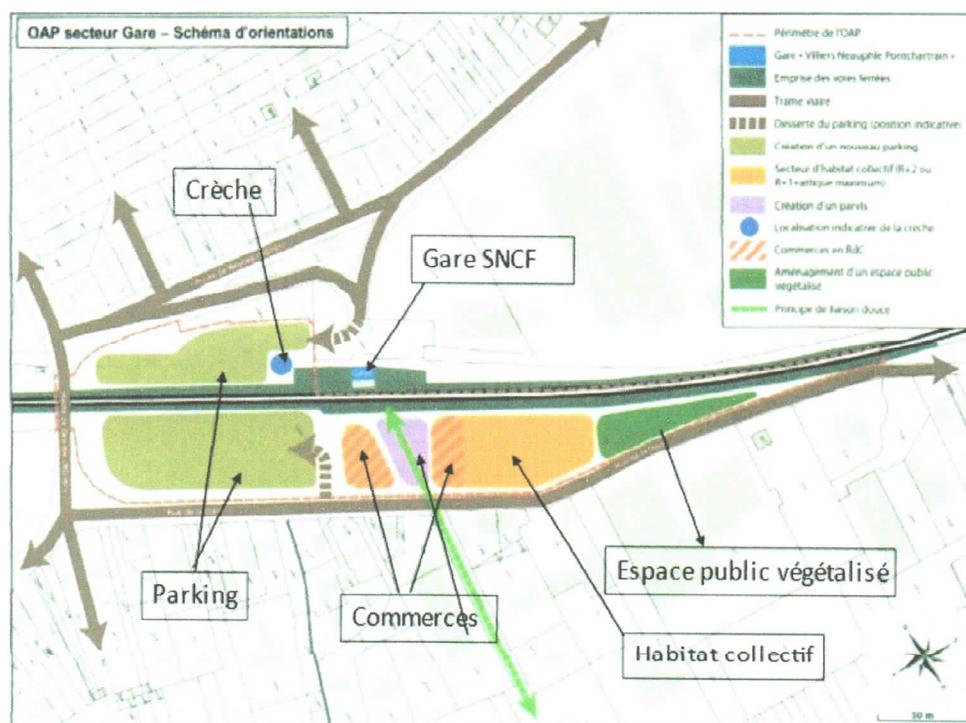
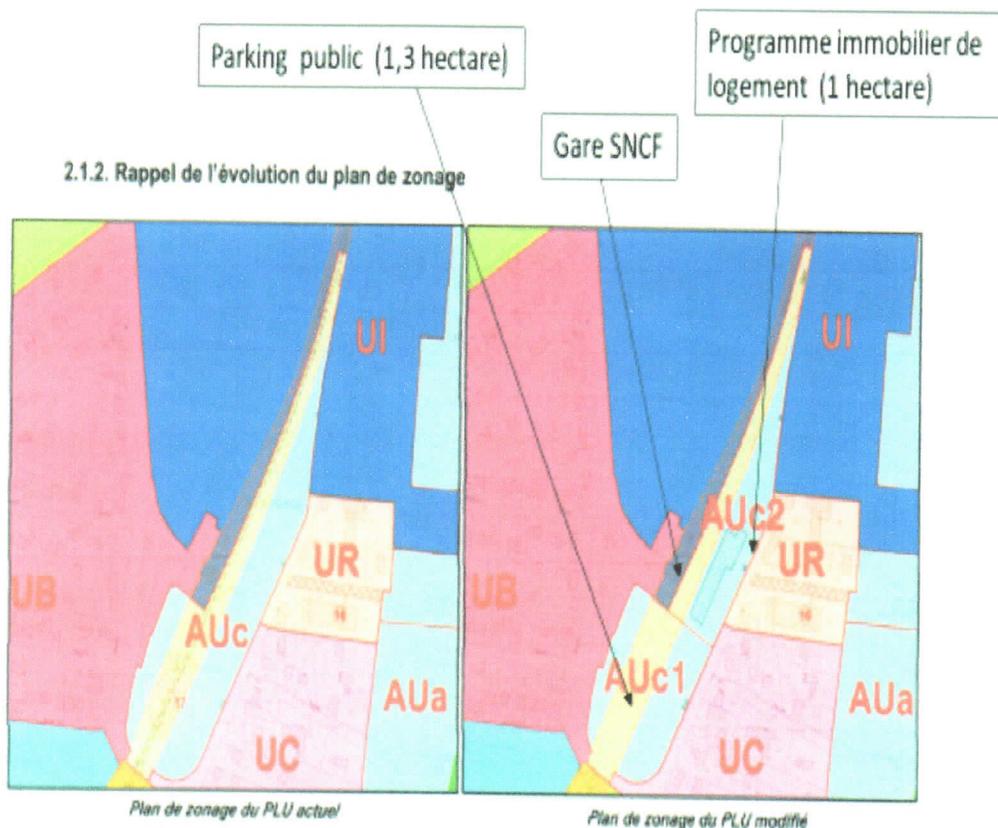


Fig3.OAP Gare qui comprend deux secteurs Auc1 et Auc2



- 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

**Fig3 bis. OAP Gare qui comprend deux secteurs Auc1 et Auc2**

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

### OAP de la Châtelaine.

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.

Dans le secteur de la Châtelaine, il existe des parcelles délaissées situées en plein centre-ville en arrière-plan des secteurs constitués de la rue Vierge, du secteur de la Gare et du nouveau secteur du Pontel. Aujourd'hui ces parcelles (AUa+AUb+AUi) de 12 ha de surface n'ont plus de vocation agricole et sont laissées en friche et quelques bosquets (cf. photos ci-dessous). Fort de ce constat, la commune les avait classées dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dès l'élaboration du PLU en 2013.

Le futur projet prévoit, dans cette OAP de la Châtelaine, un groupe scolaire, un équipement de petite enfance (crèche), un espace sportif et un cimetière.



Photo 5. Vue actuelle de l'OAP la Châtelaine

L'OAP de la Châtelaine totalise 8 hectares, dont 4 hectares dans le secteur AUa Châtelaine 1), et 4 hectares dans le secteur AUb (Châtelaine 2) – (cf. photos ci-dessous).



## **2.2 Composition du dossier d'enquête mis à la disposition du public à la Mairie de Villiers-Saint-Frédéric**

1. Une notice explicative
2. Un additif au rapport de présentation
3. Le règlement 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - 4.1. OAP de la Gare
  - 4.2. OAP Châtelaine
5. Plan de zonage du PLU
6. Pièces administratives - Arrêté municipal engageant la procédure de modification N° 4
7. Registre de l'enquête
8. Avis des personnes publiques associées
  - 8.1. Avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Île de France, en date du 09 mai 2022
  - 8.2. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles – Paris, Île de France en date du 04 mai 2022
  - 8.3. Avis du Département des Yvelines, Direction Générale des Services, TAD Terres d'Yvelines, en date du 30 mai 2022
  - 8.4. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), Île de France, en date du 16 juin 2022
  - 8.5. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat – Île de France, en date du 14 juin 2022
  - 8.6. Avis d'Île de France Mobilités – Direction Prospective, études et Jeux Olympiques et Paralympiques, en date du 23 juin 2022
  - 8.7. Avis du Préfet des Yvelines, Direction Départementale des Territoires, en date du 27 juin 2022
  - 8.8. Avis de SNCF Immobilier – Direction immobilière Île de France -Pôle développement et Planification – Urbanisme, en date du 06 juin 2022

## **3 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **3.1 Désignation du commissaire enquêteur**

*Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, par décision en date du 03 mai 2022, a désigné Monsieur Gilles GOMEZ, Docteur Ingénieur Géologue, comme commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique concernant la Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC (cf. annexe 1a).*

Le commissaire enquêteur a accepté la mission et adressé au Tribunal Administratif de Versailles sa déclaration sur l'honneur le 04 mai 2022 (cf. annexe 1b).

### 3.2 Modalités de l'enquête

Les modalités de l'enquête publique ont été fixées lors d'une réunion tenue le jeudi 12 mai 2022 à 15 heures à la Mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC – 2 rue Charles de Gaulle – 78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC.

Etaient présents à cette réunion :

- M. Sylvain DURAND, Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC
- M. Gilles GOMEZ, Commissaire Enquêteur.

Lors de cette réunion, les principales dispositions suivantes ont été prises :

- Durée de l'enquête publique : une durée de 30 jours consécutive, du lundi 27 juin 2022 au mardi 26 juillet 2022 inclus,
- 4 permanences du commissaire enquêteur sont prévues en mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC :

Le mardi 28 juin 2022	de 09h00 à 12h00
Le samedi 02 juillet 2022	de 09h30 à 12h00
Le mercredi 06 juillet 2022	de 14h00 à 17h00
Le mardi 26 juillet 2022	de 14h00 à 17h00

- Lieu de consultation du dossier

Les pièces du dossier de l'enquête sont consultables :

A la Mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC – 2 rue Charles de Gaulle – 78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC.

- Sur le site internet de la Mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC, à l'adresse suivante : <http://www.mairie-villiers-saint-frederic.fr>

- Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra présenter ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête papier mis à sa disposition à la Mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC.

- Le public pourra adresser ses observations par lettre à Monsieur le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête à la Mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC – 2 rue Charles de Gaulle – 78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC.

- Ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [modifpluvsf2022@gmail.com](mailto:modifpluvsf2022@gmail.com).

- Emplacement des panneaux de l'affichage communal :

- Dans le hall de la Mairie

- Sur le panneau d'affichage administratif de la Mairie

### **3.3 Publicité de l'enquête.**

#### **3.3.1 – publicités légales**

3.3.1.1 - Publicité avant l'ouverture de l'Enquête publique (cf. annexes 2a et 2b)

Le Grand Parisien                      mardi 07 juin 2022

Le Courrier des Yvelines              mercredi 1<sup>er</sup> juin 2022

3.3.1.2 - Publicité après l'ouverture de l'enquête publique (cf. annexes 2c et 2d)

Le Grand Parisien                      jeudi 30 juin 2022

Le Courrier des Yvelines              mercredi 29 juin 2022

#### **3.3.2 – affichage dans la commune.**

L'avis d'enquête publique a été affiché, dans les formes et délais prescrits, aux emplacements dédiés à l'affichage communal :

- Attestation de M. Sylvain DURAND, Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC, en date du 26 juillet 2022 (cf. annexe 3a).
- Attestation de M. Jean-Hugues ROBERT, de la Police Rurale, Garde-Champêtre Chef Principal, en date du 19 mai 2022 (cf. annexe 3b) confirmant l'affichage sur les quatre emplacements dédiés :
  - 2 rue Charles de Gaulle
  - Les Rosiers
  - Le Pontel
  - La Mauldrette

#### **3.3.3 – autre action d'information du public.**

L'ouverture de l'enquête publique a été annoncée par Monsieur Sylvain DURAND, Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC, en date du 17 mai 2022 (cf. annexe 4 : copie Arrêté Municipal).

Le projet de PLU a été mentionné sur le site internet de la Commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC, ainsi que dans le bulletin municipal.

▪ Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public à la Mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC, du lundi 27 juin 2022 au mardi 26 juillet 2022 inclus, soit une durée de 30 jours consécutive.

### **3.4 Réunion**

A l'initiative du commissaire enquêteur, une réunion a été organisée le jeudi 12 mai 2022, soit avant l'ouverture de l'enquête publique avec Monsieur Sylvain DURAND, Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC. Le but de cette réunion était d'organiser l'enquête publique.

## **4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **4.1 Visite technique**

Une visite technique sur les sites concernés par l'actuelle modification n° 4 du PLU (OAP de la Gare et OAP de la Châtelaine) a été effectuée le 12 mai 2022 par M. Gilles GOMEZ, Commissaire Enquêteur, accompagné de M. Sylvain DURAND, Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC.

Au cours de cette visite, Monsieur DURAND a expliqué l'objectif détaillé du projet sur ces deux OAP.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident. Il y a eu des visites lors des 4 permanences du Commissaire Enquêteur, ce qui démontre que les informations relatives à l'enquête publique ont été bien faites par la Commune.

Le Commissaire Enquêteur a été bien accueilli par le personnel de la Mairie lors de ses 4 permanences.

### **4.2 Permanences du commissaire enquêteur à la Mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC**

■ 4 permanences du commissaire enquêteur sont réalisées :

Le mardi 28 juin 2022	de 09h00 à 12h00
Le samedi 02 juillet 2022	de 09h30 à 12h00
Le mercredi 06 juillet 2022	de 14h00 à 17h00
Le mardi 26 juillet 2022	de 14h00 à 17h00

A la clôture de l'enquête publique le 26 juillet 2022 à 17 heures, le commissaire enquêteur a exposé au Maire, Monsieur Sylvain DURAND, la synthèse des observations du public et sommairement son avis.

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire d'organiser une réunion publique après la clôture de l'enquête.

#### **4.3 Prolongation de l'enquête**

Il n'a pas été jugé utile de proposer une prolongation de l'enquête.

Au terme de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a adressé par mail au pétitionnaire, le 02 août 2022, l'ensemble des observations notées dans le registre ainsi que les mails et courriers reçus, et lui a demandé de lui transmettre ses éléments de réponses aux observations du public pour le 16 août 2022 au plus tard.

Les réponses ont été transmises par le pétitionnaire au Commissaire Enquêteur le 08 août 2022.

### **5 OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Pour chacune d'elles figurent également les réponses de Monsieur le Maire ainsi que les commentaires du commissaire enquêteur.

#### **5.1 Observations notées dans le registre électronique de l'enquête**

**Observation n° 1**      **Monsieur Arnaud PELLOIN**  
46 bis rue Charles De Gaulle  
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

Le 6 juillet 2022,

Veillez trouver ci-dessous mes 8 observations à prendre en compte dans le cadre de l'enquête publique pour la modification n°4 du PLU de Villiers-Saint-Frédéric.

- *Observation n°1* : Cette observation concerne le document « Rapport de présentation de la modification n°4 ». La phrase suivante est incorrecte car il existe encore une vocation agricole sur la zone AUb (parcelle de blé - photos 1 et 2) : "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." Cette phrase doit être corrigée.

- *Observation n°2* Cette observation concerne le document « OAP Châtelaine ». Sur le schéma d'orientation page 6, il est question d'un cheminement piéton paysagé (couleurs jaune et vert) sur les zones AUa et AUb (axe Nord/Sud). Actuellement, il n'existe aucune piste cyclable sur la commune de Villiers-Saint-Frédéric. La commune doit ajouter une piste cyclable pour que des personnes venant ou allant vers le centre-ville de Villiers (zone UC notamment) puissent circuler de manière sécurisée vers ou en provenance de la Gare. Actuellement, il est très risqué de circuler à vélo via la rue Charles De Gaulle, surtout sur cette partie (véhicules roulant à 50km/h et pente de la route importante pour les vélos).

- *Observation n°3* Cette observation concerne le document « OAP Châtelaine ». Le long de la zone AUb au Nord, en parallèle de la rue Charles de Gaulle, la commune doit créer une piste cyclable permettant de relier le rond-point de la Vierge au cheminement piéton paysagé des zones AUa et AUb (en continuité de la piste cyclable indiquée à l'observation n°2).

- *Observation n°4* Cette observation concerne le document « OAP Châtelaine ». Toujours le long de la zone AUb au Nord, en parallèle de la rue Charles de Gaulle, la commune doit confirmer ses ambitions de végétalisation de l'espace public et créer un écran végétal (cela n'est pas indiqué sur les schémas de l'AOP).

- *Observation n°5* Cette observation concerne le document « Rapport de présentation de la modification n°4 », page 35. Il est indiqué que l'emplacement réservé n°4 "41, rue Charles de Gaulle" est abandonné. Il est essentiel pour l'avenir de la commune, notamment en terme de sécurité pour les piétons, que la rue Charles De Gaulle puisse être élargie au niveau de cet emplacement réservé (élargissement de la voie piétonne notamment, voire création d'un espace vert). C'est pourquoi cet emplacement réservé doit être conservé (sauf s'il existe un intérêt individuel contraire à l'intérêt collectif).

- *Observation n°6* Concerne le document « Rapport de présentation de la modification n°4 ». Les schémas des zones AUa et AUb page 34 sont contradictoires sur les espaces boisés à conserver ou à développer. Exemple : l'emplacement réservé petite enfance "C" est placé sur un espace boisé à conserver ou à développer. Il n'est pas concevable à l'heure du changement climatique de supprimer des espaces boisés qui apportent des îlots de fraîcheur. La commune doit s'engager à conserver l'intégralité des espaces boisés actuels, voire à les développer, et réviser sa position.

- *Observation n°7* L'exception sur la règle 9.1 de l'emprise au sol (« Exception : un dépassement maximum de 20m<sup>2</sup> 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. ») est trop réductrice car elle ne concerne que les constructions ayant atteint exactement 100% de l'emprise au sol. Quid des constructions qui seraient par exemple à 99% de l'emprise au sol : cela signifierait qu'il faudrait faire une construction supplémentaire de 1% de l'emprise au sol, attendre 3 ans et enfin avoir la possibilité de faire le dépassement autorisé de 20m<sup>2</sup> ? Si on prend l'exemple d'un terrain de 600m<sup>2</sup> et une emprise au sol atteinte de 99%, cela reviendrait à faire une construction supplémentaire de 6m<sup>2</sup> pour pouvoir prétendre à cette exception. Cette exception doit être amendée pour permettre des extensions mesurées en y incorporant une fourchette d'emprise au sol atteinte. Par exemple : «

Exception : un dépassement maximum de 20m<sup>2</sup> de l'emprise au sol est autorisée une seule fois pour les terrains ayant atteint entre 95% et 100% de l'emprise au sol depuis au moins 3 ans à compter de la date d'approbation de la présente modification N°4.

- *Observation n°8* Cette observation concerne le document « OAP Gare ». Actuellement, il n'existe aucune piste cyclable sur la commune de Villiers-Saint-Frédéric. Le développement de piste cyclable est un des enjeux majeurs pour le développement durable. La commune doit ajouter une piste cyclable rue de la Gare pour que des personnes puissent atteindre en vélo le futur parvis indiqué, ces personnes pouvant venir de la rue des Deux Neauphle (notamment du récent quartier « Nexity ») ou de la rue Charles De Gaulle. A noter que si une piste cyclable est créée sur la route de Beynes (D191) entre le Pontel et la rue de la Gare (compétence du département), il deviendra indispensable de prolonger cette piste cyclable jusqu'au futur parvis (la réalisation d'une piste cyclable pour atteindre la gare via le pont de chemin de fer, route de Beynes (D191) est irréalisable car l'espace est trop étroit).

### ***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*1- la vocation urbanistique a été approuvée lors du PLU en cours en la classant AUb, ils n'ont pas de vraie valeur agricole, ni par le règlement en cours, ni par les surfaces cultivées.*

*Nous répondons aussi à une demande de l'État, la Région d'urbaniser cet espace intégré à un tissu urbain.*

*2 et 3 -L'axe cycliste peut se réaliser au nord de la rue Charles De Gaulle*

*4 - Cet écran sera à définir lors de l'opération d'ensemble qui sera projetée*

*5 - l'emplacement ne permettait pas un aménagement de ce type, pente et virage beaucoup trop serrés, c'est pour cela qu'il a été abandonné.*

*6 - Il n'y a aucun EBC dans cette zone et l'emplacement petite enfance n'a pas de localisation précise, il indique un contenu possible de l'emplacement réservé.*

*7 – Il faut définir une règle, celle retenue est des 100% et des 3 ans révolus, sinon, cela reviendrait à modifier notre règle d'emprise au sol dès la construction. Il s'agit d'ouvrir une possibilité d'extension aux habitants remplissant ces 2 conditions.*

*8 - La rue de la gare est en dehors de l'OAP, la commune verra le moment venu, en fonction d'une éventuelle réalisation du département sur la 191, si une poursuite de cette voie est possible.*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Les terrains agricoles AUa + AUb + AUi sont situés dans le secteur de la Châtelaine et près du centre-ville de la commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC. Délaissés, ils sont actuellement en friches et parsemés çà et là de bosquets.

Compte tenu de l'état de ces parcelles, proche du centre-ville, et de la nécessité pour la commune de rattraper son retard en matière de logements collectifs et sociaux pour répondre aux obligations de la Loi SRU, il me paraît nécessaire que la commune valorise ces parcelles de la Châtelaine dans son projet de modification n° 4 du PLU afin de densifier l'habitat autour du centre urbain et pour être en adéquation avec le Programme d'Aménagement et de Développement Durable en matière de lutte contre l'étalement urbain.

Pas d'avis sur les autres réponses du Maire.

**Observation n° 2**

**Monsieur Christian SANYAS**

**Mme Elisabeth BOUCHEZ épouse SANYAS**

Sente du Sac à Vin

78640 VILLIERS SAINT FREDERIC

Portable : 06.08.94.83.88

<[christian.sanyas@wanadoo.fr](mailto:christian.sanyas@wanadoo.fr)>

mer. 6 juil. 2022 à 15:29

Mesdames, Messieurs

Suite à notre visite auprès du commissaire enquêteur du 3 Juillet 2022, où nous avons fait part de nos observations (référencées N°3 sur le registre), nous vous adressons par courriel les mêmes observations, ainsi que certaines additionnelles, avec une annexe permettant de comprendre le document.

Propriétaires des parcelles AK 125, AK128, AK89, AK90 et AK97, ci-joint les observations

1. Dans l'OAP de la Chatelaine, la parcelle AK 124, était prévu pour créer un ensemble scolaire sur deux parcelles AK 124 et AK 125, (voir les délibérations N°39/2020 et N°54/2020). Cette dernière délibération confirme l'autorisation au Maire l'acquisition de la parcelle AK124. Toutefois cette parcelle n'apparaît plus dans le PLU de la Chatelaine et seule apparait une circulation douce sur la parcelle AK 125. Quel est l'intérêt de l'acquisition de la parcelle AK124 ?
2. Dans le projet il a toujours été indiqué que ce dernier conserverait au maximum un poumon vert. (Extrait du PADD :« Préserver les espaces boisés ou naturels et

*dessiner une trame verte à l'échelle des quartiers »*). Or il apparaît que dans les bosquets existants il est prévu une crèche et une garderie enfants (zone C du PLU) et un secteur à dominante habitat individuel. (Voir limite en noir sur l'annexe jointe). Que fait-on pour les conserver ?

3. S'il y a une nécessité de créer un groupe solaire (Maternelle et Primaire, tel que défini dans le bulletin municipal de Février 2022) qui résulte d'un projet plus important qu'à l'origine, permettant un parking plus conséquent, le schéma ne laisse apparaître qu'environ 765 m<sup>2</sup> de stationnement qui correspond au parking actuel de l'école primaire de 760 m<sup>2</sup> et 32 places. Qu'apporte le projet en termes de parking ? Et si on veut avoir la possibilité de l'étendre, il convient d'installer le Groupe Scolaire dans une zone permettant une extension, ce qui n'est pas le cas actuellement. Une disposition le long de la rue Charles de Gaulle, dans la zone prévue pour un éventuel cimetière et une zone d'habitat individuel, permet un accès presque immédiat avec des possibilités d'extension.
4. Le Cimetière éventuel et non immédiat pourrait être envisagé dans une autre localisation.
  
5. Si la parcelle AK 124 pourrait être utilisée pour une modification d'accès ou pour un stationnement, et dans ce cas ne semble donc plus destinée à une construction, ces changements opérés sur le projet initial pourraient laisser planer des interprétations. Que devient la parcelle OK124 ?

En attendant les réponses

Cordialement

SANYAS Christian – BOUCHEZ Elisabeth épouse SANYAS



***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*1 - La AK 124 est propriété de la commune et n'a pas à être intégré à l'OAP.  
Avec la AK 125, elles permettent une liaison physique avec la rue de la Vierge qui sera bien utile lors de la réalisation du futur groupe scolaire. A déterminer à ce moment-là, quel type de liaison, les élus veulent réaliser : Piétonne, cycliste ou autre.*

*2 - Même réponse que pour M Pelloin  
La vocation urbanistique a été approuvée lors du PLU en cours en la classant AUb, ils n'ont pas de valeur d'importance agricole, ni par le règlement en cours, ni par les surfaces cultivées.*

*Nous répondons aussi à une demande de l'État, la Région d'urbaniser cet espace intégré à un tissu urbain.*

*3 - Le schéma présenté n'indique pas ni ne fige le détail du futur groupe scolaire et enfance, de même pour le stationnement. Ces éléments seront correctement définis et placés lors de l'élaboration du projet.*

*4 - Terrain à trouver ....*

*5 - Confusion dans la question, parcelle AK 124 puis OK 124, pour la AK 124, réponse déjà faite*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte.

**Observation n° 3**

**Monsieur Brice POUGNON**

13 Ter Rue De La Gare

78640 VILLIERS SAINT FREDERIC

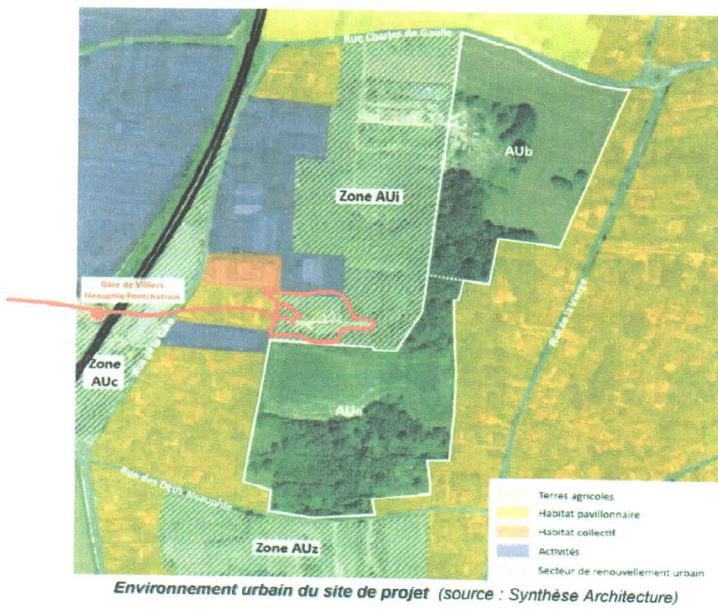
Tél. 06.09.17.85.57

[bpougnon@gmail.com](mailto:bpougnon@gmail.com)

Propriétaire des parcelles suivantes • AK31 (AUi) • AK30 (UR) • AK32 (UR) • AK33 (UR).

Rapport de présentation PLU de Villiers-Saint-Frédéric (mairie-villiers-saint-frederic.fr)

- *Observation 1* (Page 10) La parcelle AK31 est utilisée depuis 40 ans en tant que zone d'activité. Elle est pourtant notée en Zone AUi dans le PLU de 2013. C'est une zone d'activité viabilisée (eau, électricité, 2 bâtiments) depuis près de 40 ans. De plus clics sont toujours en activité : Entreprises tenues anciennement par le propriétaire Mr Pereira, puis mon entreprise, Lsx Calibration depuis 2020 et 2 de mes locataires Lavetatiop (2020/2021) puis BBC AMENAGEMENT). Il s'agit à mon avis d'une erreur de zone de PLU de 2013. Cette parcelle abrite 2 hangars (de 200m2 et de 60m2), activité jusqu'en 2018 de paysagiste. Elle aurait dû être à mon avis être considérée comme les parcelles adjacentes AK29 et AK37 en dehors de la zone AUi. Pour information J'ai déposé un permis de construire pour un bâtiment de 800m2 l'année dernière qui m'a été refusé pour cause de zone AUi. Le but est d'étendre mes activités et de transférer la brasserie artisanale de ma conjointe aujourd'hui a Coignières. Son activité est en pleine expansion et elle cherche un nouveau local de production. Ce beau projet est à mon avis une chance pour la commune comme pour nous.



FS

## Observation 2

Page 36.

La parcelle AK30 ci-dessous :

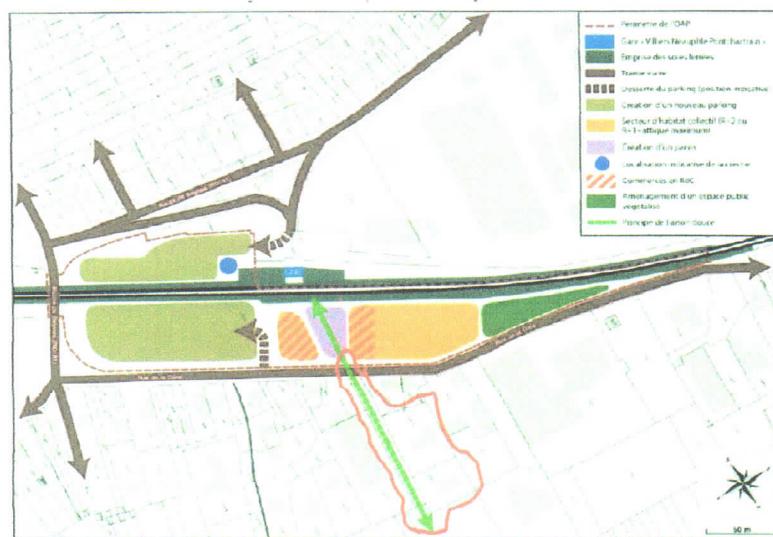
12 16	1056	15, rue de la Gare	Aménagement routier Cheminement piéton	824 m <sup>2</sup>	Commune
----------	------	--------------------	---	--------------------	---------

Ce n'est pas possible de transformer cette parcelle en cheminement piéton.

ce chemin m'appartient et dessert mes 2 maisons (AK32 et AK33) et ma parcelle d'activité artisanale (AK31).

Passages de camions 19T fréquent pour livraisons, nombreux véhicules clients. Le rendre en liaison douce n'est pas envisageable. Le chemin est étroit (4m) et la cohabitation vélo/piéton/ livraison véhicules entreprises est en mon sens dangereux.

Je demande donc que cet aménagement non réaliste soit retiré du nouveau PLU.



24

## Observation 3

(page 32)

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

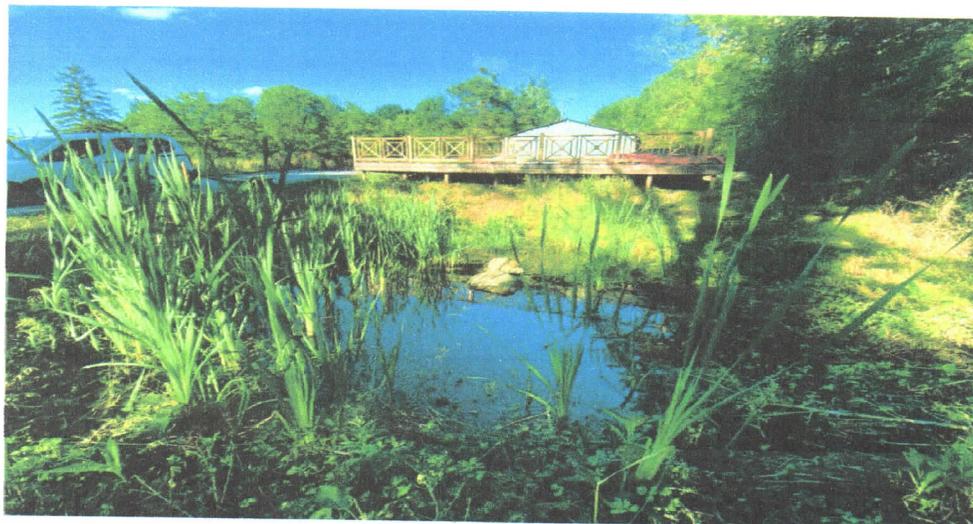
Il s'agit d'adapter la norme de stationnement de l'artisanat et de l'industrie et entrepôts.

Extrait de l'article 12 :

- 12.1.1. Artisanat  
4 3 places par tranche de 100 m2 de Surface de plancher
- 12.1.2. Industrie et entrepôt  
Industrie 4 3 places par tranche de 200 m2 de Surface de plancher  
Entrepôt 4 3 places par tranche de 500 m2 de Surface de plancher

Le projet de la zone AUi n'étant pas spécifié, l'augmentation des places me semble excessif et supérieur aux règles de la zone Ui existante.





Le reste à votre entière disposition pour un rendez afin de trouver des solutions ensemble.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned below the text.

***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*1 – La zone Aui doit se faire en opération d'ensemble afin d'assurer un projet cohérent, de qualité, avec des dessertes adaptées, aucun terrain de cette zone ne peut être traité en dehors de ce projet d'ensemble.*

*2 3 4 – La liaison douce pourra parfaitement cohabiter avec la réalité d'aujourd'hui qui ne correspond pas aux déclarations.*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Le commissaire enquêteur rappelle que la commune doit rattraper son retard en matière de constructions à vocation de mixité sociale pour répondre aux obligations de la Loi SRU et du PADD (Programme d'Aménagement et de Développement Durable) et de lutte contre l'étalement urbain.

**Observation n° 4**      **Monsieur Dominique CLOUZOT**  
**Madame Céline REVERSAT**  
61 rue des Deux Neauphle  
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

Voir le courrier ci-après :

COMMUNE DE VILLIERS-SAINT-FREDERIC  
Modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Villiers-Saint-Frédéric

M. Dominique CLOUZOT  
Mme Céline REVERSAT  
61 rue des Deux Neauphle  
78640 VILLIERS S<sup>T</sup> FREDERIC

A l'attention de M. Gomez  
Commissaire enquêteur,

Objet : révision N°4 du PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Depuis 2001, nous sommes les propriétaires de deux parcelles, AK117 et AK113 qui se trouvent aujourd'hui en limite et en plein cœur de l'OAP Châtelaine.

Par la présente nous souhaitons vous faire part de nos inquiétudes face à ce projet urbanistique qui va transformer notre village en ville. Ceci est d'autant plus vrai, si la commune suit les recommandations du Conseil départemental des Yvelines qui souhaite plus d'habitations que la présentation de l'OAP Châtelaine.

Lors de la réalisation du PLU, nous avons déjà saisi la Commissaire enquêteur pour émettre un avis défavorable concernant ce projet. Si nous avons obtenu satisfaction pour la parcelle AK 117 qui a été sortie des limites du secteur, notre parcelle AK113 est toujours comprise dans ce périmètre d'aménagement envisagé.

Cette parcelle fait partie intégrante de notre propriété, elles communiquent entre elles par un passage de deux mètres. Si nous perdons l'usage de ce terrain c'est l'ensemble de notre bien qui est amputé de sa valeur.

Cette parcelle AK113, d'une superficie de 2 977 m<sup>2</sup>, est utilisée pour des cultures maraîchères, fruitières et une activité apicole d'environ 20 ruches. Un bâtiment léger y est cadastré pour une superficie de 20 m<sup>2</sup>. Voilà l'usage humain que l'on fait de ce terrain.

Notre terrain représente 22 % de la surface vouée à l'accueil de logement de la zone Aua, il n'est pas clos hermétiquement et nous pouvons lister diverses espèces sauvages animales qui y trouvent refuge et nourriture : écureuil roux, mésange nonette, triton palmé, couleuvre à collier, orvet, chevreuil, lapin de garenne, mante religieuse, scarabée lucane, hérisson, chauves-souris... Cette liste n'est pas exhaustive et mériterait une étude plus approfondie, en n'omettant pas les autres parcelles qui regorgent aussi certainement de multiples espèces, notamment des milieux humides avec la présence de la source.

Le projet de construction anéantira cette richesse faunistique et il est donc primordial qu'une étude faune/ flore sur les quatre saisons soit réalisée avant le premier coup de pioche.

Cette révision ne tient pas compte des nouveaux objectifs environnementaux de tendre vers le zéro artificialisation des sols. Les champs et boisements vont devenir des routes, des immeubles, des maisons et des équipements publics. La suppression de surface agricole n'est plus à l'ordre du jour en région Ile-de-France.

Ces futurs aménagements s'ils sont validés vont transformer la commune mais tout ce fait sans concertation et présentation des objectifs. Nous avons déjà subi la réalisation sans concertation de la zone Auz. Nous sommes devant le fait accompli sans en connaître les échéances à court, moyen et long terme : allons-nous être expropriés ?

Cette propriété correspond à notre projet de vie, nous y voyons grandir nos enfants, nous souhaitons continuer de le mener à bien et donc, le conserver dans sa globalité.

Vous l'aurez compris nous ne sommes toujours pas favorable à ce projet et nous espérons que nous resterons dans le village.

Nous vous prions, Monsieur le Commissaire enquêteur, de recevoir nos sincères salutations.



***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*Ce terrain n'était pas constructible avant la dernière révision, il n'a donc perdu aucune valeur financière, au contraire, il a en a gagné à ce moment-là, une partie étant urbanisable dans le cadre de la zone Aua.*

*La réalité de cette propriété fait apparaître 2 « rectangles » sommairement relié par un petit passage. Il n'y a pas de réelle continuité. Le premier « urbanisé » est hors de l'OAP, le second dans l'OAP.*

*Concernant la faune, la flore, les études seront menées lors des réflexions d'aménagement.*

*Les objectifs de l'État sont très contradictoires nous concernant, le zéro « artificialisation des sols » étant en contradiction avec la loi SRU et notre obligation de produire du logement (État, Région, Département) et notre obligation de « remplir les dents creuses » !*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La commune a la nécessité de trouver des terrains ou « dents creuses » à proximité du centre urbain pour y construire des logements afin de rattraper son retard par rapport à la Loi SRU.

Elle mènera des études concernant la faune et la flore avant la mise en place du projet.

**Observation n° 5**      **Monsieur et Madame GAILLARD**  
2 bis rue des sablons  
78640 VILLIERS ST FREDERIC

A L'attention de Mr Le Maire

Villiers, le 09 mars 2021

Monsieur le Maire,

Nous sollicitons votre plus haute attention sur l'accentuation depuis un peu plus de deux ans des nuisances ressenties dans notre pavillon situé 2bis rue des sablons.

Nous constatons avec inquiétude des bruits et vibrations de terrain lors des passages de véhicules dans la Rue Charles de Gaulle (de l'intersection Rue des Sablons au rondpoint de la Vierge), et de la rue des Sablons :

a) Les nuisances se manifestent aux passages montants et descendants de véhicules mi-lourds ou lourds (véhicules avec remorque, camions, cars, autres) dans la Rue Charles de Gaulle, et de la rue des Sablons (camions de chantiers).

b) Plus les véhicules roulent vite, plus les nuisances se font sentir

c) Les aspérités des rues, et notamment les vibreurs en pavé posés dans la courbe de la descente Charles de Gaulle accentuent ces phénomènes. Ils engendrent des vibrations plus importantes, qui font « marteler » certaines parties mobiles de véhicules (remorques) sur la chaussée et les transmettent au sol

Dans une zone Aléa fort Retrait-gonflements des sols, il est à craindre que ces phénomènes créent ou accentuent des mouvements de terrain consécutifs aux sécheresses prolongées, canicules, suivies de périodes de pluies.

Les nombreuses fissures des bâtiments des deux rues citées, les effondrements de murs de sente proches ou abris de voiture, la structure ancienne du mur du hangar rue Charles de Gaulle qui soutient notre terrain, témoignent de la fragilité des édifices.

Ils soulèvent le problème de la compatibilité de ces rues avec la circulation des véhicules cités ci-dessus, et de la vitesse.

Pour prévenir des accidents de terrain ou de structure, ou des travaux de renforcement importants, nous sollicitons votre plus haute attention pour que soient étudiées les propositions suivantes :

1/ Rue Charles de Gaulle (de l'intersection Rue des Sablons au rondpoint de la Vierge)

**a/ La restriction de circulation des véhicules lourds** aux seuls cars scolaires et ramassage ordures (et bien sûr pompiers), car aujourd'hui :

- beaucoup de camions trop lourds et trop gros passent par le village sans y avoir un chantier

**b/ Le renforcement de la signalisation zone « 30 »** : il faudrait comme en haut du village des marquages au sol dans les deux sens répétés, et un panneau lumineux radar affichant la vitesse, car aujourd'hui :

- Sens montant, les panneaux ne sont pas assez dissuasifs, **les véhicules prennent leur élan dans la côte**, découvrent la priorité à droite trop tard, et freinent au dernier moment de manière très dangereuse,
- Sens descendant, ils veulent rattraper le temps perdu au stop, et accélèrent pour forcer le rétrécisseur de chaussée, puis freinent fort au rondpoint de la Vierge (quand ils ne forcent pas la priorité)

**c/ la suppression des vibreurs dans la courbe**, car aujourd'hui :

- la largeur de voie est trop petite, et les véhicules roulent toujours dessus créant des vibrations au sol

- les vibreurs sont malheureusement prétexte à accélération pour passer ces vibreurs au plus vite

2/ Rue des sablons (1 au 4)

**a/ La restriction de circulation des véhicules lourds** aux seuls ramassage ordures, car aujourd'hui :

- Malgré la limitation à 20T sauf dérogation, beaucoup de camions trop lourds et trop gros circulent quand même

**b/ La clarification de la zone « 30 »** : il faudrait comme en haut du village des marquages au sol dans les deux sens répétés, car aujourd'hui :

- l'entrée de la zone « 30 » dans la rue des sablons ne débute qu'au 4, **du coup les véhicules accélèrent du 1 au 4,**
- du 1 au 4, la largeur est la plus réduite et quand deux véhicules se croisent, il « mordent » dangereusement sur le trottoir à bordure en biseau
- la sortie des pavillons (dont le nôtre) sur cette zone est de plus en plus dangereuse
- les camions de chantier roulent beaucoup trop vite en pleine charge et déchargés

Ces propositions sont les premières déjà vues dans nos villages, mais il y en a probablement d'autres.

Nous espérons que notre requête recevra un écho positif auprès du Service urbanisme de la Mairie, et sommes prêts à le rencontrer physiquement.

Bien cordialement

Mr et Mme GAILLARD

***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*Même si ces préoccupations sont légitimes, elles sont hors sujet de cette modification. C'est à la commune, dans un autre cadre, de définir ces actions.*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Sans objet dans le cadre de cette enquête publique.



**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La commune prendra en compte cette remarque.

**5.2 Observations notées dans le registre de l'enquête**

**Observation n° 1**

**Madame Danielle BOURGOIN**  
21 rue de la Tuilerie  
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

RAS

***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*RAS*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Pas d'avis.

**Observation n° 2**

**Monsieur Brice POUGNON**  
13 ter rue de la Gare  
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC  
Tél. 06.09.17.85.57  
[bpougnon@gmail.com](mailto:bpougnon@gmail.com)

**Monsieur Harmony VOISIN**  
13 rue de la Gare  
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC  
Tél. 06.84.77.32.84  
[harmony.voisin@gmail.com](mailto:harmony.voisin@gmail.com)

Envoi des observations par mail à la mairie sur le site de l'enquête publique.

(cf. observation n° 3 du registre électronique).

**Observation n° 3**      **Monsieur et Madame Guy et Sylvie DELAUBERT**  
16 bis rue de la Vierge  
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC  
Tél. 06.41.95.06.33  
[sylguydel@gmail.com](mailto:sylguydel@gmail.com)

Nous sommes surpris que la partie basse de notre terrain « UAb zone protégée » demeure inconstructible alors que le projet des terrains nous entourant est totalement bâti.

***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*Les réponses ont été fournies lors de la révision de 2013 après un accord lors d'une rencontre entre ces propriétaires et la commune*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Pas d'avis à donner

**Observation n° 4**      **Monsieur Christian SANYAS**  
**Madame Elisabeth BOUCHEZ épouse SANYAS**  
Sente du Sac à Vin  
78640 VILLIERS SAINT FREDERIC  
Portable : 06 08 94 83 88  
<[christian.sanyas@wanadoo.fr](mailto:christian.sanyas@wanadoo.fr)>

Propriétaire des parcelles AH 125, AH 88, AK 89, AK 90, AK 97

\* Dans l'OAP de la Chatelaine, la parcelle AK 124 était prévue pour créer des salles de classe. Cette parcelle acquise par la Mairie faisait partie d'un projet pour une école sur les parcelles AK 124 et 125. La parcelle AK 124 ne fait plus partie de l'OAP. Que devient-elle ? Si c'est pour un parking, le prix d'achat est très excessif.

\* Il a été dit que on conserverait au maximum les poumons verts. Or dans l'OAP, il est prévu une crèche + halte-garderie détruisant les bosquets existants. Que fait-on pour les conserver ?

\* Il semble qu'il y ait une nécessité de créer un groupe scolaire, permettant un parking plus grand. Actuellement, l'école primaire a un parking de 762 m<sup>2</sup> (32 places), le nouveau groupe scolaire indique une surface équivalente (764 m<sup>2</sup>). Ne peut-on pas prévoir un autre emplacement permettant l'extension possible en le disposant dans les terres agricoles le long de la rue Charles de Gaulle ou en contrebas de la MJC.

\* L'ensemble du groupe scolaire pourrait être plus rapide d'accès si il est implanté le long de la rue Charles de Gaulle (zone nouveau cimetière).  
Le cimetière peut être implanté en contrebas de la MJC.

(cf. observation n° 2 du registre électronique).

***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*Réponse déjà donnée lors de l'observation 2 du registre électronique.*

***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***

Voir observation n° 2 du registre électronique.

**Observation n° 5**      **Monsieur et Madame Daniel et Thérèse LAMBERT**  
1 impasse Le Pré aux Anglais  
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC  
Tél. 06.12.98.84.87

Pas d'annotation

***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*RAS*

***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***

Pas d'avis.

**Observation n° 6**

**Monsieur Gilbert LUBIN**

22 bis rue de la Vierge  
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

Pas d'annotation lors de son passage à la permanence du 06 juillet 2022.

Monsieur LUBIN est revenu le 13 juillet 2022 et a porté l'annotation suivante :

OAP Châtelaine

Une attention particulière devra être apportée à l'implantation des futures constructions par rapport aux constructions voisines existantes et un écran végétal dense devra être associé au traitement des limites. Dans votre projet, cette attention particulière figure dans la zone AUb mais est absente dans la zone AUa pour les riverains. Toutes les habitations en limite séparative du projet doivent bénéficier de la même protection. La qualité de vie des habitants de cette zone doit être respectée dans une commune rurale comme la nôtre.

***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*Cette préoccupation sera traitée lors des projets d'aménagement.*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La commune a pris acte de cette préoccupation qui sera traitée le moment venu.

**Observation n° 7**

**Monsieur Christian BALLOUARD**

21 rue Dautancourt  
75017 PARIS  
Tél. 06.81.87.63.87

Propriétaire du 63 rue des 2 Neauphle – 78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC,  
parcelle n° 116.

Motif :

- 1) Difficulté d'accès à des informations officielles concernant le remaniement du PLU
- 2) Confirmation des informations glanées
- 3) Etonnement face à une division du terrain en 2 statuts distincts si les infos transmises sont valables
- 4) Présentation des arguments si la situation se conforte :  
-inéquité

-préjudice en regard d'un projet historique par sa longue date. En effet, depuis le décès de mon grand-père, attends le changement de statut du terrain pour reconstruire une maison pour ma retraite, impossible devant les exigences passées de la Municipalité d'une réhabilitation aux normes contraignantes (à l'identique jusqu'aux dimensions des fenêtres). Or, un déplacement est prévu au centre du terrain et non en bord de rue.  
-difficulté de réalisation d'un statut bi concrètement.

Demande : statuer pour une constructibilité totale du terrain.

Prévision : l'homogénéisation des statuts du terrain permet d'aboutir le projet du déplacement de la maison existante au bord de la rue vers le milieu de la parcelle (reconstruction). Unifier jardin et maison demeure une priorité.

Merci d'avance.

***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*Pas de commentaire sur les motifs.*

*Ce terrain n'était pas constructible avant la dernière révision, il n'a donc perdu aucune valeur financière, au contraire, il a en a gagné à ce moment-là, une partie étant urbanisable dans le cadre de la zone AUa.*

*La réalité de cette propriété fait apparaître 2 « zones » . Le premier « urbanisé » est hors de l'OAP, le second dans l'OAP.*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Pas d'avis à donner, au-delà de l'avis du Maire.

**Observation n° 8**

**Monsieur Dominique CLOUZOT**

61 rue des deux Neauphle

78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

Je suis passé le 26 juillet 2022 pour confirmer les écrits par mail adressé à M. GOMEZ.

***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*Déjà répondu.*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Déjà répondu (voir observation n° 4 du registre électronique).

**Observation n° 9**

**Monsieur et Madame Georges et Françoise DUYSSENS**

73 rue des deux Neauphle

78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

Tél. 06.07.63.67.45

Sommes venus demander des renseignements au sujet de l'extrait de l'article 9 – alinéa 2.2.3, page 26, pour dépassement de l'emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>. Aura-t-on droit à ces 20 m<sup>2</sup> en plus.

***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*Les 20m<sup>2</sup> sont conditionnés à 100 % du droit à construire du terrain urbanisé depuis 3 ans.*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

**Observation n° 10**

**Monsieur Christian SANYAS**

**Mme Elisabeth BOUCHEZ épouse SANYAS**

Sente du Sac à Vin

78640 VILLIERS SAINT FREDERIC

Portable : 06.08.94.83.88

<[christian.sanyas@wanadoo.fr](mailto:christian.sanyas@wanadoo.fr)>

En complément de l'Observation n° 2 du registre électronique.

Propriétaire parcelles AK 125, AK 88, AK 89, AK 90, AK 97

La modification du PLU n° 3 en date de mars 2021 n'apportait pas d'éléments tangibles sur le projet d'OAP des secteurs de la Gare et ceux de la Châtelaine. Il s'avère que la modification du PLU n° 4 donne des précisions sur les aménagements, sans pour cela avoir fait l'objet d'un minimum de concertation préalable auprès des propriétaires affectés, ce qui semble dommageable au bon déroulement de la procédure en prenant en compte les conditions actuelles des parcelles.

***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*Il y a eu de nombreuses rencontres avec M et Mme Sanyas sur ce sujet.*

***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***

Le commissaire enquêteur prend acte.

**Observation n° 11**     **Monsieur Daniel MILLET**  
Propriétaire – 6 rue Mortemart  
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

Suggestion :(Hors sujet PLU)

Faire en sorte que les poteaux (téléphone, électricité) posés sur les trottoirs soient implantés au plus près des clôtures, et non pas en milieu du trottoir, afin de dégager le passage des piétons et des fauteuils handicapés.

***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

*Même si ces préoccupations sont légitimes, elles sont hors sujet de cette modification. C'est à la commune, dans un autre cadre, de définir ces actions.*

***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***

La suggestion ne rentrant pas dans le cadre de la modification n° 4 du PLU, le commissaire enquêteur n'a rien à ajouter à la réponse du Maire.

**Observation n° 12**     **Madame Danielle BOURGOIN**  
21 rue de la Tuilerie  
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

RAS

***Réponse de Monsieur le Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC***

RAS

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

RAS

## **6 QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AU MAIRE ET REPOSE DU MAIRE**

### **6.1 Question du Commissaire Enquêteur au Maire**

Au-delà des OAP de la Gare et de la Châtelaine, votre commune dispose-t-elle d'un terrain vague ou d'une dent creuse proche du centre-ville susceptible d'accueillir de nouvelles constructions ?

### **6.2 Réponse du Maire à la question du Commissaire Enquêteur**

*Non nous n'avons pas de dent creuse.*

*Le seul terrain que nous avons est en cours d'acquisition, rue du Stade, par la société Yvelines Essonnes pour faire des logements sociaux*

*Le permis est déposé.*

Le commissaire enquêteur en prend acte.

22<sup>e</sup> 11/10/2022

**7 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

(Voir détails dans la 2<sup>ème</sup> partie du rapport « Avis et conclusion motivée du commissaire enquêteur »).

A Bonnières sur Seine, le 12 septembre 2022.

Le Commissaire Enquêteur,



**Gilles GOMEZ.**



**Modification N°4  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la  
Commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC**

**Enquête publique du Lundi 27 Juin 2022 au Mardi 26 juillet 2022**

**RAPPORT DE L'ENQUETE**

**Commissaire Enquêteur  
Gilles GOMEZ**

**2<sup>ème</sup> Partie**

**AVIS ET CONCLUSION MOTIVEE  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**



**Gare SNCF de Villiers Neauphle Pontchartrain**

## SOMMAIRE

	<b>Glossaire.....</b>	<b>49</b>
<b>8</b>	<b>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>50</b>
8.1	Préambule.....	50
8.2	Situation.....	50
8.3	Population.....	50 et 51
8.4	Cadre Administratif.....	51
8.5	Objectif fixé par la commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC dans la Modification n° 4 du PLU.....	51 et 52
8.6	Géologie.....	53 à 55
8.7	Prolongation de l'enquête.....	55
<b>9</b>	<b>MOTIVATIONS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>56</b>
9.1	Concernant la procédure.....	56 à 58
9.2	Concernant le déroulement de l'enquête publique.....	58 et 59
9.3	Concernant le projet soumis à l'enquête publique.....	59
9.4	Concernant les observations du public.....	59 et 60
9.5	Concernant les avis des Personnes Publiques Associées.....	60 à 63
<b>10</b>	<b>CONCLUSION GENERALE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>64 et 65</b>

## GLOSSAIRE

<b>ALUR</b>	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
<b>COS/POS</b>	Coefficient d'Occupation des Sols/Plan d'Occupation des Sols
<b>CDPENAF</b>	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers
<b>CU</b>	Certificat d'Urbanisme
<b>DDT</b>	Direction Départementale des Territoires
<b>DPU</b>	Droit de Prémption Urbain
<b>EBC</b>	Espace Boisé Classé
<b>EPI</b>	<i>Etablissement Public Interdépartemental</i>
<b>GR</b>	Grande Randonnée
<b>LLS</b>	Logements Locatifs Sociaux
<b>OAP</b>	Orientation d'Aménagement et de Programmation
<b>PADD</b>	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>PCAET</b>	Plan Climat Air Energie Territoire
<b>PDU</b>	Plan de Déplacement Urbain
<b>PDUIF</b>	Plan de Déplacement Urbain d'Île de France
<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>PPA</b>	Personnes Publiques Associées
<b>PPC</b>	Personnes Publiques Consultées
<b>PPRN</b>	Plan de Prévention des Risques Naturels
<b>RNU</b>	Règlement National d'Urbanisme
<b>STIF</b>	Syndicat des Transports d'Île-de-France (Actuellement Ile-de France mobilités)
<b>SCoT</b>	Schéma de Cohérence Territoriale
<b>SDDCD</b>	Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces
<b>SNCF</b>	Société Nationale des Chemins de Fer
<b>SRCE</b>	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
<b>SRU (loi)</b>	Solidarité et Renouvellement Urbain
<b>ZNIEFF</b>	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

## 8 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 8.1 Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC, ainsi que ses modifications successives n°2 et n° 3, présentaient une carence en matière de taux de construction de logements locatifs et à mixité sociale.

C'est pour rattraper ce retard et répondre aux exigences de la Loi SRU relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain en matière de mixité sociale que la Commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC a envisagé de réaliser une modification n° 4 de son PLU, objet de la présente enquête publique.

### 8.2 Situation

La commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC, d'une superficie de 5,06 kms<sup>2</sup>, fait partie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines qui regroupe 31 communes, soit 48.000 habitants (cf. détail première partie du rapport, pages 4 et 5).

La commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC est située à 49 kilomètres de Paris et 21 kilomètres de Versailles.

Elle est desservie par des axes routiers, dont le plus important est la Nationale 12, une voie SNCF Villiers-Neauphle-Pontchartrain, ce qui facilite le déplacement des Villersois et Villersois vers les grandes agglomérations.

### 8.3 Population

Comme en témoigne le graphique ci-dessous, on peut constater que la population de VILLIERS-SAINT-FREDERIC a connu d'abord une croissance faible et régulière de 1968 (où on note 946 habitants), jusqu'en 1982 (où on relève 1.410 habitants).

Sa croissance devient forte de 1990 (où la population est passée de 2.306 habitants) jusqu'à 2018 où elle atteint 2.908 habitants, et elle stagne depuis jusqu'en 2022.

Le développement de grands centres commerciaux dans les villes voisines est à l'origine de la faible croissance démographique. On comptabilise plus d'habitants relativement âgés et on constate le flux migratoire des jeunes ménages vers les communes voisines pourvoyeuses de plus d'emplois.

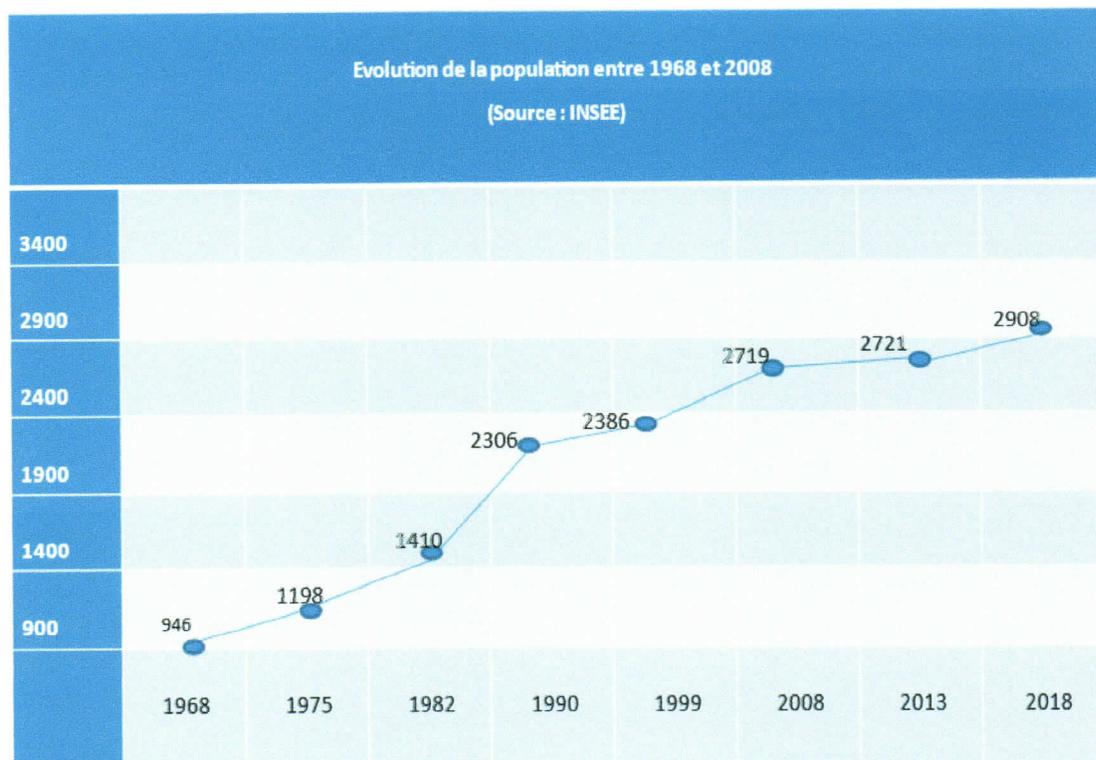


FIG 2. Evolution de la population de VilliersSaint-Frédéric entre 1968 et 2018

30

#### 8.4 Cadre Administratif

Par décision en date du 03 Mai 2022, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, a désigné Monsieur Gilles GOMEZ, Docteur Ingénieur Géologue, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique concernant la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC.

Le commissaire enquêteur a accepté la mission et adressé au Tribunal Administratif de Versailles sa déclaration sur l'honneur le 04 mai 2022.

#### 8.5 Objectif fixé par la commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC dans la modification n°4 du PLU (cf. détails paragraphe 2.1 du rapport – page 12)

L'objectif fixé par la commune est d'augmenter son parc immobilier par la construction de 110 logements supplémentaires, dont 40 % de logements sociaux au niveau des deux OAP (OAP de la Gare et OAP de la Châtelaine) plus proches du centre du tissu urbain et de la gare Villiers-Neauphle-Pontchartrain.



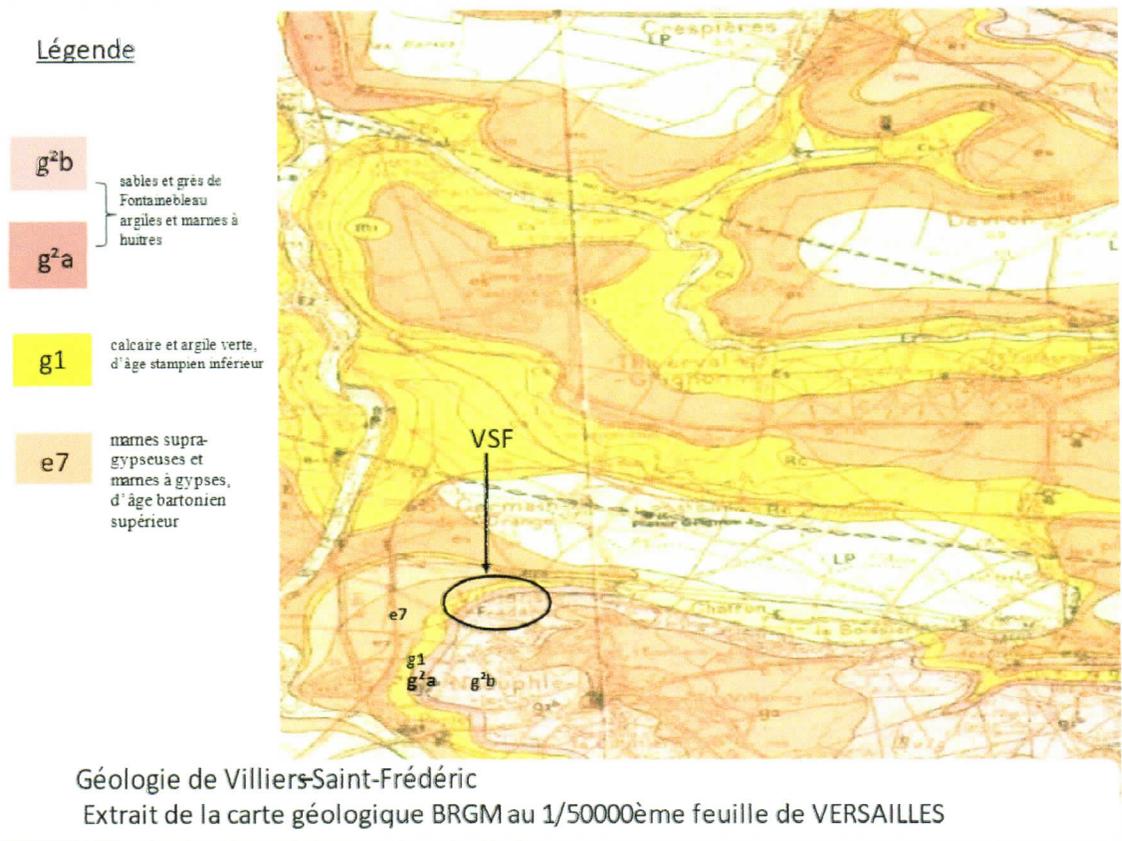


## 8.6 Géologie

On constate sur l'extrait de la carte géologique du BRGM, au 1/50.000<sup>ème</sup>, feuille de Versailles ci-dessous, que les formations géologiques, au niveau de la commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC, sont constituées lithologiquement de haut en bas :

- De sables et grès de Fontainebleau (g2a, g2b)
- D'argiles et marnes à huitres, d'âge stampien supérieur (g2b)
- De calcaire et argile verte, d'âge stampien inférieur (g1 sur la carte)
- De marnes supra-gypseuses et marnes à gypses, d'âge bartonien supérieur (e7 sur la carte).

Ces formations à dominante argilo-marneuse sont sensibles au phénomène de gonflement pendant les périodes humides et de retrait pendant les périodes sèches.



La cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département des Yvelines (rapport final du BRGM/RP-53074-FR Août 2005) signale, dans les deux documents ci-dessous, que la commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC a connu par le passé (en 1991 et 1998) 22 sinistres recensés et deux arrêtés de catastrophe naturelle.

Toute construction envisagée dans les OAP doit être précédée d'une étude géotechnique du sol, en application de l'article 68, sous-section 2, L112-20 à L112-25 de la Loi ELAN : n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, afin d'éviter les sinistres dus au mouvement du sol.

*Notons pour mémoire que, selon l'article R111-2 du CU en vigueur, le maire peut refuser un permis de construire ou l'assortir de prescription en l'absence de PPRN, dès lors qu'il a connaissance d'un risque dans le secteur.  
 Même en l'absence de PPRN, le PLU peut aussi définir des zones à risques dans lesquelles des règles spécifiques sont à respecter.  
 Par ailleurs, l'article L122-1 du CU impose également aux SCOT de prendre en compte la prévention des risques dans leur élaboration.*

Cartographie de l'aléa retrait gonflement des sols argileux du département des Yvelines

**5.2.2. Caractérisation lithologique des formations argileuses et marneuses du département des Yvelines**

Les principaux éléments ayant permis la caractérisation lithologique des formations argileuses et marneuses du département des Yvelines ont été détaillés lors de la description de ces formations dans le paragraphe 4.4. Les notes lithologiques attribuées à chacune des formations sont présentées dans le tableau suivant (Tableau 5).

N° ordre strat.	N° §	Notation des formations géologiques	Formations géologiques	Note lithologique
2	4.4.22	CE	Colluvions polygéniques	3
6	4.4.21	LP	Limons des plateaux	2
7	4.4.20	Fz	Alluvions récentes	2
11	4.4.19	Rc	Argile à silex	3
12	4.4.18	p-IVAMM	Argile à meulière de Montmorency	3
13	4.4.17	g1CB	Argile à meulière de Fine	2
14	4.4.16	PI	Sables de Lozère	2
17	4.4.15	g1MH	Marnes à huîtres	4
18	4.4.14	g1SA	Calcaire de Sannois et Argile verte de Romainville indifférenciés	3
19	4.4.13	g1BS	Calcaire de Sannois, Caillasse d'Orgemont	1
20	4.4.12	g1AR	Argile verte de Romainville	4
21	4.4.11	e/ML	Marnes ludionnes (faciès de transition)	4
22	4.4.10	e7MS	Marnes supragypseuses Marnes blanches de Parin, Marnes bleues d'Argenteuil	4
23	4.4.9	e7G-MP	Masses et marnes du gypse Marnes à <i>Pholadoma lucensis</i>	2
24	4.4.8	e7C	Masses et marnes du gypse	2
25	4.4.7	e6MOD	Sables de Monceau et Marno-calcaire de Saint-Ouen	2
26	4.4.6	e6SM	Sables de Monceau	2
27	4.4.5	e6CSO	Marno-calcaire de Saint-Ouen	1
28	4.4.4	e6BII-A	Sables de Beauchamp, Sables d'Auvers	1
29	4.4.3	e5C	Formations lutéonnes indifférenciées	1
30	4.4.2	e5MC	Marnes et caillasses et Calcaire à Potamidés	1
33	4.4.1	e4APS / e4GA / e4GS	Argile plastique, Fausses glaises, Sables de Brouillet	4

← VSF  
 } VSF

Tableau 5 - Note lithologique attribuée aux 22 formations argileuses et/ou marneuses des Yvelines



## 9 MOTIVATIONS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT LA MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE VILLIERS-SAINT-FREDERIC

### 9.1 Concernant la procédure

La procédure relative à l'enquête publique a été bien respectée par le pétitionnaire à savoir :

Les modalités de l'enquête publique ont été fixées lors d'une réunion tenue le jeudi 12 mai 2022 à 15 heures à la Mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC – 2 rue Charles de Gaulle – 78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC.

Etaient présents à cette réunion :

- M. Sylvain DURAND, Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC
- M. Gilles GOMEZ, Commissaire Enquêteur.

Lors de cette réunion, les principales dispositions suivantes ont été prises :

- Durée de l'enquête publique : une durée de 30 jours consécutives, du lundi 27 juin 2022 au mardi 26 juillet 2022 inclus,
- 4 permanences du commissaire enquêteur sont prévues en mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC :

Le mardi 28 juin 2022	de 09h00 à 12h00
Le samedi 02 juillet 2022	de 09h30 à 12h00
Le mercredi 06 juillet 2022	de 14h00 à 17h00
Le mardi 26 juillet 2022	de 14h00 à 17h00

- Lieu de consultation du dossier

Les pièces du dossier de l'enquête sont consultables :

A la Mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC – 2 rue Charles de Gaulle – 78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC.

- Sur le site internet de la Mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC, à l'adresse suivante : <http://www.mairie-villiers-saint-frederic.fr>
- Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra présenter ses observations et propositions :
  - sur le registre d'enquête papier mis à sa disposition à la Mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC.

- Le public pourra adresser ses observations par lettre à Monsieur le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête à la Mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC – 2 rue Charles de Gaulle – 78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC.
- Ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [modifpluvsf2022@gmail.com](mailto:modifpluvsf2022@gmail.com).

• Emplacement des panneaux de l'affichage communal :

- Dans le hall de la Mairie
- Sur le panneau d'affichage administratif de la Mairie

### 9.1.1 Publicité de l'enquête.

#### 9.1.1.1 – publicités légales

##### 9.1.1.1.1 - Publicité avant l'ouverture de l'Enquête publique

Le Grand Parisien	mardi 07 juin 2022
Le Courrier des Yvelines	mercredi 1 <sup>er</sup> juin 2022

##### 9.1.1.1.2 - Publicité après l'ouverture de l'enquête publique

Le Grand Parisien	jeudi 30 juin 2022
Le Courrier des Yvelines	mercredi 29 juin 2022

#### 9.1.2 – affichage dans la commune.

L'avis d'enquête publique a été affiché, dans les formes et délais prescrits, aux emplacements dédiés à l'affichage communal : Attestation de M. Sylvain DURAND Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC, en date du 26 juillet 2022.

Attestation de M. Jean-Hugues ROBERT, de la Police Rurale, Garde-Champêtre Chef Principal, en date du 19 mai 2022 confirmant l'affichage sur les quatre emplacements dédiés :

- 2 rue Charles de Gaulle
- Les Rosiers
- Le Pontel
- La Mauldrette

### **9.1.3 – autre action d'information du public.**

L'ouverture de l'enquête publique a été annoncée par Monsieur Sylvain DURAND, Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC, en date du 17 mai 2022.

Le projet de PLU a été mentionné sur le site internet de la Commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC, ainsi que dans le bulletin municipal.

- Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public à la Mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC, du lundi 27 juin 2022 au mardi 26 juillet 2022 inclus, soit une durée de 30 jours consécutives.

### **9.1.4 Réunion**

A l'initiative du commissaire enquêteur, une réunion a été organisée le jeudi 12 mai 2022, soit avant l'ouverture de l'enquête publique avec Monsieur Sylvain DURAND, Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC. Le but de cette réunion était d'organiser l'enquête publique.

## **9.2 Concernant le déroulement de l'enquête publique**

### **9.2.1 Visite technique**

Une visite technique sur les sites concernés par l'actuelle modification n° 4 du PLU (OAP de la Gare et OAP de la Châtelaine) a été effectuée le 12 mai 2022 par M. Gilles GOMEZ, Commissaire Enquêteur, accompagné de M. Sylvain DURAND, Maire de VILLIERS-SAINT-FREDERIC.

Au cours de cette visite, Monsieur DURAND a expliqué l'objectif détaillé du projet sur ces deux OAP.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident. Il y a eu des visites lors des 4 permanences du Commissaire Enquêteur, ce qui démontre que les informations relatives à l'enquête publique ont été bien faites par la Commune.

Le Commissaire Enquêteur a été bien accueilli par le personnel de la Mairie lors de ses 4 permanences.

### **9.2.2 Permanences du commissaire enquêteur à la Mairie de VILLIERS-SAINT-FREDERIC**

- 4 permanences du commissaire enquêteur sont réalisées :

Le mardi 28 juin 2022	de 09h00 à 12h00
Le samedi 02 juillet 2022	de 09h30 à 12h00
Le mercredi 06 juillet 2022	de 14h00 à 17h00
Le mardi 26 juillet 2022	de 14h00 à 17h00

A la clôture de l'enquête publique le 26 juillet 2022 à 17 heures, le commissaire enquêteur a exposé au Maire, Monsieur Sylvain DURAND, la synthèse des observations du public et sommairement son avis.

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire d'organiser une réunion publique après la clôture de l'enquête.

### **9.2.3 Prolongation de l'enquête**

Il n'a pas été jugé utile de proposer une prolongation de l'enquête.

## **9.3 Concernant le projet soumis à l'enquête publique**

Le commissaire enquêteur note que le projet de modification N°4 qui fait l'objet de l'actuelle enquête publique dans le cadre de la modification N°4 concerne essentiellement les OAP de la Gare et de la Châtelaine. L'objectif de la commune est d'augmenter la construction d'ensemble immobilier locatif à mixité sociale afin de rattraper le retard de la commune eu égard à la construction de logements sociaux pour répondre aux exigences de la loi SRU relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain en matière de mixité sociale.

## **9.4 Concernant les observations du public**

Les observations du public, tous registres confondus (papier et dématérialisé), sont au nombre de 18, dont :

- 06 portées sur le registre dématérialisé de l'enquête
- 12 portées sur le registre version papier de l'enquête.

Certaines observations sont portées deux à trois fois pour les mêmes arguments dans les registres d'enquête et dématérialisé.

Le commissaire enquêteur note que la plus grande partie des observations concerne les OAP de la Gare et de la Châtelaine qui font l'objet de l'actuelle enquête publique relative à la modification N°4 du PLU de la commune de Villiers-Saint-Frédéric.

Quelques observations, hors sujets, ne concernant pas les OAP qui font l'objet de la présente enquête publique, seront prises en compte par la commune dans un autre contexte.

L'essentiel des autres observations portent sur les aménagements à réaliser dans les deux OAP et concernent les points suivants :

- Aménagement de pistes cyclables
- Végétalisation de l'espace public et création d'un écran végétal
- Préservation des espaces boisés ou naturels
- Ecran visuel à la limite séparative entre les nouvelles constructions par rapport aux constructions voisines existantes
- Manque de concertation préalable (cf. observation n° 10 de M. SANYAS :  
« La modification du PLU n° 3 en date de mars 2021 n'apportait pas d'éléments tangibles sur le projet d'OAP des secteurs de la Gare et ceux de la Châtelaine. Il s'avère que la modification du PLU n° 4 donne des précisions sur les aménagements, sans pour cela avoir fait l'objet d'un minimum de concertation préalable auprès des propriétaires affectés, ce qui semble dommageable au bon déroulement de la procédure en prenant en compte les conditions actuelles des parcelles. »

## **9.5 Concernant les avis des Personnes Publiques Associées**

### **9.5.1. Avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Île de France, en date du 09 mai 2022 (cf. annexe 5)**

La Chambre d'Agriculture signale qu'en l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification du PLU ne suscite pas de remarque particulière de sa part.

### **9.5.2. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines – Paris, Île de France, en date du 04 mai 2022 (cf. annexe 6)**

Après étude du dossier, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines, Paris Île de France, émet un avis favorable.

**9.5.3. Avis du Département des Yvelines, Direction Générale des Services, TAD Terres d'Yvelines, en date du 30 mai 2022 (cf. annexe 7)**

Le Département souligne qu'il 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.

Il émet cependant les recommandations suivantes :

***La Direction Ville et Habitat :***

Recommandations relatives au secteur Sud de l'OAP Châtelaine concernée par le secteur AUa :

- 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,
- envisager par conséquent une programmation globale de l'ordre de 75 à 90 logements diversifiés (supérieur aux 50 logements proposés par la modification mais très inférieur aux 140 initialement prévus),
- 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,
- 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,...).

***La Direction Culture, Tourisme et Sport (DCTS) sur le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées (PDIPR)***

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](mailto:itrousseau@yvelines.fr)) du service Sport se tient à sa disposition

***La Direction des Mobilités (DMo)***

A propos de l'étude des impacts de l'OAP de la Gare et Châtelaine, 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.

**9.5.4. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), Île de France, en date du 16 juin 2022 (cf. annexe 8)**

La MRAe décide :

Article 1<sup>er</sup> :

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 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.

**9.5.5. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat – Île de France, en date du 14 juin 2022 (cf. annexe 9)**

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat – Île de France, émet un avis favorable au projet de modification n° 4 du PLU de Villiers-Saint-Frédéric, en précisant que les modifications envisagées dans les OAP ne nuisent pas à l'exercice et à l'implantation d'activités artisanales.

**9.5.6. Avis d'Île de France Mobilités – Direction Prospective, études et Jeux Olympiques et Paralympiques, en date du 23 juin 2022 (cf. annexe 10)**

Île de France Mobilités signale que les modifications du règlement induites par la modification n° 4 du PLU n'appellent pas de remarques particulières de sa part.

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 Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (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.

**9.5.7. Avis du Préfet des Yvelines, Direction Départementale des Territoires, en date du 27 juin 2022 (cf. annexe11)**

Le Préfet émet un avis favorable sur le projet de modification n° 4 du PLU. Il 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, et restera en outre attentif à ce que la trajectoire de rattrapage de la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur le territoire communal maintienne sa dynamique.

**9.5.8 Avis de SNCF Immobilier – Direction immobilière Île de France -Pôle développement et Planification – Urbanisme, en date du 06 juin 2022 (cf. annexe 12)**

La SNCF Immobilier informe la commune, qu'après consultation du dossier, elle n'a pas de remarque particulière à formuler concernant la modification n° 4 du PLU de Villiers-Saint-Frédéric.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur sur les avis des Personnes Publiques Associées :**

Le commissaire enquêteur a pris acte de l'avis des Personnes Publiques Associées.

Il recommande cependant de renforcer dans la commune, aux endroits identifiés comme « dent creuse » ou autre, la densification de construction de logements à mixité sociale.

## 10. CONCLUSION GENERALE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur constate que la commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC disposait en 2018 de 1.220 logements dont 4,4 % de logements sociaux, soit 54 logements sociaux.

Sur 286 logements produits entre 2016 et 2021, 139 sont des logements sociaux, soit 49 %.

Dans le projet actuel de modification n° 4 du PLU, la commune envisage construire au total 190 logements, dont 72 logements sociaux, la répartition se faisant de la manière suivante :

OAP	Nombre total de logements	Nombre de logements sociaux	%
OAP de la Gare	80	28	35
OAP de la Châtelaine	110	44	40
Total	190	72	37,89

En outre, la Société Yvelines Essonne a déposé une demande de permis de construire pour la réalisation de deux petits bâtiments collectifs de 11 logements sociaux chacun, soit 22 nouveaux logements sociaux (cf. rapport 1<sup>ère</sup> partie, page 45).

Récapitulatif :

	Nombre total de logements	Nombre de logements sociaux	% de logements sociaux
En 2018	1.220	54	4,4
De 2016 à 2021	286	139	48,60
Prévu OAP	190	72	37,89
Prévu Sté Yvelines Essonne	22	22	100,00
<b>Total</b>	<b>1.718</b>	<b>287</b>	<b>16,70</b>

**A l'analyse du récapitulatif ci-dessus, le commissaire enquêteur constate la volonté de la commune d'augmenter le taux de construction de logements sociaux pour rattraper son retard, en passant de 4,4 % en 2018 à près de 17 % à la fin des opérations faisant l'objet de la présente enquête publique.**

Le commissaire enquêteur incite cependant la commune de Villiers-Saint-Frédéric à poursuivre ses efforts sur les futurs projets qu'elle aura à mettre en place pour accroître le pourcentage de logements sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par la Loi SRU.

Les nouvelles constructions prévues aussi bien dans les deux OAP que par la Société Yvelines Essonne, sont proches du centre urbain et de la gare de Villiers-Saint-Frédéric où la commune envisage, outre la réalisation de logements collectifs et d'une résidence étudiante, l'implantation de commerces de proximité ainsi que d'équipements collectifs (crèche, groupe scolaire, parking, espace public végétalisé, espace sportif et cimetière).

Ces mesures sont de nature à éviter l'étalement à l'extérieur du centre et donc à limiter les déplacements des Villersois et des Villersois, réduisant ainsi l'impact sur l'empreinte carbone et s'inscrivant dans les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Fort des éléments exposés ci-dessus et dans les paragraphes 8 et 9, «Avis, motivations et conclusion du commissaire enquêteur», **le Commissaire Enquêteur émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VILLIERS-SAINT-FREDERIC,**

**Assorti de trois recommandations :**

**Recommandation N°1**

Impliquer, à l'avenir, le public susceptible d'être impacté par le projet et recueillir son avis au stade de l'élaboration du projet à soumettre à l'enquête publique.

**Recommandation N°2**

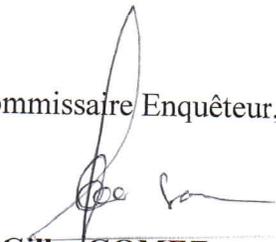
Toute construction envisagée dans les OAP et sur la commune doit être précédée d'une étude géotechnique du sol en application de l'article 68, sous-section 2, L112-20 à L112-25 de la Loi ELAN : n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique ceci afin d'éviter les sinistres dus au mouvement du sol du fait du retrait et le gonflement des argiles.

**Recommandation N°3**

Pour tout projet d'aménagement, soit dans les OAP ou ailleurs dans la commune, ayant un impact sur le réseau routier départemental, recueillir l'avis des services de l'Etat, à savoir le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92.

Bonnières sur Seine, le 12 septembre 2022.

Le Commissaire Enquêteur,

  
**Gilles GOMEZ.**