



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

LRAR : 1A 213 478 858 4 6

Rambouillet, le 21 NOV. 2025

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villiers-Saint-Frédéric.

Cette présente modification appelle les observations suivantes :

1. Sur la procédure

Le projet de modification n°5 respecte les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'empêche pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Au demeurant, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Elle entre donc **bien dans le champ d'application de la procédure de modification** conformément aux articles L.153-31 et L.151-36 du code de l'urbanisme.

2. Sur le projet de modification

La procédure concerne des évolutions et ajustements réglementaires qui permettent à la commune de réaliser un équipement dans le but de renforcer le lien social et répondre aux besoins de toutes les tranches d'âge dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Monsieur Sylvain DURAND
Maire
Hôtel de ville
2 Rue Charles de Gaulle
78640 Villiers-Saint-Frédéric

La procédure a pour objet de reclasser une zone A en zone NL afin de permettre l'aménagement d'un parc multi-générationnel (jeux, parcours santé, boulodrome, espaces verts, etc.), un projet à portée sociétale qui encourage la mixité sociale, l'inclusion, le bien-être et le vivre-ensemble à l'échelle locale.

Je salue ce projet vertueux qui s'inscrit dans une perspective de réponse aux besoins de la population en termes d'équipement, **conformément aux orientations du PADD**.

Pour rappel, le PADD du PLU prévoit de confirmer la place des équipements publics dans le développement du village. Il est dit dans le PADD que : *« Dans le cadre du renouvellement de certains secteurs, il conviendra de compléter progressivement ce dispositif afin de conserver les équilibres actuels. Ce développement pourra s'opérer soit en complétant des équipements déjà existants, soit en créant de nouveaux équipements au cœur même des nouveaux sites d'urbanisation ».*

Toutefois, certains éléments du dossier méritent d'être **davantage justifiés** afin de permettre une pleine appréciation de la portée du projet.

La création d'un sous-zonage NL au sein du PLU s'apparente, dans son principe, à la délimitation d'un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**, tel que défini à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Ce dispositif permet, à titre exceptionnel, d'autoriser l'implantation ou le maintien de constructions dans les zones naturelles ou agricoles, sous réserve que ces secteurs soient spécifiquement délimités au plan de zonage et justifiés dans le rapport de présentation au regard des objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il conviendrait dès lors que la commune explicite l'usage d'un STECAL et en formalise la justification réglementaire, tant dans le rapport de présentation que dans le règlement écrit, afin d'assurer la sécurité juridique du dispositif et sa conformité aux dispositions du code de l'urbanisme.

3. Contexte juridique et prise en compte du SDRIFE

La procédure de modification du PLU intervient dans un contexte juridique profondément renouvelé, marqué par l'entrée en vigueur du Schéma Directeur de la Région Île-de-France – Environnemental (SDRIF-E), approuvé par décret en Conseil d'État le 10 juin 2025 et devenu opposable depuis le 13 juin 2025.

Conformément aux dispositions de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience, et notamment de son article L.194, les documents d'urbanisme doivent désormais être mis en compatibilité avec le SDRIF-E approuvé. En application du IV-5° de ce même article, toute procédure de modification ou de révision d'un document d'urbanisme dont l'approbation intervient postérieurement au 13 juin 2025 doit intégrer une mise en compatibilité avec la trajectoire de sobriété foncière définie par le SDRIF-E.

Dans ce cadre, et au regard de l'importance des évolutions attendues pour assurer la cohérence avec les orientations du SDRIF-E et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN),

il est nécessaire que la commune s'engage dans une procédure d'évolution adaptée. Une révision de son PLU, seule procédure permettant d'assurer un alignement complet avec les nouvelles exigences régionales et nationales en matière d'aménagement durable, est donc à engager dès à présent afin d'assurer la sécurité juridique de la présente modification.

Afin que les réserves soient levées, il est suggéré de :

- Délimiter, sur le plan de zonage, le sous-zonage NL en explicitant qu'il s'agit d'un STECAL ;
- Définir et justifier le STECAL dans le rapport de présentation, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;
- Assurer la mise en cohérence du document d'urbanisme avec les orientations du SDRIF-E, notamment en matière de sobriété foncière en confirmant l'engagement d'une procédure de révision afin de garantir la compatibilité future du PLU avec ce cadre régional.

En conséquence, j'émet **un avis favorable, assorti des réserves pré-citées**. Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueux hommages.

Bien à vous,

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Rambouillet,



Nicolas VENTRE

Versailles, le

01 DEC. 2025



Yvelines
Le Département

**MONSIEUR SYLVAIN DURAND
MAIRE DE VILLIERS-SAINT-FRÉDÉRIC
2 RUE CHARLES DE GAULLE
78640 VILLIERS-SAINT-FRÉDÉRIC**

**Direction générale des Services
Direction générale adjointe Attractivité et Mobilités
Direction Ville et Habitat**

*Affaire suivie par : Benoît GOUGET
Courriel : bgouget@yvelines.fr
Téléphone : 07.65.17.57.64*

Référence : VH25176

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 22 octobre 2025, la Commune de Villiers-Saint-Frédéric a notifié au Département pour avis, le projet de modification n°5 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), prescrite par arrêté le 17 juillet 2025.

Cette procédure a pour objectif de faire évoluer les règlements écrit et graphique en vue de transformer une zone A en zone NL afin de réaliser un parc municipal intergénérationnel comprenant des équipements adaptés à chaque génération (city stade, aire de jeux, espace de fitness, boulodrome, mobiliers extérieurs).

Le Département souscrit à la réalisation d'aménagements intégrant la préservation du site dans l'optique de sa réversion. La perméabilité du site est à préserver autant que possible afin de maintenir ses capacités naturelles d'infiltration, en privilégiant des solutions et revêtements adaptés.

Je vous remercie par avance de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU actualisé, si possible sous format numérique à doc.urba@yvelines.fr, lorsque celui-ci sera définitivement approuvé et exécutoire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments distingués.

La directrice de la Ville et de l'Habitat,

Anne-Sophie Ducarroz

Paris, le 27 octobre 2025

**Service Territoires****Adresse postale :**

19 rue d'Anjou

75008 PARIS

Tél. : 01 64 79 30 71

territoires@idf.chambagri.fr

Monsieur Le Maire
Sylvain DURAND
EN MAIRIE
2 rue Charles de Gaulle
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

N/ Réf. : 2025_ST_247_LM_LB

**Objet : Modification n°5 du PLU de VILLIERS-SAINT-FREDERIC
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez adressé par un courriel reçu le 22 octobre, le dossier du projet de modification n° 5 du plan local d'urbanisme de VILLIERS-SAINT-FREDERIC.

La modification porte sur la création d'un secteur NI d'une surface d'environ 3500 m². Ce secteur est voué à accueillir un parc multigénérationnel municipal à proximité d'autres équipements ouverts au public.

Considérant que les parcelles concernées, bien que classées en zone A, ne sont pas vouées à l'exploitation agricole, ce projet ne suscite pas de remarque particulière de notre part.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Damien GREFFIN✓ Certifié par  YouSign

REÇU LE 19 NOV. 2025



Mairie de Villiers-Saint-Frédéric
M. le Maire Sylvain DURAND
2 rue Charles de Gaulle
78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

N/Réf : RK/HM/CQ – 049.2025

Objet : Projet de modification n°5 du PLU de Villiers-Saint-Frédéric

Dossier suivi par : Henry Maillard

✉ : henry.maillard@cma-idf.fr

Versailles, le 7 novembre 2025.

Monsieur le Maire,

Par mail en date du 6 novembre 2025, vous avez sollicité l'avis de la CMA IDF sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-Saint-Frédéric conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Après lecture du dossier par notre Service de Développement Economique et Territorial, nous n'avons pas d'observations particulières à réaliser sur ce projet de modification. Ces modifications qui nous ont été soumises seront sans incidence pour l'exercice des activités artisanales.

A l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une révision du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- La réhabilitation des zones d'activités
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes

Le Service de Développement Economique et Territorial reste à votre disposition pour toute question liée à la promotion et au développement de l'Artisanat.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Francis BUSSIÈRE
Président de la CMA Ile-de-France
Par délégation, Le Président de la CMA des Yvelines

Ronan KERAUDREN



commune de **Jouars -
Pontchartrain**



Mairie de Villiers-Saint-Frédéric
Service urbanisme
2 rue Charles de Gaulle
78640 Villiers-Saint-Frédéric

Jouars-Pontchartrain, le 25 novembre 2025

Nos Réf : **TMT/PG/AL – 069/2025**

Objet : Modification n°5 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Villiers-Saint-Frédéric
Avis de la commune de Jouars-Pontchartrain

Madame, Monsieur,

Par courriel réceptionné le 22 octobre 2025, la commune de Villiers-Saint-Frédéric a notifié à la commune de Jouars-Pontchartrain le projet arrêté de la modification n°5 de son Plan Local d'Urbanisme et a sollicité son avis en tant que Personne Publique Associée (PPA).

La modification n°5 du PLU porte sur la modification d'une zone A en zone NI sur le règlement graphique et la création d'un sous-zonage NI sur le règlement écrit pour la création d'un parc multigénérationnel.

La commune de Jouars-Pontchartrain ayant inauguré son parc de loisirs intergénérationnel le 29 juin 2024, elle reconnaît le caractère positif de ce projet permettant ce renforcement de lien social entre toutes les générations d'une population.

La commune salue que le sous-secteur NI soit réalisé dans un souci de préservation de l'environnement avec la possibilité de réversion du site et l'inscription dans le règlement qu'il est exigé que 60% du terrain soit perméable. Cela permettra de préserver le cadre de vie naturel et d'améliorer le confort estival.

De plus, l'espace proposé étant accessible à tous avec notamment des jonctions de liaisons piétonnes déjà existantes, cela permettra de réduire l'impact sur l'environnement et de mettre en avant les mobilités décarbonées (piétonne et cyclable).

Après étude du dossier, la commune de Jouars-Pontchartrain donne un avis favorable sur le projet arrêté.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,

Thomas MENGELLE-TOUYA



Le destinataire d'une décision qui désire la contester peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.





**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Unité départementale de l'architecture et
du patrimoine des Yvelines**

Affaire suivie par : Tiphaine Linares

Courriel: tiphaine.linares@culture.gouv.fr

Ref: AdL/TL 2025 – 347

**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

Astrid de LARGENTAYE

Architecte des bâtiments de France

Adjointe à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Versailles, le 28 novembre 2025,

Objet: Villiers-Saint-Frédéric (78) – Modification n°5 du plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de modification n°5 du plan local d'urbanisme de votre commune, j'ai l'honneur de vous faire part de mon avis favorable assorti des recommandations suivantes sur le projet de parc multigénérationnel :

- Compte-tenu de la dominante végétale des parcelles visées par le changement de zonage dans le PLU ainsi que leur implantation en limite de plaine agricole, il serait souhaitable de prévoir un aménagement paysager soigné du site afin d'intégrer au mieux les différents équipements prévus : cordon végétal renforcé à l'ouest en limite de frange agricole, conservation dans la mesure du possible du petit couvert boisé au nord du parcellaire, renforcement des plantations en front de rue et au sein du futur parc multigénérationnel.
- Au regard du contexte rural existant du site et bien qu'il ne soit pas imposé de pourcentage minimum de pleine terre dans le sous-secteur NI créé, la sur-artificialisation du sol devrait être évitée dans la plus grande mesure. L'ensemble des infrastructures et équipements envisagés devraient présenter une forme de réversibilité, limitant l'imperméabilisation des sols.
- Il conviendrait de privilégier la mise en œuvre de matériaux durables et naturels, majoritairement issus du bois, notamment pour les revêtements des sols ou le mobilier urbain.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Monsieur Sylvain DURAND

Maire de Villiers-Saint-Frédéric

Mairie – 2 rue Charles de Gaulle

78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC

Astrid de LARGENTAYE

Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine des Yvelines

7 rue des Réservoirs 78 000 VERSAILLES – standard 01 39 50 49 03

Adresse Internet : www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France

Avis CNPF sur la modification n°5 du PLU de Villiers-Saint-Frédéric

reçu le 18/12/2025

Votre projet de modification simplifié n°5 ne concerne pas ou peu d'espaces boisés, par conséquent le CNPF n'est pas compétent pour formuler un avis, qui est donc neutre. Néanmoins, nous vous recommandons d'identifier, s'il y en a, des arbres d'intérêt particulier (arbres-habitats, remarquables, ...) qui pourraient être conservés. Veillez également à maintenir d'autres éléments écologiques et paysagés, tel que les haies lors de la valorisation de l'espace concerné, bien qu'à la lecture des documents, ses éléments semblent déjà faire partie des réflexions.

Bien cordialement,

Antonin Dubois