

ENQUETE PUBLIQUE
COMMUNE DE
VILLIERS-SAINT-FREDERIC
MODIFICATION N°5 DU PLAN
D'URBANISME (PLU)

RAPPORT D'ENQUETE

N° : E25000079 / 78

Sylvie BOUCHER RANCIEN
Commissaire Enquêtrice

Sommaire

1. INTRODUCTION	4
1.1 <i>Objet de l'enquête</i>	4
1.2 <i>Cadre réglementaire</i>	4
1.3 <i>Présentation succincte de la commune</i>	4
1.4 <i>Présentation de la modification</i>	6
1.4.1 Nature et caractéristiques de la zone concernée	7
1.4.2 Modification du règlement graphique	9
1.4.3 Modification du règlement écrit	10
1.5 <i>Contenu du dossier soumis à enquête</i>	11
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	12
2.1 <i>Désignation de la commissaire enquêtrice (PJ1)</i>	12
2.2 <i>Arrêté municipal d'organisation de l'enquête (PJ2)</i>	12
2.5 <i>Déroulement</i>	12
2.6 <i>Clôture de l'enquête</i>	13
3. CONTRIBUTION DU PUBLIC	13
4. AVIS DE LA MRAE ET DES PPA	14
4.1 <i>Synthèse des avis</i>	14
4.2 <i>Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe),</i>	14
4.3 <i>Direction Départementale des Territoires (DDT)</i>	15
4.3.1 Première réserve : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	15
4.3.2 Seconde réserve : mise en conformité au schéma directeur de la Région Île-de-France approuvé en juin 2025 (SDRIF-E)	16
4.4 <i>Direction de la Ville et de l'Habitat,</i>	17
4.5 <i>Chambre d'agriculture</i>	17
4.6 <i>Chambre des métiers et de l'artisanat</i>	17
4.7 <i>Commune de Jouars-Pontchartrain</i>	17
4.8 <i>Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France</i>	17

5. **QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE**
ENQUETRICE 18

1. INTRODUCTION

1.1 Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête est de recueillir les observations du public sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Villiers-Saint-Frédéric.

Cette procédure a été engagée afin de modifier une zone A (agricole) en zone NL (zone Naturelle à vocation loisir) afin de permettre la création d'un lieu accessible à tous, lieu de vie, d'échanges, d'amusements, de sports et d'animations.

1.2 Cadre réglementaire

La présente modification du PLU doit notamment prendre en compte :

- Le code de l'urbanisme ;
- Le code de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-Saint-Frédéric a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2013 et quatre modifications ont été approuvées depuis :

- La modification simplifiée n°1, approuvée le 13 janvier 2014 ;
- La modification n°2, approuvée le 19 septembre 2017 ;
- La modification n°3, approuvée le 16 mars 2021 ;
- La modification n°4, approuvée le 29 septembre 2022.

Le Plan Local d'Urbanisme peut évoluer via des procédures de modifications, si les adaptations ne remettent pas en cause les objectifs et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou n'engendrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La DDT indique dans son courrier du 21 novembre 2025, que *cette modification, compte tenu de sa nature, « entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L153-31 et 151-36 du code de l'urbanisme ».*

La MRAe indique, dans son courrier du 17/1/2025 que *« La modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Villiers-Saint-Frédéric (78) telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 23 octobre 2025 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale. »*

1.3 Présentation succincte de la commune

Villiers-Saint-Frédéric est située au cœur des Yvelines.

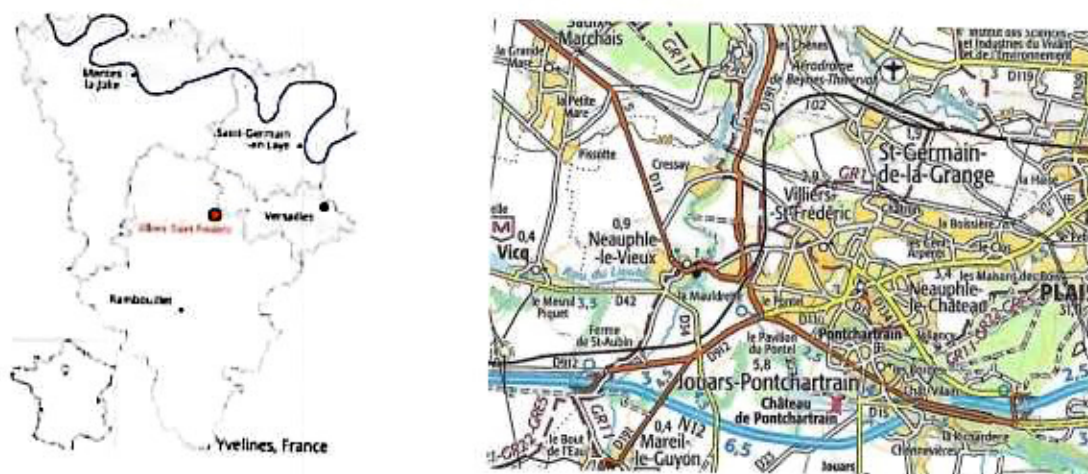


Figure 1: Situation géographique

Elle fait partie de la CC Coeur d'Yvelines (31 communes). Le territoire communal se trouve à la charnière entre les territoires ruraux de l'ouest et les zones densément urbanisées de la petite couronne parisienne, à l'est.

La commune se situe à l'extrémité est de la plaine de Montfort-l'Amaury, en contrebas de l'escarpement de Neauphle-le-Château qui marque lui-même l'extrémité ouest de la plaine de Versailles. Les limites de la commune sont, au sud et à l'ouest formées par la rivière Mauldre, au nord par l'Aqueduc de l'Avre et à l'est par Neauphle-le-Château.

D'une superficie de 509 hectares, avec 13 km de voiries et autant de sentiers, Villiers-Saint-Frédéric souhaite garder son caractère rural.

Près des 3/5ème sont occupés par des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Villiers-Saint-Frédéric est une commune de près de 3 250 habitants.

En 2022, la classe d'âges la plus représentée à Villiers-St-Frédéric est celle des 60 ans et plus (22,6%). Cependant, ce que l'on note également c'est que la part des 0-14 ans représente 21,7% de la population communale.

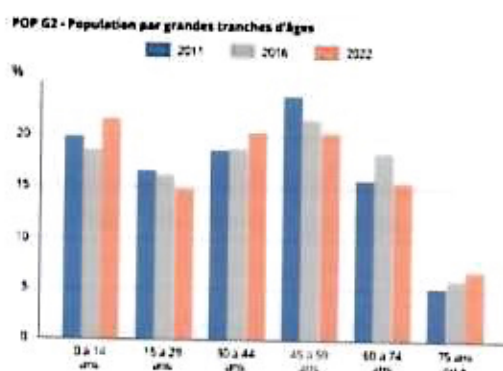


Figure 2 : Evolution des tranches d'âges

L'habitat individuel est majoritaire dans la commune, même si une diversification progressive du parc s'est faite au cours des dernières années. En 2022, la commune comptait 1 382 logements, dont 93,4% de résidences principales et 4,6% de logements vacants.

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

La commune dispose de différents équipements.

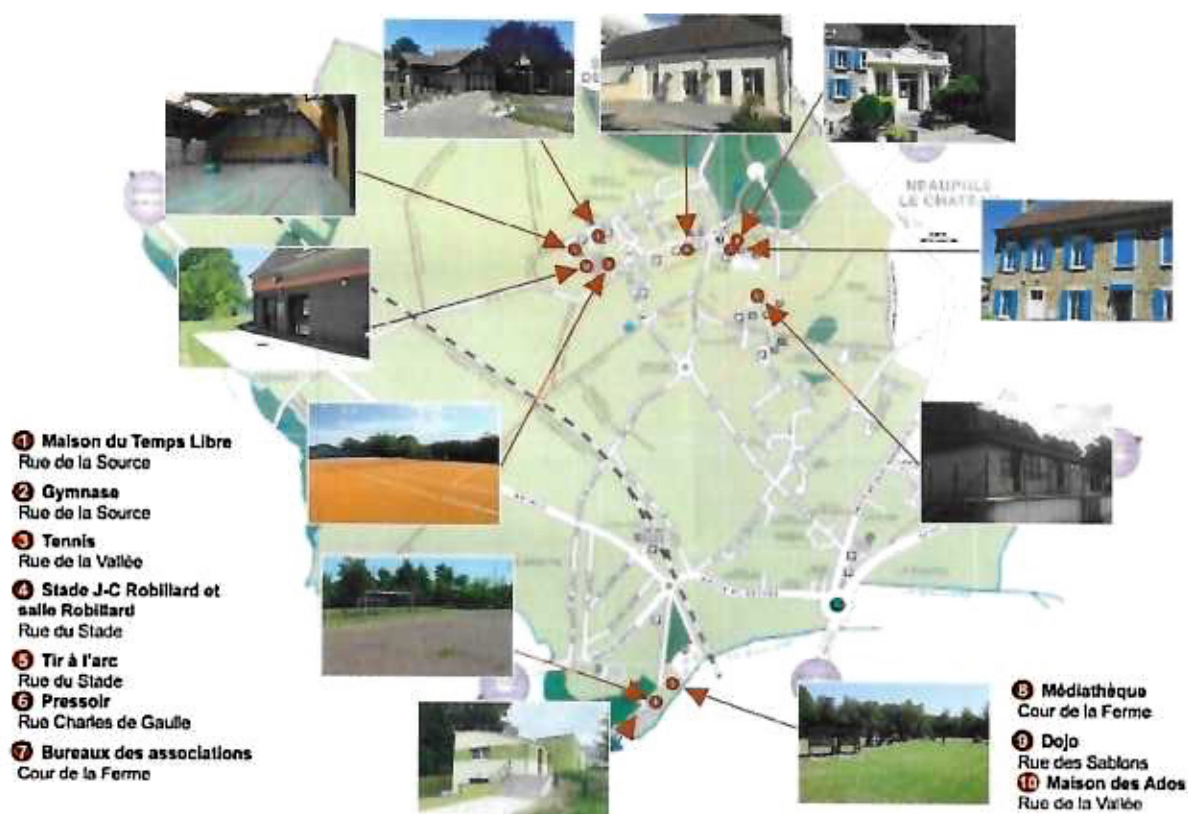


Figure 3 : Equipements de la commune

1.4 Présentation de la modification

Cette modification a pour vocation de permettre l'évolution du règlement écrit et du règlement graphique du PLU afin de créer une zone Naturelle, d'une surface estimée de 3500 m² sur une zone actuellement identifiée agricole.

Cette modification a pour objectif de permettre la réalisation du projet de parc multigénérationnel municipal, lieu de vie, d'échanges, d'amusements, de sports et d'animations.

1.4.1 Nature et caractéristiques de la zone concernée

La zone concernée, zone agricole dans le PLU en vigueur est située en zone péri-urbaine de la commune de Villers-Saint-Frédéric. Elle est bordée :

- au nord et à l'est par des parcelles privées à vocation résidentielle ou agricole ;
- au sud par la rue de la Source, jouxtant la Maison du Temps Libre (MTL) ;
- à l'ouest, une grande parcelle en friche.

Cette zone est très proche des salles de sports et de loisirs de la commune dont la salle MTL (cf Figure 3), notamment dédiée aux fêtes de mariages. La commune avec ses 3400 habitants où 3 ou 4 générations se côtoient, présente de réels enjeux liés à l'intergénérationnel. Il s'agit donc de créer les conditions de nouvelles sociabilités, d'inviter les habitants à rompre l'isolement afin de conserver du lien, de partager un lieu et des activités.

Le site partiellement boisé et non bâti, à l'exception d'un petit bâtiment (probablement un abri, cabanon ou petite maison) visible en haut à droite (parcelle 0096). L'espace est plat et enherbé, clos sur plusieurs côtés.

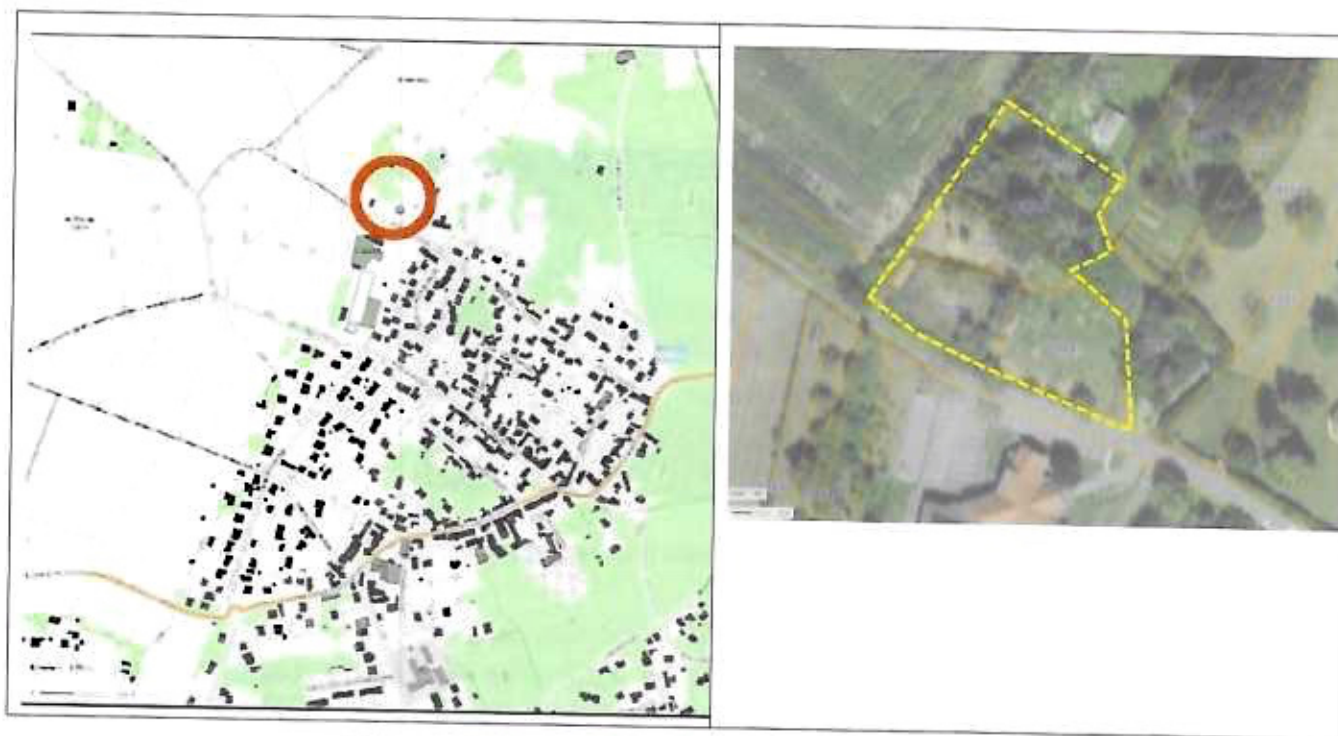


Figure 4: Localisation de la zone concernée

Il bénéficie d'un accès direct à la voirie communale rue de la Source et de liaisons piétonnes déjà existantes. L'espace est facilement accessible à tous (personnes à mobilité réduite, vélo-cyclistes, piétons et aux automobilistes avec le parking de la MTL et le parking créé récemment sur un emplacement réservé dans le PLU au sud de cette zone.



Figure 5: vue de la zone sur la MTL



Figure 6: vue de la zone vers l'ouest



Figure 7 : stationnements récemment créés

Aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans le projet de modification du PLU de Villiers-Saint-Frédéric. Le positionnement du secteur concerné par la modification se trouve à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sur des terrains de faible intérêt écologique et bénéficiant des réseaux (viaire, eau potable, etc.) limite fortement l'impact environnemental.

1.4.2 Modification du règlement graphique

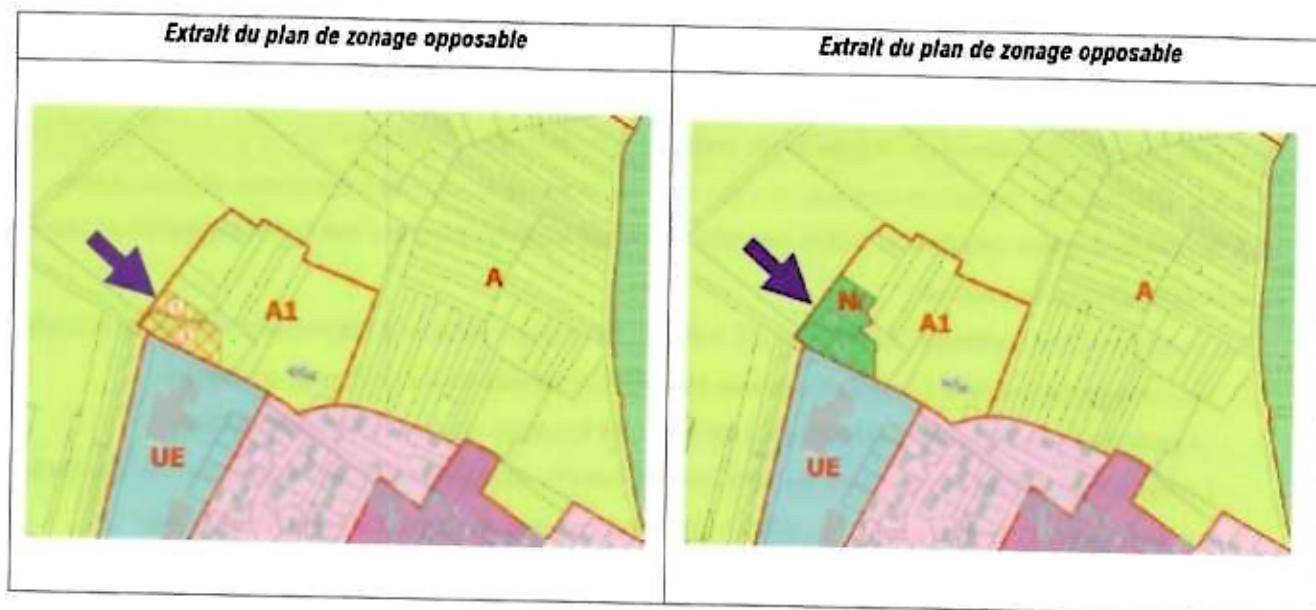


Figure 8: Modification du règlement graphique du PLU

La notice de présentation de la modification précise : « Pour permettre la réalisation du projet de parc multigénérationnel municipal (actuellement classé en A1, qui ne permet pas la réalisation d'un parc tel qu'envisagé par la commune), un sous-secteur NI est créé. Ce sous-secteur NI autorise des aménagements de loisirs paysagers, ne nécessitant pas des constructions et/ou installations en « dur ». Cela sous-entend que les futurs aménagements seront réalisés dans un souci de préservation de l'environnement (grave perméable, sol evergreen, etc), en gardant à l'esprit la possibilité d'une réversion possible du site. Pour cela, les éventuelles constructions seront démontables ».

1.4.3 Modification du règlement écrit

Création d'un sous-zonage Nr

Article N/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les affouillements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction.

2.2. Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.
- L'extension très limitée des bâtiments existants quel que soit leur affectation et dans la limite de 20 % de leur Surface de plancher existante. Il ne pourra être déposé plus d'une demande d'extension par période de 15 ans.
- Dans le secteur Na, les parcs de stationnement et les aménagements paysagers qui leurs sont liés

20

RAJOUT DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION : En Nr, sont autorisés :

- Les espaces de stationnement perméables (différentes possibilités offertes : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, dalles alvéolées, graviers perméables...), engazonnés et végétalisés.
- Les aménagements d'espaces pour la pratique de sports de plein air (type boulodrome, city park...).
- Les constructions démontables de moins de 20 m² (constructions liées au projet du parc multigénérationnel).
- Les espaces verts accessibles au public (aire de pic-nic, jeux pour enfants, jeux collectifs et espaces ludiques...).
- Les parcours de santé (sous réserve d'être conçu avec une structure perméable).
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au bon fonctionnement de la zone.

Article N/9. Emprise au sol

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

RAJOUT DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION : Dans le secteur Nr, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 20m².

Article N/10. Hauteur des constructions

RAJOUT DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION

Dans les secteurs N, **Nr** et Na, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4,00m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Cette règle ne concerne pas les extensions autorisées des bâtiments existants. Celles-ci doivent s'inscrire dans la continuité des existants et ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

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

Article N/13. Espaces libres, plantations

13.2. Pleine terre

80% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre sans aucune construction en infrastructure.

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

RAJOUT DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION : Dans le secteur Nr, il n'est pas imposé de pourcentage minimum de pleine terre, par contre il est exigé que 60% du terrain soit perméable.

13.3. Espaces libres

Dans le secteur Na 60 % des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager. Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 60% d'espaces libres végétalisés.

13.4. Espaces boisés classés : Sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

1.5 Contenu du dossier soumis à enquête

- Arrêté du 17 juillet 2025- Prescrivant la procédure de modification n°5 du plan local d'urbanisme
- Arrêté du 4 décembre 2025 – Ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme
- Décision désignation commissaire
- Modification du PLU – Notice de présentation
- Modification du règlement écrit
- Modification du règlement graphique
- Avis MRAe
- Avis Personnes Publiques Associées

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice (PJ1)

La première vice-présidente du tribunal administratif de Versailles, Madame J. DELY, a désigné, en date du 19 novembre 25, décision n°E25000079/78, Madame Sylvie BOUCHER RANCIEN en qualité de commissaire enquêtrice et Madame Géraldine LEROUX en qualité de suppléante. (PJ1)

2.2 Arrêté municipal d'organisation de l'enquête (PJ2)

Un arrêté municipal 118/2025 prescrivant l'enquête publique, sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, a été pris en date du 4 décembre 2025. Il fixe une période d'enquête allant du lundi 5 janvier 2026, 14 heures, au mardi 20 janvier 17 heures inclus. (PJ2)

2.3 Réunion préparatoire et visite

La réunion préparatoire s'est tenue le 3 décembre 2025, à la Mairie de Villiers-Saint-Frédéric. Etaient présents Monsieur le Maire, la directrice générale des services, 1 personne du service de l'urbanisme, la commissaire enquêtrice.

Cette réunion d'échange sur le dossier a été suivie d'une visite sur la zone concernée.

2.4 Publicité (PJ3)

2.4.1 Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage (PJ3)

Les obligations réglementaires en matière d'affichage ont été respectées :

- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Parisien le 19 décembre 2025 (1^{er} Avis) et 6 janvier 2026 (2^{ème} Avis).
- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales » du journal "Toutes les Nouvelles - Yvelines " 17 décembre 2025 (1^{er} Avis) et 7 janvier 2026 (2^{ème} Avis).
- Apposition sur les panneaux administratifs de la commune de l'affiche réglementaire d'avis au public le 5 décembre 2025

La commissaire enquêtrice a par ailleurs observé la présence de ces avis sur plusieurs panneaux municipaux et en particulier sur celui de la Mairie.

2.4.2 Compléments d'information du public réalisés par le maître d'ouvrage

L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la commune au niveau des actualités et de la rubrique urbanisme.

2.5 Déroulement

L'enquête s'est déroulée à la mairie de Villiers-Saint-Frédéric.

Conformément à l'arrêté municipal du 4 décembre 2025, le dossier d'enquête a été mis à disposition du public, en mairie (papier et consultable sur ordinateur) et sur le site du service d'urbanisme de la mairie, pendant la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par la commissaire enquêtrice, ont été les :

- samedi 10 janvier 2026 de 09 heures 30 à 12 heures 30 correspond au samedi d'ouverture de la mairie sur le mois de janvier ;
- mercredi 14 janvier 2026 de 13 heures 30 à 16 heures 30.

Ces jours et créneaux horaires ont été choisis afin de permettre au public de rencontrer plus facilement la commissaire enquêtrice.

Les observations pouvaient être consignées

- sur le registre d'enquête papier,
- ou envoyées :
 - Soit par voie électronique à l'adresse suivant : urbanisme2@mairie-vsfr.fr
 - Soit par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice à l'adresse de la mairie.

Lors des permanences, 5 personnes se sont présentées selon la répartition suivante :

Samedi 10 janvier 2026	4 personnes
Mercredi 14 janvier 2026	1 personne

Aucun incident n'a été constaté durant l'enquête

2.6 Clôture de l'enquête

Un seul registre papier a été utilisé pour les besoins de l'enquête. Il a été clos le 20 janvier 2026, à 17 heures. Il a été récupéré par la commissaire enquêtrice.

Le procès-verbal d'enquête a été remis en main propre, le 27 janvier 2026, à Monsieur Sylvain DURAND, Maire de Villiers-Saint-Frédéric.

Lors de cette rencontre, un point a été fait sur le déroulement de l'enquête ainsi que sur les questionnements de la commissaire enquêtrice.

Le même jour, le fichier du procès-verbal, sous format Word, a été adressé par mail par la commissaire enquêtrice, à Monsieur le Maire.

Les réponses aux questions indiquées dans ce PV ont été reçues par mail le même jour, 27 janvier 2026.

3. CONTRIBUTION DU PUBLIC

Une seule contribution a été portée sur le registre papier.

Cette contribution correspond à un « accord avec cette modification qui peut permettre le développement des infrastructures sportives et de loisir. »

Aucune contribution n'a été transmise par mail et aucune contribution n'a été transmise par courrier.

Les personnes venues lors des permanences avaient principalement pour objectif de comprendre l'objet de la modification et/ou avaient des questionnements relatifs aux restrictions contenues dans le PLU en vigueur.

Une personne avait dit qu'elle formaliserait des questions par mail. Toutefois, aucun mail n'a été reçu. Les autres personnes avaient un avis positif sur le projet de parc intergénérationnel, à l'origine de cette modification.

4. AVIS DE LA MRAE ET DES PPA

Après, une synthèse, les principaux éléments de ces avis et questionnements sont présentés ci-dessous.

4.1 Synthèse des avis

Entité	Avis
Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe)	Confirme que cette modification ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale
Direction Départementale des Territoires (DDT)	Favorable avec réserve
Direction de la Ville et de l'Habitat	Favorable
Chambre d'agriculture	Pas de remarque
Chambre des métiers et de l'artisanat	Pas de remarque
Commune de Jouars-Pontchartrain	Favorable
Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France	Favorable avec recommandations pour la réalisation du projet de parc intergénérationnel
Centre National de Protection des Forêts	Pas de remarque

4.2 Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe).

La MRAe indique que « La modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Villiers-Saint-Frédéric (78) telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 23 octobre 2025 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale. »

Parmi les considérations conduisant à cet avis, la MRAe, note que « le projet ne prévoit pas réalisation d'emplacements de stationnement supplémentaires ».

Or, dans le libellé dont l'introduction dans le règlement écrit pour prendre en compte la création de cette zone Nf est indiqué : « En Ni, sont autorisés : - les espaces de stationnement perméables (différentes possibilités sont offertes : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, dalles alvéolées, graviers perméables), engazonnés et végétalisés. »

La MRAe mentionne également rendre son avis en « Considérant que les échanges avec la collectivité ont permis de confirmer la préservation d'une haie protectrice entre le futur parc municipal et les champs de cultures céréalières cultivées en agriculture dite conventionnelle, la haie actuelle étant sur le terrain de l'exploitant agricole ».

Questions de la commissaire enquêtrice

- 1 La mairie confirme-t-elle que « le projet ne prévoit pas réalisation d'emplacements de stationnement supplémentaires ».
- 2 La mairie peut-elle confirmer que la haie actuelle appartient à l'exploitant agricole et qu'elle n'est pas comprise dans le périmètre de la zone Ni créée

Réponses de la Mairie :

1. Le projet actuel ne prévoit pas la réalisation d'emplacements de stationnement supplémentaires
2. La Commune confirme que la haie actuelle appartient à l'exploitant agricole et n'est pas comprise dans le périmètre de la zone Ni créée

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend acte que le projet actuel ne prévoit pas de réalisation d'emplacements de stationnement supplémentaires. Cependant, elle constate que la rédaction du règlement écrit proposée pour prendre en compte la modification de zonage, autorise la réalisation d'espaces de stationnement, alors que plusieurs places ont été récemment créées sur cette zone, identifiée comme emplacement réservé dans cet objectif dans l'actuel PLU.

4.3 Direction Départementale des Territoires (DDT)

La DDT confirme que cette modification, compte tenu de sa nature, « entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L153-31 et 151-36 du code de l'urbanisme ».

Elle émet un avis favorable, assorti de réserves.

4.3.1 Première réserve : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Elle précise : « 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. 153-13 du code de l'urbanisme...

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 de sa conformité au code de l'urbanisme. »

Pour lever cette réserve, elle suggère :

- *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.*

4.3.2 Seconde réserve : mise en conformité au schéma directeur de la Région Île-de-France approuvé en juin 2025 (SDRIF-E)

La DDT indique « ... 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. »

Pour lever cette réserve, elle suggère « d'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. »

Questions de la commissaire enquêtrice

1. *La mairie peut-elle indiquer sa position vis-à-vis de ces réserves et les actions envisagées pour la lever*

Réponses de la Mairie :

1. *Une procédure de révision du PLU a été enclenchée par délibération du 13 janvier 2026. Ce point sera vu à cette occasion*

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

La commissaire enquêtrice prend acte de la délibération du conseil municipal du 13 janvier 2026 prescrivant la révision du PLU avant juin 2028. (PJ 4). Cette modification n°5 ne semble toutefois pas de nature à porter atteinte aux intérêts défendus dans le SDRIFe, en particulier en termes de sobriété foncière compte tenu de la surface et de l'absence d'urbanisation.

Si un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) venait à être envisagé, conformément à l'article L.153-13 du code de l'urbanisme, l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier devra être sollicité.

4.4 Direction de la Ville et de l'Habitat,

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

4.5 Chambre d'agriculture

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.

4.6 Chambre des métiers et de l'artisanat

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.

4.7 Commune de Jouars-Pontchartrain

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 l'étude du dossier la commune de Jouars-Pontchartrain donne un avis favorable sur le projet d'arrêté.

4.8 Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France

Dans le cadre de la procédure de modification 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.*

4.9 Avis du Centre National de Propriété Forestière

Votre projet de modification simplifiée 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 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.

5. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Modifications du règlement écrit nécessaire à la prise en compte de cette modification

Question de la commissaire enquêtrice

1. Le règlement écrit ne pourrait-il pas préciser

- a. La signification que vous reteniriez pour la zone NI zone naturelle à vocation de loisir
- b. L'obligation de l'utilisation de matériaux durables et naturels pour toute construction
- c. Le caractère réversible des installations et constructions y compris les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Réponse de la Mairie :

1. Les éléments de réponse sont dans la notice de présentation. Le prochain conseil municipal aura à adopter ou faire évoluer cette modification

Modifications du règlement graphique nécessaire à la prise en compte de cette modification

Question de la commissaire enquêtrice

1. Stationnements réalisés

Plusieurs places de stationnement ont été créés en 2025 sur les parcelles entrant dans la zone concernée par cette modification – Les parcelles 90/91/93 restent affectées du chiffre 1, correspondant à un emplacement réservé pour « Réalisation de stationnement public lié aux activités associatives ». Un commentaire ne devrait-il pas être ajouté pour préciser que les stationnements ont été réalisés

Réponses de la Mairie :

1. Les stationnements nécessaires à cette modification ont été réalisés dans leur totalité.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

La commissaire enquêtrice prend acte des réponses. Des éléments de réponse apparaissent effectivement dans la notice de présentation mais ne sont que partiellement repris dans le texte proposé pour la modification du règlement écrit, en particulier, l'importance de l'utilisation de matériaux durables et naturels et de la réversibilité des constructions et installations.

Rapport établi

Par Sylvie BOUCHER RANCIEN commissaire enquêtrice

Le rapport et les conclusions motivées, qui suivent, ont été rédigés en toute indépendance.

Monsieur Sylvain DURAND et Mme Morgane FAUCHIER sont à remercier pour leur accueil et leur disponibilité

Le 5 février 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Bouché', followed by a long, sweeping horizontal stroke.

PIECES JOINTES

N° 1 : Décision de nomination du commissaire enquêteur par le tribunal administratif ;

N° 2 : Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique ;

N° 3 : Publicités

N°4 : Extrait PV du conseil municipal du 13 janvier 2026

N° 5 : PV de synthèse et réponse du maître d'ouvrage

PJ 1

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

19 novembre 2025

N° E25000079 /78

La présidente du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire

CODE : type n°1

Vu enregistrée le 12 novembre 2025, la lettre par laquelle la commune de Villiers-Saint-Frédéric demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification n°5 du PLU de la commune de Villiers-Saint-Frédéric ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Mme Sylvie BOUCHER RANCIEN est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

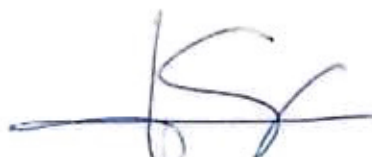
ARTICLE 2 : Mme Géraldine LEROUX est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de Villiers-Saint-Frédéric, à Mme Sylvie BOUCHER RANCIEN et à Mme Géraldine LEROUX.

Fait à Versailles, le 19 novembre 2025

La présidente du tribunal,


J. GRAND d'ESNON





Canton d'Aubergenville
Arrondissement de Rambouillet
Département des Yvelines

ARRETE DU MAIRE N° 118/2025

OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLIERS-SAINT-FREDERIC

Le Maire de Villiers-Saint-Frédéric,

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153 - 36 à 44 ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur approuvé le 12 février 2013 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 13 janvier 2014 ayant approuvé la modification simplifiée N° 1 du PLU ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2017 ayant approuvé la modification N°2 du PLU ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 16 mars 2021 ayant approuvé la modification N° 3 du PLU ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2022 ayant approuvé la modification N° 4 du PLU ;
- Vu l'arrêté du Maire portant prescription d'une modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-Saint-Frédéric en date du 17 juillet 2025 ;
- Vu la consultation des personnes publiques associées en date du 22 octobre 2025 ;
- Vu la décision en date du 19 novembre 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Sylvie BOUCHER RANCIEN, commissaire enquêteur et Madame Géraldine LEROUX commissaire enquêteur suppléant ;
- Vu les pièces du dossier soumises à l'enquête publique complétées des recommandations des personnes publiques associées ;

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-Saint-Frédéric. Cette procédure a été engagée afin de modifier une zone A en zone NL afin de permettre : La création d'un lieu accessible à tous, lieu de vie, d'échanges, d'amusements, de sports et d'animations. Cette zone est contiguë aux salles de sports et de loisirs de la commune dont la salle MTL, notamment dédiée aux fêtes de mariages La commune avec ses 3400 habitants où 3 ou 4 générations se côtoient, présente de réels enjeux liés à l'intergénérationnel. Il s'agit donc de créer les conditions de nouvelles sociabilités, d'inviter les habitants à rompre l'isolement afin de conserver du lien, de partager un lieu et des activités.

Article 2 : Cette enquête publique se déroulera du lundi 5 janvier 2026 à 14h00 au mardi 20 janvier 2026 à 17h00 inclus, pour une durée de 16 jours consécutifs.

Article 3 : Madame Sylvie BOUCHER-RANCIEN a été désignée en qualité de commissaire enquêteur, et Madame Géraldine LEROUX a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant par la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Article 4 : Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier à la Mairie de Villiers-Saint-Frédéric, située 2, rue Charles de Gaulle - 78640 VILLIERS-SAINT-FREDERIC, du lundi au vendredi aux heures d'ouverture de la Mairie et sur la page dédiée à l'enquête publique sur le site internet de la commune : <https://www.mairie-villiers-saint-frederic.fr/villiers-saint-frederic-en-1-clic/urbanisme/>

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions

- Soit en les faisant recevoir par écrit ou par oral par le commissaire enquêteur aux jours et heures de ses permanences mentionnées à l'article 5 ;
- Soit en les consignant sur l'un des registres d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et déposés en mairie de Villiers-Saint-Frédéric ;
- Soit en les adressant par voie dématérialisée à l'adresse suivante : urbanisme2@mairie-vsfr.fr à la mairie de Villiers-Saint-Frédéric à l'attention du commissaire enquêteur - projet de modification n°5 du PLU de Villiers-Saint-Frédéric ;
- Les observations et propositions transmises par voie dématérialisée, ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, seront consultables sur les lieux de l'enquête.

Article 5 : Le commissaire enquêteur recevra les observations faites sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-Saint-Frédéric, les jours suivants à la mairie du Villiers-Saint-Frédéric

- Le 10 janvier 2026 de 9h30 à 12h30
- Le 14 janvier 2026 de 13h30 à 16h30

Le public pourra consulter, lors de ces permanences, le dossier d'enquête publique su

REÇU EN PREFECTURE

le 04/12/2025

Application arrêté 1-janvier-2025

21_EP-075-217046035-20251204-118_2025-FR

Article 6 : L'autorité responsable du projet de modification de PLU est la mairie de Villiers-Saint-Frédéric représentée par son Maire, Monsieur Sylvain DURAND.

Article 7 : À l'expiration du délai prévu à l'article 2, les registres d'enquête seront mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur communique au Maire, dans la huitaine, les observations et propositions écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. À compter de la clôture de l'enquête le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire, le dossier avec son rapport relatant le déroulement de l'enquête, ainsi que ses conclusions motivées faisant l'objet d'un document séparé.

Une copie du rapport d'enquête sera communiquée à la Présidente du tribunal Administratif de Versailles.

Article 8 : Un avis indiquant notamment les dates et lieux dans lesquels se dérouleront l'enquête publique, les dates de permanence du commissaire enquêteur ainsi que l'objet de l'enquête sera :

- Publié 15 jours avant le démarrage de l'enquête dans les journaux « Le Parisien » et « Toutes les nouvelles » édition Rambouillet ;
- Affiché à la Mairie et sur les panneaux administratifs de la commune de Villiers-Saint-Frédéric ;
- Publié sur le site internet de la mairie de Villiers-Saint-Frédéric ;
- Publié dans les 8 jours après le début de l'enquête dans les journaux « Le Parisien » et « Toutes les nouvelles » édition Rambouillet ;

Article 9 : Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié le cas échéant pour tenir compte des éventuelles réserves et recommandations du commissaire enquêteur, des observations du public et des avis émis et joints au dossier de l'enquête, sera présenté à l'approbation par délibération lors d'une séance du Conseil Municipal.

Article 10 : Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Villiers-Saint-Frédéric pendant une durée d'un an après la fin de l'enquête.

Article 11 : Ampliation du présent arrêté est transmis pour attribution, chacun pour ce qui le concerne, au préfet des Yvelines et au commissaire enquêteur mentionné à l'article 3 ci-avant et au président du Tribunal Administratif de Versailles.

Fait à VILLIERS-SAINT-FRÉDÉRIC, le 4 décembre 2025

Sylvain DURAND
Maire de Villiers-Saint-Frédéric



REÇU EN PREFECTURE
le 04/12/2025
Application approuvée E. Bouillon
21_EP-078-217848075-21251214-110_2025-fir

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000008504 (Réf : MODIFICATION 5 DU PLU) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 19 décembre 2025
- Département : 78 Yvelines
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le mercredi 17 décembre 2025

LES ECHOS LE PARISIEN SERVICES
10, boulevard de Grenelle - CS 10817
75738 PARIS Cedex 15
Tél : 01 47 36 10 00
S.A.S.U. au capital de 150 000 €
RCS Paris 639 256 185
TVA FR 56 799 256 185
Code NAF : 7022Z

Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000008504 (Réf : MODIFICATION 5 DU PLU) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 06 janvier 2026
- Département : 78 Yvelines
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le mercredi 17 décembre 2025

LES ECHOS LE PARISIEN SERVICES
10, boulevard de Grenelle - CS 10817
75738 PARIS Cedex 15
Tél : 01 85 66 79 84
S.A.S.U au capital de 150 000 €
RCS Paris 5 556 256 185
TVA FR 56 799 256 185
Code NAF : 7022Z

Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

MEDIALEX

P133

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z
Locataire - gérant du fonds de Nacre Formalités
CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Marielle RENOULT**

DESTINATAIRE : **mairie de Villiers-Saint-Frédéric
HOTEL DE VILLE
Morgane FAUCHIER**

Date et heure d'envoi : 04/12/2025 16:03:44

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **74338286**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son représentant permanent **David CANTARERO** , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification de droit commun n°5 du P.L.U

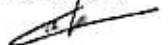
Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

TOUTES LES NOUVELLES

YVELINES

Le 17/12/2025

David CANTARERO
Représentant permanent de Médialex



Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

MEDIALEX

PJ 3.4

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z
Locataire - gérant du fonds de Nacre Formalités
CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Marielle RENOULT**

DESTINATAIRE : **mairie de Villiers-Saint-Frédéric
HOTEL DE VILLE
Morgane FAUCHIER**

Date et heure d'envoi : **04/12/2025 16:06:18**

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **74338288**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires
représentant permanent **David CANTARERO**

SAS au capital 480 000€, représentée par son
, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

RAPPEL AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification de droit commun n°5 du P.L.U

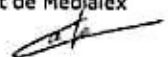
Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

TOUTES LES NOUVELLES

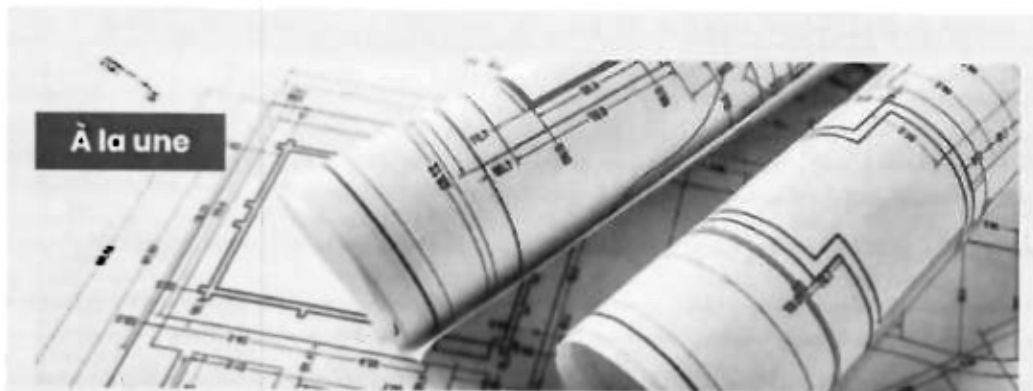
YVELINES

Le 07/01/2026

David CANTARERO
Représentant permanent de Médialex



Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



Modification n°5 du PLU : ouverture de l'enquête publique

Publié par Rédaction / 127

L'enquête publique concernant la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme débutera le 5 janvier à 14 heures et se terminera le 20 janvier. Deux permanences seront tenues...

[Lire La Suite](#)

PJ 3-6

DEPARTEMENT Yvelines (78)

Villiers Saint Frédéric



2 Rue Charles de Gaulle
78640 VILLIERS SAINT FRÉDÉRIC
Tél : 01 34 86 01 95
Fax :

Rapport N° 26/2025

Lieu : Rue Charles De Gaulle - 78640 Villiers
Saint Frédéric (France)

Affaire : Projet modification PLU

Objet : Constatation Affichage

Notif :



RAPPORT DE CONSTATATION

En l'an deux mille vingt cinq, le cinq décembre à quinze heures et vingt-deux minutes,

--- Je soussigné(e), Jeanneteau Bérénice Cheffe de Service de Police Municipale, ---
--- Assisté(e) de , ---
--- Agent(s) de police judiciaire adjoint, ---
--- En résidence à la Police Municipale de Villiers Saint Frédéric ---
--- Dûment assermenté(e) et agréé(e) par M. le Procureur de la République et M. le Préfet ---
--- Vu les articles 21/2°, 21-2, 53 et 78-6 du Code de Procédure Pénale, ---
--- Vu les articles L511-1 à L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure, ---
--- Revêtu(s) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents de notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations suivantes ---

Ce jour, le vendredi 05 décembre, nous procédons à l'affichage des documents d'avis d'enquête publique relative au projet de modification du PLU.

L'affichage a été fait sur les panneaux d'information suivants :

- Devant la mairie, sise 2 rue Charles de Gaulle.
- Au carrefour de la rue de la Butte et de l'Avenue de Chatron
- Route de Saint-Germain
- Devant la MTL, sise rue de la Source
- Au carrefour de la rue Pasteur et de la rue Pierre Curie

Les photos relatives sont annexées au présent rapport.

Nous rédigeons le présent rapport à toutes fins utiles.

Destinataires :

Date de clôture : Le 05/12/2025
Jeanneteau Bérénice, Cheffe de Service de Police Municipale.





Yvelines (78)

Villiers Saint Frédéric

Villiers Saint Frédéric, le 05/12/2025



PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Planche photographique : Rapport 26/2025

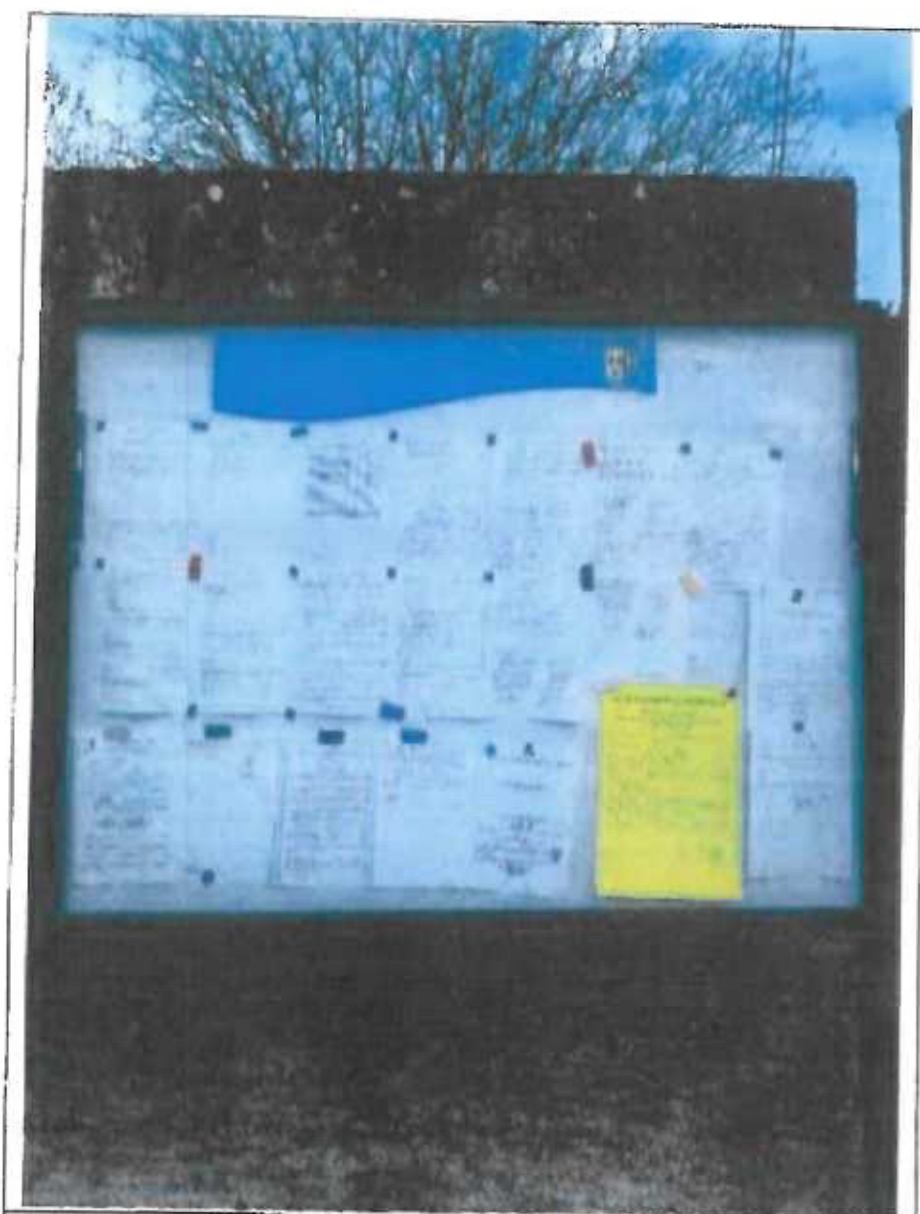
Nombre de photo(s) : 5

Adresse des faits : Rue Charles De Gaulle
VILLIERS SAINT FRÉDÉRIC
78640 VILLIERS SAINT FRÉDÉRIC

Villiers Saint Frédéric
2 Rue Charles de Gaulle
78640 VILLIERS SAINT FRÉDÉRIC 78640 Villiers Saint Frédéric
Tél : 01.34.89.01.98
Fax :



Fichier : Affichage mairie.jpg
Remonté le : 05/12/2025 15:29



Fichier : Affichage Mauldrette.jpg
Remonté le : 05/12/2025 15:29



Fichier : Affichage MTL.jpg
Remonté le : 05/12/2025 15:28



Fichier : Affichage Pontel.jpg
Remonté le : 05/12/2025 15:28



Fichier : Affichage Rosiers.jpg
Remonté le : 05/12/2025 15:29

PJ 4

Procès-verbal du Conseil Municipal du 13 janvier 2026

N° 08/2026 – REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le code de l'urbanisme

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur approuvé le 12 février 2013,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 13 janvier 2014 ayant approuvé la modification simplifiée n° 1 du PLU

Vu la délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2017 ayant approuvé la modification n°2 du PLU

Vu la délibération du Conseil Municipal du 16 mars 2021 ayant approuvé la modification n° 3 du PLU

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2022 ayant approuvé la modification n° 4 du PLU

Considérant l'entrée en vigueur du schéma directeur de la Région Ile de France-environnemental (SDRIF-E) approuvé par décret en conseil d'état le 10 juin 2025 et devenu opposable depuis le 13 juin 2025,

Considérant qu'en application des dispositions de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience, notamment l'article L194, il est prévu que les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité avec le SDRIF-E, approuvé

Dès à présent, en application de l'article 194 (IV-5°), toute procédure de modification ou de révision d'un document d'urbanisme dont l'approbation intervient après le 13 juin 2025, doit donner lieu à une mise en compatibilité avec la trajectoire de sobriété foncière telle que traduite par le SDRIF-E

Considérant que cet impératif s'impose donc au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme, modification qui permet d'inscrire un terrain de 3500 m² en zone N afin de l'aménager en zone de jeux pour les enfants, adolescents et de créer des terrains de pétanque.

Considérant que la révision du Plan Local d'Urbanisme est impérative avant le 13 juin 2028. Au-delà de cette date, les dispositions du Plu non compatibles avec les orientations du SDRIF-E sont susceptibles de faire l'objet de demandes d'abrogation auxquelles nous devons faire droit et ne pourront plus servir de base légale à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Considérant qu'en l'absence de mise en compatibilité dans le délai de 3 ans, l'Etat a la possibilité de se substituer à la Commune pour engager la procédure, conformément aux articles L153-49 et suivants du code de l'urbanisme

Considérant la complexité et la durée de cette procédure de révision

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal,

PRESCRIT la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villiers-Saint-Frédéric afin de le rendre compatible avec les objectifs du SDRIF-E avant le 13 juin 2028. Les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation seront définis par la future équipe municipale, élue en mars 2026.

La présente délibération est adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés

PJ 5

		Janvier 2026	
ENQUETE PUBLIQUE COMMUNE DE VILLIERS-SAINT-FREDERIC MODIFICATION N°5 DU PLAN D'URBANISME (PLU)			
PROCES VERBAL D'ENQUETE ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE			
PV d'enquête transmis le 27 janvier 2026 Réponses de la mairie, transmises par retour le 27 janvier 2026, intégrées dans ce document			
N° : E25000079 / 78		Sylvie BOUCHER RANCIEN Commissaire Enquêtrice MAIRIE DE VILLIERS-SAINT-FREDERIC Maitre d'ouvrage	

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
1.1 Contexte	3
1.2 Permanences	3
1.3 Rappel réglementaire	3
2. CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	4
3. AVIS DE LA MRAE ET DES PPA	4
3.1 Synthèse des avis	4
3.2 Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe),	5
3.3 Direction Départementale des Territoires (DDT)	5
3.3.1 Première réserve : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	6
3.3.2 Seconde réserve : mise en conformité au schéma directeur de la Région Île-de-France approuvé en juin 2025 (SDRIF-E)	6
4. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	7
5. REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE	8
6. TRANSMISSION DES REPONSES DE LA MAIRIE	8
ANNEXE	9

1. INTRODUCTION

1.1 Contexte

L'objet de l'enquête est de recueillir les observations du public sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Villiers-Saint-Frédéric.

Cette procédure a été engagée afin de modifier une zone A en zone NI (Naturelle à vocation loisir) afin de permettre la création d'un lieu accessible à tous, lieu de vie, d'échanges, d'amusements, de sports et d'animations.

La première vice-présidente du tribunal administratif de Versailles, Madame J. DELY, a désigné, en date du 19 novembre 25, par décision n°E25000079/78, Madame Sylvie BOUCHER RANCIEN en qualité de commissaire enquêtrice et Madame Géraldine LEROUX en qualité de suppléante.

L'arrêté municipal 118/2025 prescrivant l'enquête publique sur cette modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme, a été pris en date du 4 décembre 2025. Il fixe une période d'enquête allant du lundi 5 janvier 2026, 14 heures, au mardi 20 janvier 17 heures inclus.

1.2 Permanences

L'enquête s'est déroulée à la mairie de Villiers-Saint-Frédéric.

Conformément à l'arrêté municipal du 4 décembre 2025, le dossier d'enquête a été à disposition du public, en mairie (papier et consultable sur ordinateur) et sur le site du service d'urbanisme de la mairie, pendant la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public par la commissaire enquêtrice ont été les :

- samedi 10 janvier 2026 de 09 heures 30 à 12 heures 30 correspond au samedi d'ouverture de la mairie sur le mois de janvier ;
- mercredi 14 janvier 2025 de 13 heures 30 à 16 heures 30 ;

Ces jours et créneaux horaires ont été choisis afin de permettre au public de rencontrer plus facilement la commissaire enquêtrice.

Les contributions pouvaient être consignées :

- sur le registre d'enquête papier,
- ou envoyées :
 - Soit par voie électronique à l'adresse suivant : urbanisme2@mairie-vsfr.fr
 - Soit par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice à l'adresse de la mairie.

Aucun incident n'a été constaté durant l'enquête.

1.3 Rappel réglementaire

L'article R. 123-18 du code de l'environnement précise : « Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-

verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. ».

2. CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Lors des permanences, 5 personnes se sont présentées selon la répartition suivante :

Samedi 10 janvier 2026	4 personnes
Mercredi 14 janvier 2026	1 personne

Une seule contribution a été portée sur le registre papier.

Cette contribution correspond à un « accord avec cette modification qui peut permettre le développement des infrastructures sportives et de loisir. » (Cf. Annexe)

Aucune contribution n'a été transmise par mail et aucune contribution n'a été transmise par courrier.

Les personnes venues lors des permanences avaient principalement pour objectif de comprendre l'objet de la modification et/ou avaient des questionnements relatifs aux restrictions contenues dans le PLU en vigueur.

Une personne avait dit qu'elle formaliserait des questions par mail. Toutefois, aucun mail n'a été reçu.

3. AVIS DE LA MRAE ET DES PPA

Après une synthèse des avis des PPA consultées, des extraits des avis de la MRAe et de la DDT sont repris afin de permettre à la mairie de préciser sa position dans sa réponse au procès-verbal d'enquête.

3.1 Synthèse des avis

Entité	Avis	
Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe)	Confirme que cette modification ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale	
Direction Départementale des Territoires (DDT)	Favorable avec réserve	
Direction de la Ville et de l'Habitat	Favorable	Rappelle l'importance de préservation de la perméabilité
Chambre d'agriculture	Pas de remarque	
Chambre des métiers et de l'artisanat	Pas de remarque	
Commune de Jouars-Pontchartrain	Favorable	

Entité	Avis	
Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France	Favorable avec recommandations pour la réalisation du projet de parc intergénérationnel	
Centre National de Protection des Forêts	Pas de remarque	

3.2 Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe).

La MRAe indique que « La modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Villiers-Saint-Frédéric (78) telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 23 octobre 2025 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale. »

Parmi les considérations conduisant à cet avis, la MRAe, note que « le projet ne prévoit pas réalisation d'emplacements de stationnement supplémentaires ».

Or, dans le libellé de l'article N/2 du règlement écrit modifié pour prendre en compte la création de cette zone Nf est indiqué est indiqué: « En Ni, sont autorisés : - les espaces de stationnement perméables (différentes possibilités sont offertes : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, dalles alvéolées, graviers perméables), engazonnés et végétalisés. »

La MRAe mentionne également rendre son avis en « Considérant que les échanges avec la collectivité ont permis de confirmer la préservation d'une haie protectrice entre le futur parc municipal et les champs de cultures céréalières cultivées en agriculture dite conventionnelle, la haie actuelle étant sur le terrain de l'exploitant agricole ».

Questions de la commissaire enquêtrice

- 1 La mairie confirme-t-elle que « le projet ne prévoit pas la réalisation d'emplacements de stationnement supplémentaires » .
- 2 La mairie peut-elle confirmer que la haie actuelle appartient à l'exploitant agricole et qu'elle n'est pas comprise dans le périmètre de la zone Ni créée

Réponses de la Mairie :

1. Le projet actuel ne prévoit pas de réalisation d'emplacements de stationnement supplémentaires
2. La Commune confirme que la haie actuelle appartient à l'exploitant agricole et n'est pas comprise dans le périmètre de la zone Ni créée

3.3 Direction Départementale des Territoires (DDT)

La DDT confirme que cette modification, compte tenu de sa nature, « entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L153-31 et 151-36 du code de l'urbanisme ».

Elle émet un avis favorable, assorti de réserves.

3.3.1 Première réserve : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Elle précise : « 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 NI 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. 153-13 du code de l'urbanisme...

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 de sa conformité au code de l'urbanisme. »

Pour lever cette réserve, elle suggère :

- 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.

Question de la commissaire enquêtrice

- 1 La mairie peut-elle indiquer sa position vis-à-vis de cette réserve et les actions envisagées pour la lever

Réponses de la Mairie :

1. Une procédure de révision du PLU a été enclenchée par délibération du 13 janvier 2026. Ce point sera vu à cette occasion

3.3.2 Seconde réserve : mise en conformité au schéma directeur de la Région Île-de-France approuvé en juin 2025 (SDRIF-E)

La DDT indique « ... 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. »

Pour lever cette réserve, elle suggère « d'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. »

Question de la commissaire enquêtrice

- 2 La mairie peut-elle indiquer sa position vis-à-vis de cette réserve et les actions envisagées pour la lever

Réponses de la Mairie :

2. Une procédure de révision du PLU a été enclenchée par délibération du 13 janvier 2026

4. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Modifications du règlement écrit nécessaire à la prise en compte de cette modification

Question de la commissaire enquêtrice

1 Le règlement écrit ne pourrait-il pas préciser

- a. La signification que vous retenir pour la zone NI zone naturelle à vocation de loisir
- b. L'obligation de l'utilisation de matériaux durables et naturels pour toute construction
- c. Le caractère réversible des installations et constructions y compris les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Réponses de la Mairie :

1. Les éléments de réponse sont dans la notice de présentation. Le prochain conseil municipal aura à adopter ou faire évoluer cette modification

Modifications du règlement graphique nécessaire à la prise en compte de cette modification

Question de la commissaire enquêtrice

1 Stationnements réalisés

Plusieurs places de stationnement ont été créés en 2025 sur les parcelles entrant dans la zone concernée par cette modification - Les parcelles 90/91/93 restent affectées du chiffre 1 correspondant à un emplacement réservé pour « Réalisation de stationnement public lié aux activités associatives ». Un commentaire ne devrait-il pas être ajouté pour préciser que les stationnements ont été réalisés

Réponses de la Mairie :

1. Les stationnements nécessaires à cette modification ont été réalisés dans leur totalité.

5. REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Le procès-verbal de synthèse, établi en deux exemplaires, a fait l'objet d'une remise en main propre, ce jour, à Mr Sylvain DURAND. Je rappelle que la commune dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses réponses de la façon la plus complète et précise possible.

Villiers-Saint-Frédéric, le

Sylvain DURAND

Sylvie BOUCHER RANCIEN

Maire de Villiers-Saint-Frédéric

Commissaire enquêtrice

6. TRANSMISSION DES REPONSES DE LA MAIRIE

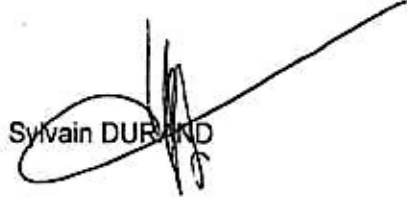
Les réponses de la mairie ont été transmises le 27 janvier 2026 par mail



5. REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Le procès-verbal de synthèse, établi en deux exemplaires, a fait l'objet d'une remise en main propre, ce jour, à Mr Sylvain DURAND. Je rappelle que la commune dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses réponses de la façon la plus complète et précise possible.

Villiers-Saint-Frédéric, le 27.1.2026



Sylvain DURAND

Maire de Villiers-Saint-Frédéric



Sylvie BOUCHER RANCIEN

Commissaire enquêtrice

Réponses de la mairie transmises
par mail par retour le 27/01/26

ANNEXE

CONTRIBUTION PORTEE SUR LE REGISTRE PAPIER

12 JAN. 2026	Neant
13 JAN. 2026	Neant
14 JAN. 2026	ALFONSO Inuick - Je suis d'accord avec cette modification qui peut permettre le développement des infrastructures sportives et de loisirs. 
15 JAN. 2026	NEANT
16 JAN. 2026	NEANT
19 JAN. 2026	