

Département des Yvelines

Commune de Villiers Saint Frédéric



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°5

1. Notice de présentation

Dossier approuvé par le Conseil Municipal en date 7 avril 2026



## Sommaire

### **Préambule**

<b>1. Eléments de cadrage.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Les raisons motivant la présente modification.....</b>	<b>15</b>
<b>3. Présentation du site concerné par la modification sur le PLU.....</b>	<b>18</b>
<b>4. Objets de la modification sur le PLU.....</b>	<b>20</b>
<b>5. Incidences de la modification sur le PLU.....</b>	<b>22</b>



## Préambule

Pour répondre aux besoins d'une population croissante, la commune de Villiers-Saint-Frédéric souhaite adapter son document d'urbanisme afin de pouvoir réaliser un parc multigénérationnel, ouvert au public.

La mise en place d'un tel équipement sur la commune représente une véritable opportunité pour renforcer le lien social, répondre aux besoins de toutes les tranches d'âge et améliorer le cadre de vie des habitants.

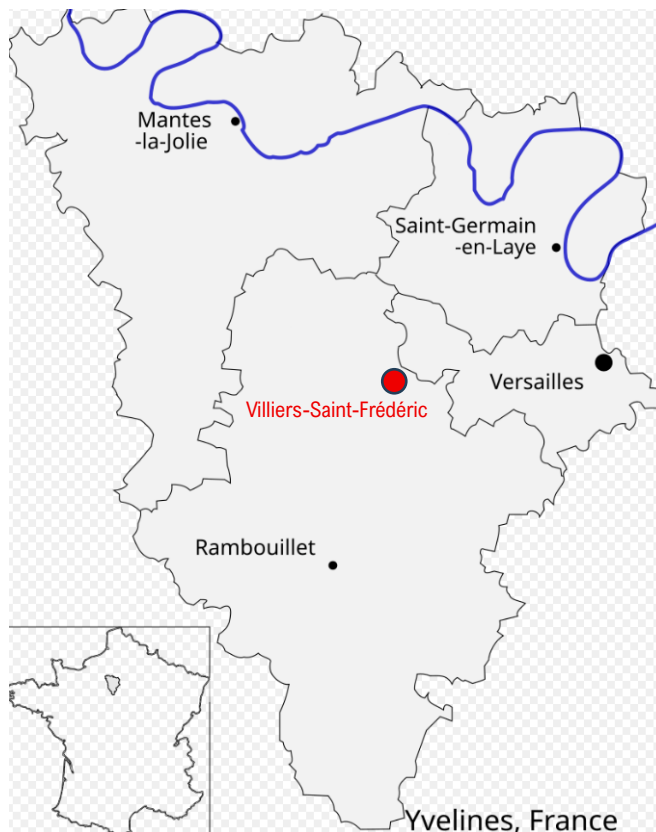
Les objets de l'adaptation du PLU de Villiers-Saint-Frédéric ne rentrant pas dans les cas de figure énoncés par l'article L153-31 du code de l'urbanisme, le choix de la procédure de modification a été retenu pour mener à bien les adaptations du document d'urbanisme de la commune.



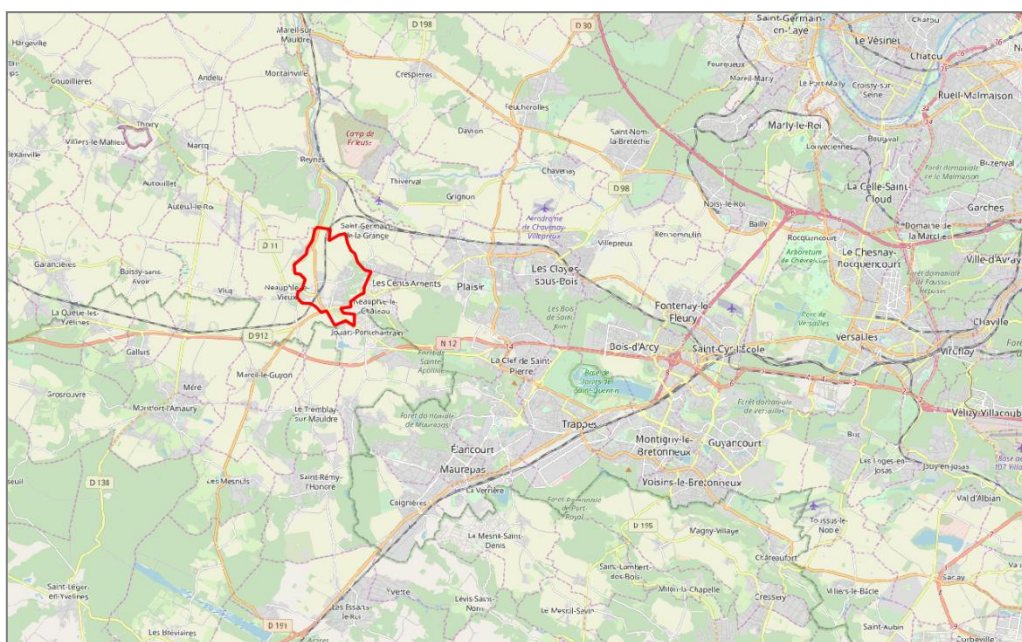
# 1. Eléments de cadrage

## 1.1 Situation et accessibilité

Villiers-Saint-Frédéric est une commune de près de 3 250 habitants, située au cœur des Yvelines.

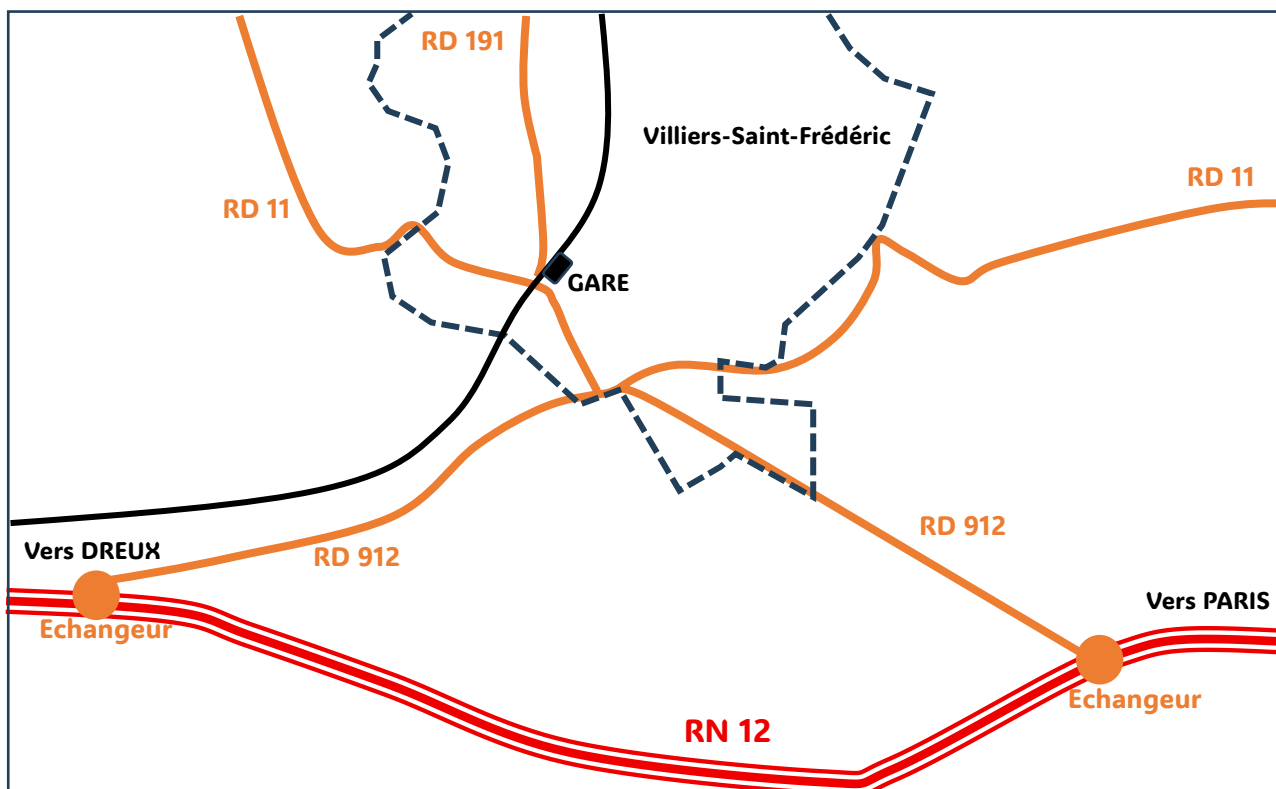
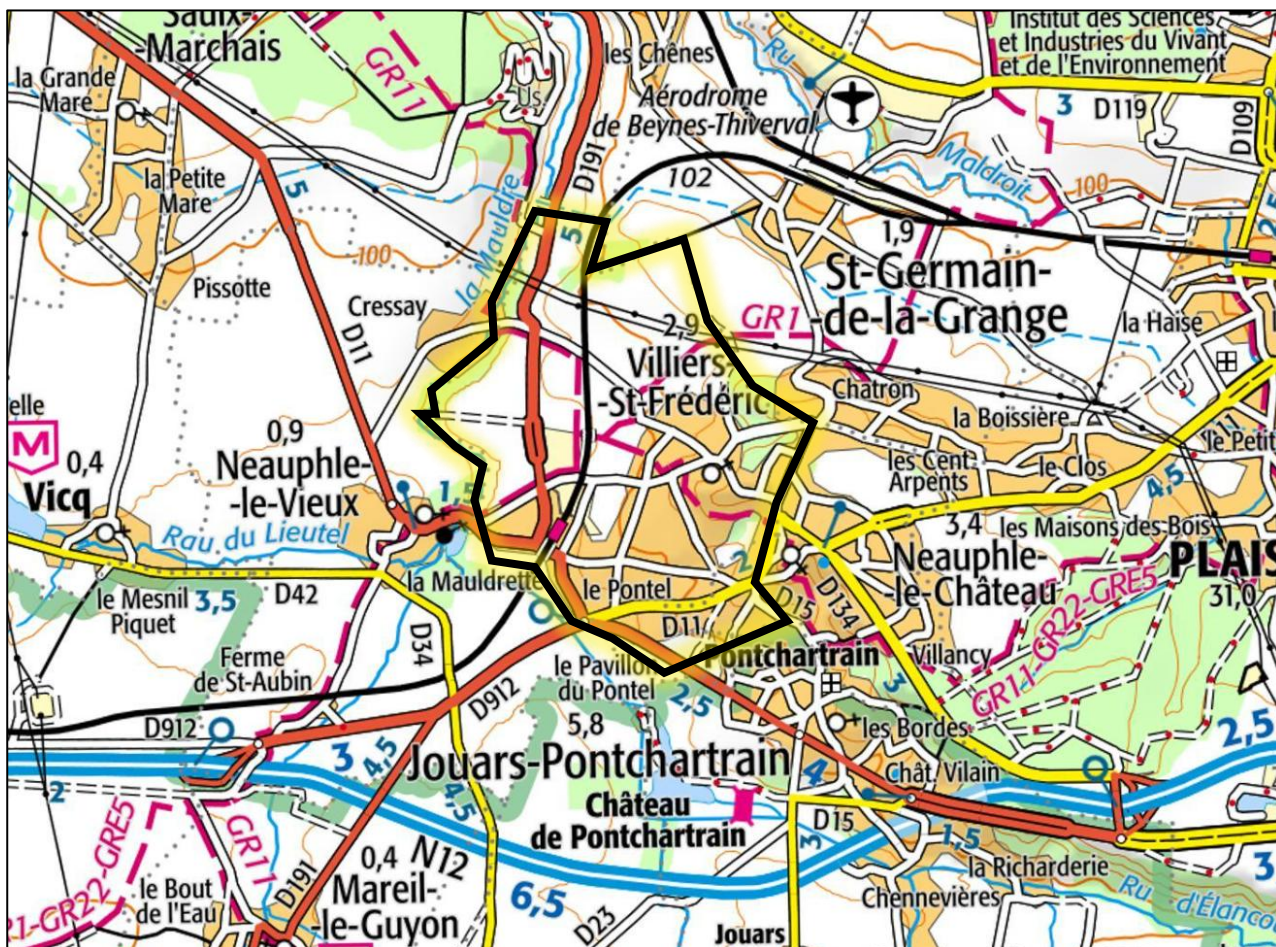


Faisant partie de la CC Cœur d’Yvelines (31 communes), le territoire communal se trouve à la charnière entre les territoires ruraux de l’ouest et les zones densément urbanisées de la petite couronne parisienne, à l’est.





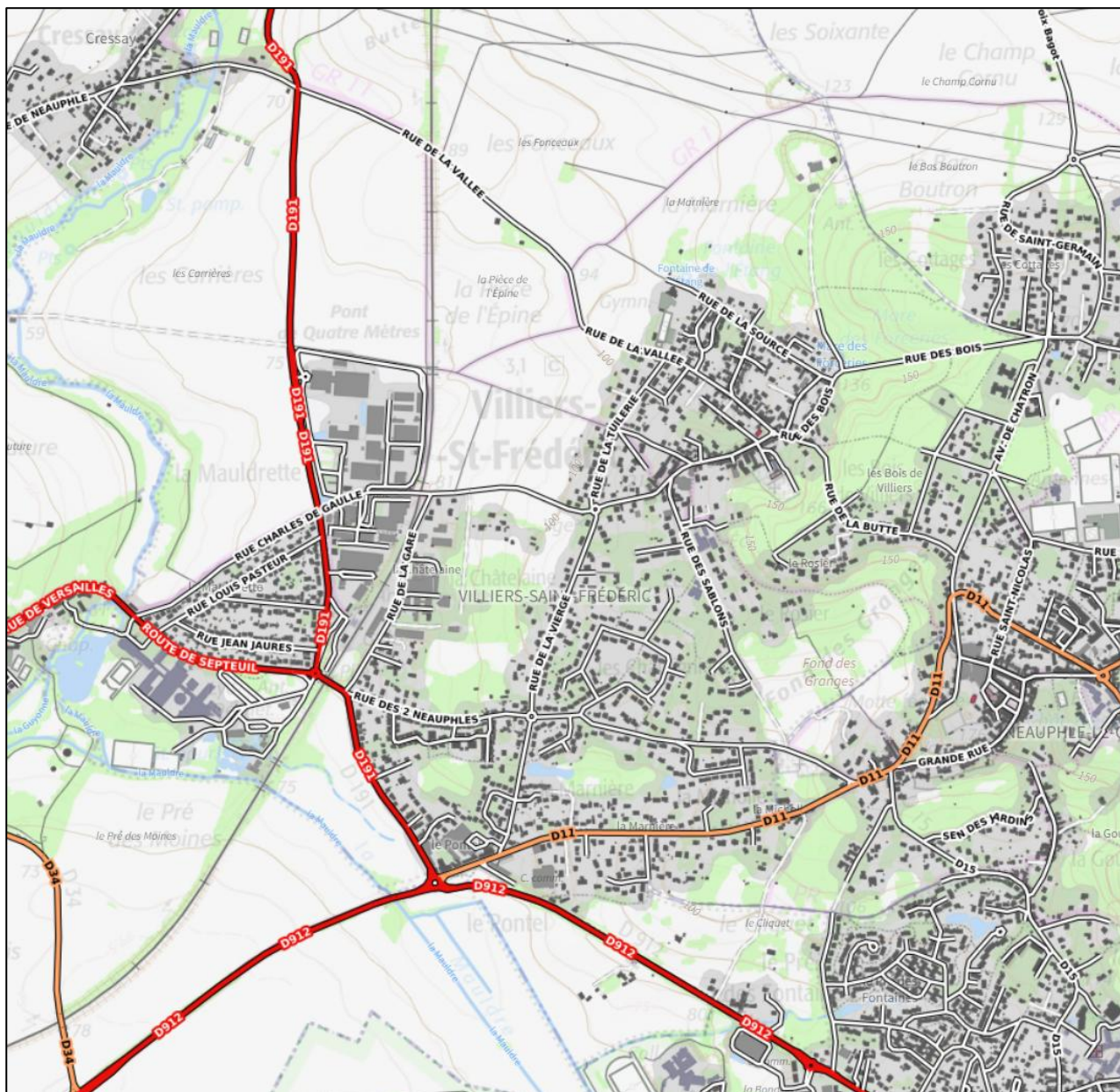
Située à une quarantaine de kilomètres de Paris, le territoire est facilement accessible grâce notamment au passage à proximité de la RN 12 (axe Paris / Dreux).





Par ailleurs, trois voies de circulation importantes traversent la commune :

- la RD 11 (ou route de Saint-Germain), qui relie Versailles à Septeuil (Longnes) et permet l'accès immédiat à Neauphle-le-Château puis Plaisir vers l'est et Neauphle-le-Vieux puis Thoiry vers le nord-ouest ;
- la RD 912 (ou route du Pontel), ancienne RN 12 qui relie Villiers à Jouars-Pontchartrain vers l'est, et permet d'accéder à la nouvelle RN 12 vers l'ouest ;
- dans le sens nord-sud, la RD 191 (ou route de Beynes) qui permet l'accès à Beynes puis la vallée de la Mauldre (Maule et Épône) puis l'autoroute A13. Ladite D 191 se prolonge vers le sud et permet de se rendre dans la région de Rambouillet par Mareil-le-Guyon et Les Mesnuls.



Par ailleurs, la commune dispose d'une gare sur la ligne SNCF de Saint-Cyr à Surdon. Elle est empruntée par les trains de la relation de Paris-Montparnasse à Granville et par ceux de la ligne N du Transilien de la branche de Paris à Dreux.

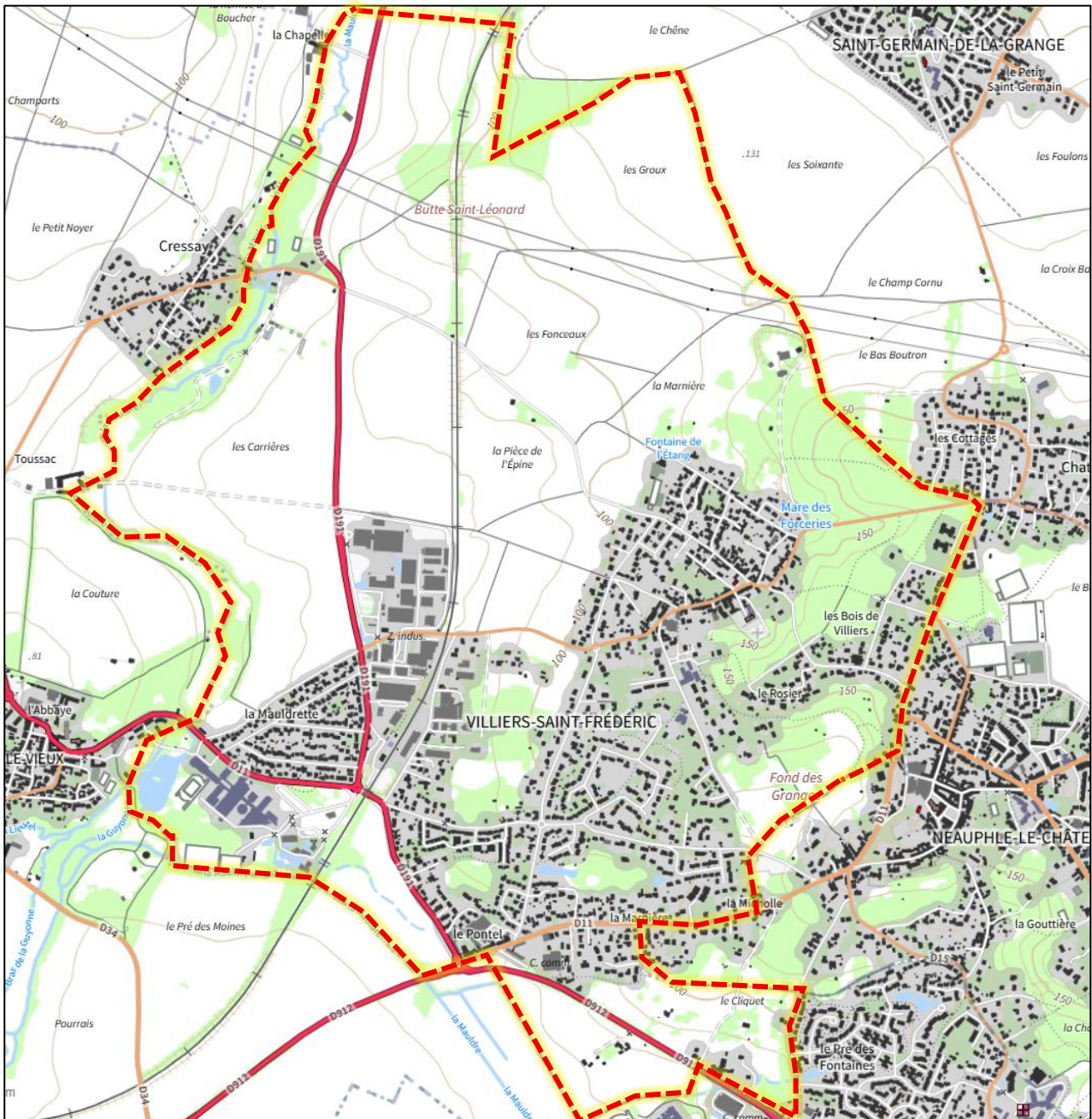


## 1.2 Présentation du territoire communal

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.

### LIMITES DU TERRITOIRE COMMUNAL



Source : géoportail

Villiers-Saint-Frédéric est composé d'une part du « Bourg », avec ses vieilles maisons en pierre de pays. On y trouve la Mairie, le Pressoir, l'Église, la Bibliothèque, le Cimetière et la Cour de la Ferme.

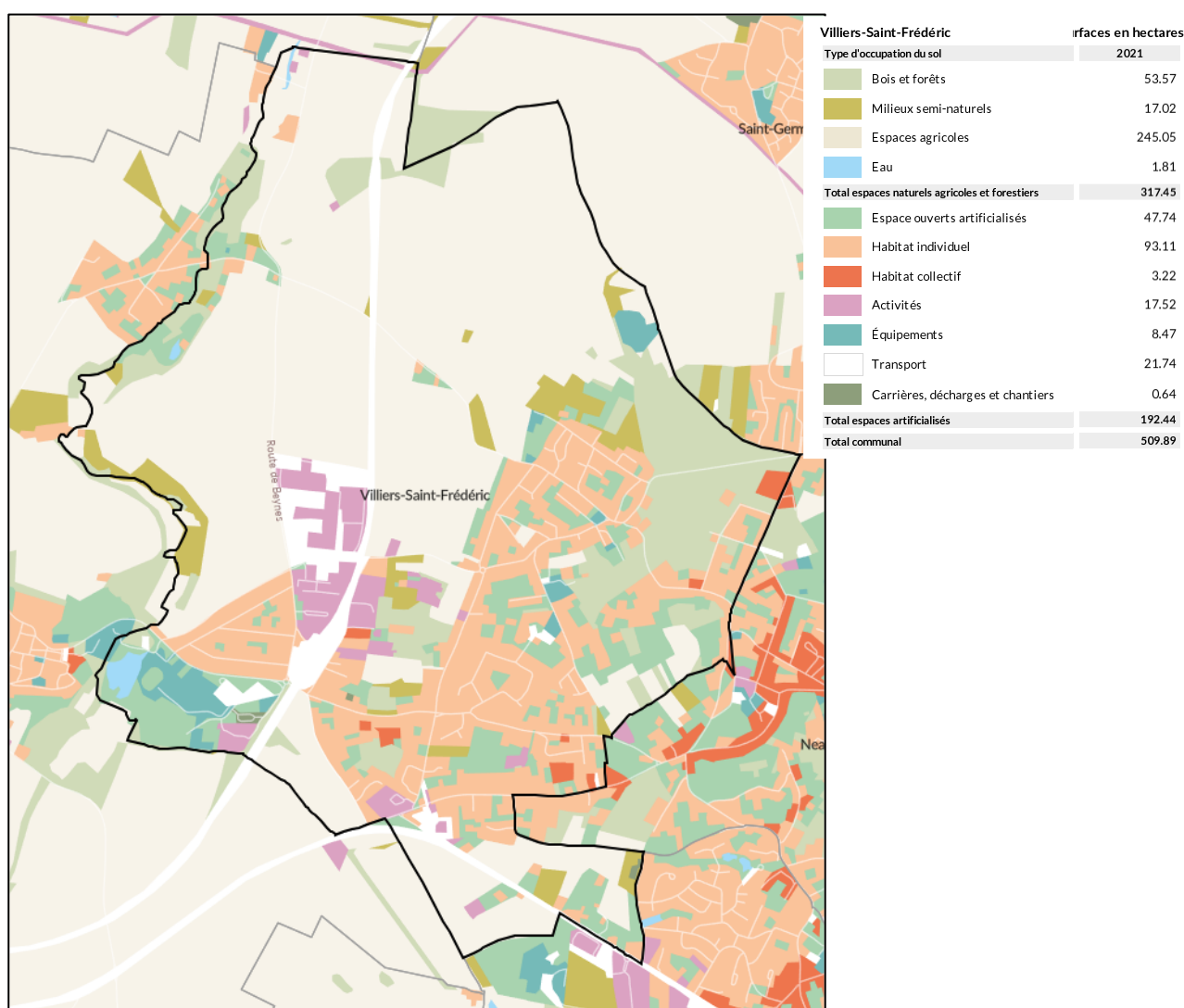


Et d'autre part, de nombreux quartiers, tels que « le Petit Nice, « les Rosiers » , « la Croix Blanche » , avec la Maison du Temps Libre et le gymnase, les tennis, « Les Sablons » avec l'École Élémentaire des Sablons et le Centre de Loisirs Sans Hébergement (ALSH), « la Mauldrettre » avec le Lycée, le stade Jean-Charles Robillard, la Gare, « les Châtaigniers » , où toutes les rues portent le nom d'un musicien, avec l'École Maternelle des Ramonettes, « le Pontel » , avec ses commerces...

Tous ces quartiers sont facilement accessibles grâce à un réseau de « sentes » ou chemins, souvent réservés qu'aux seuls piétons. On y trouve, les sentes des Ruelles, de l'Orme Imbert, du Sac-à-Vin, du Chenil, des Écoles, de la Chapelle St Maur, du Fond des Granges, la ruelle à Gaillard,...

Sur les 509 hectares de la commune, près des 3/5<sup>ème</sup> sont occupés par des **espaces naturels, agricoles ou forestiers**.

### MODE D'OCCUPATION DES SOLS (MOS 2021)





### EVOLUTION D'OCCUPATION DES SOLS (1949-2021)



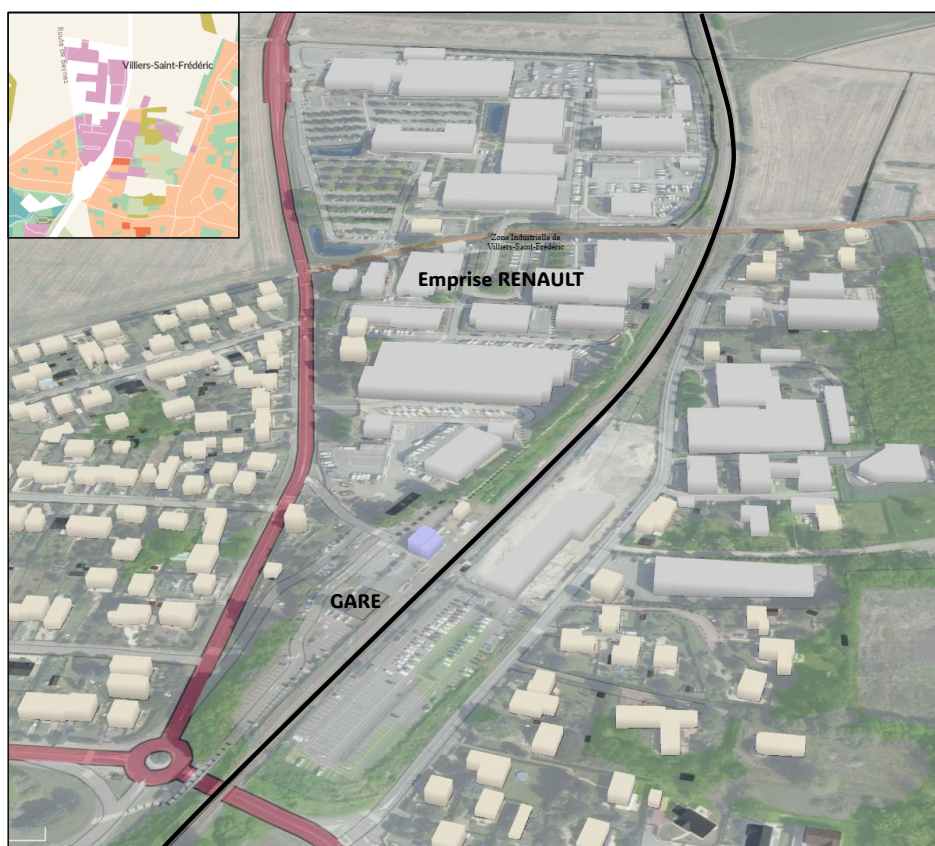


Villiers-Saint-Frédéric		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021	
Bois et forêts	55.29	55.29	53.57	
Milieux semi-naturels	15.35	16.35	17.02	
Espaces agricoles	247.86	246.77	245.05	
Eau	1.81	1.81	1.81	
<b>Total espaces naturels agricoles et forestiers</b>	<b>320.31</b>	<b>320.22</b>	<b>317.45</b>	
Espace ouverts artificialisés	54.55	52.72	47.74	
Habitat individuel	86.57	87.31	93.11	
Habitat collectif	0.91	1.85	3.22	
Activités	17.01	17.01	17.52	
Équipements	8.23	8.47	8.47	
Transport	21.74	21.74	21.74	
Carrières, décharges et chantiers	0.58	0.58	0.64	
<b>Total espaces artificialisés</b>	<b>189.58</b>	<b>189.68</b>	<b>192.44</b>	
<b>Total communal</b>	<b>509.89</b>	<b>509.89</b>	<b>509.89</b>	

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.

Le centre technique de Villiers-Saint-Frédéric (CTV ou VSF) a été créé par SAVIEM (filiale Poids Lourds de la RNUR) en 1965 pour compléter son site de Suresnes devenu trop petit. Il est depuis 1989 un des sites d'ingénierie de Renault Automobiles, après avoir fait partie de SAVIEM puis RVI, ses filiales Poids Lourds. Il se consacre désormais à l'étude et la conception des véhicules utilitaires (Kangoo, Trafic, Master).

#### SECTEUR ECONOMIQUE AUX ABORDS DE LA GARE





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

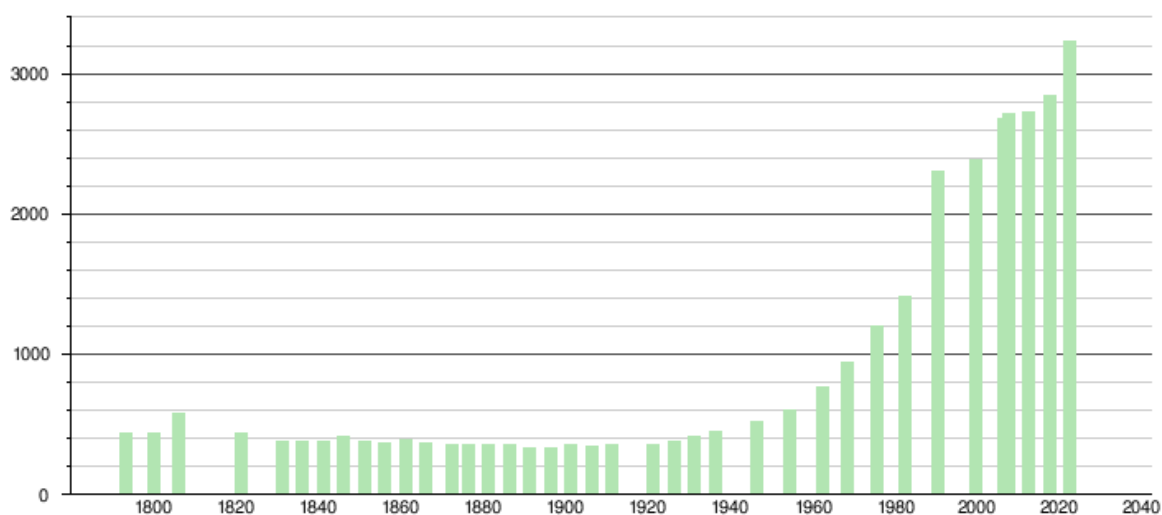
Proche de grands centres commerciaux dans un voisinage immédiat, la ville n'a pas réellement développé son commerce de proximité et seul le secteur du Pontel, proche d'un carrefour routier historiquement important, regroupe encore quelques commerces et activités. Le développement de grands commerces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

### 1.3 Tendances démographiques

#### Une croissance démographique continue

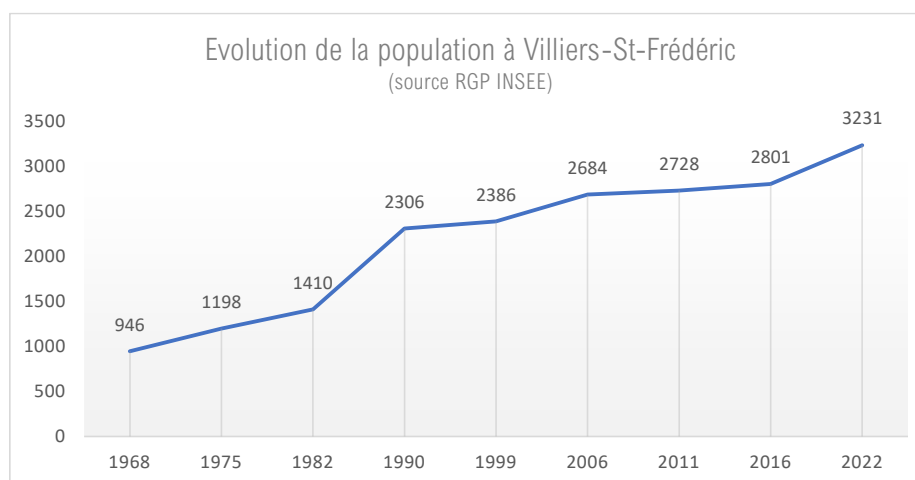
La population communale ne cesse de croître.

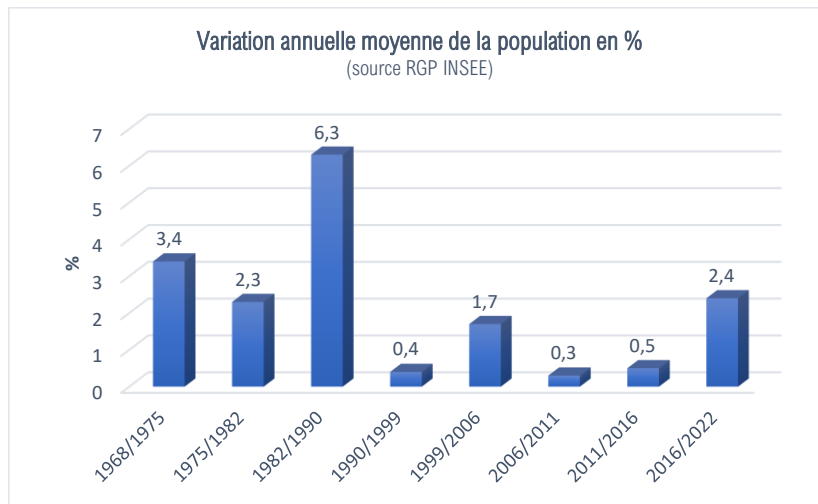
**Histogramme de l'évolution démographique**



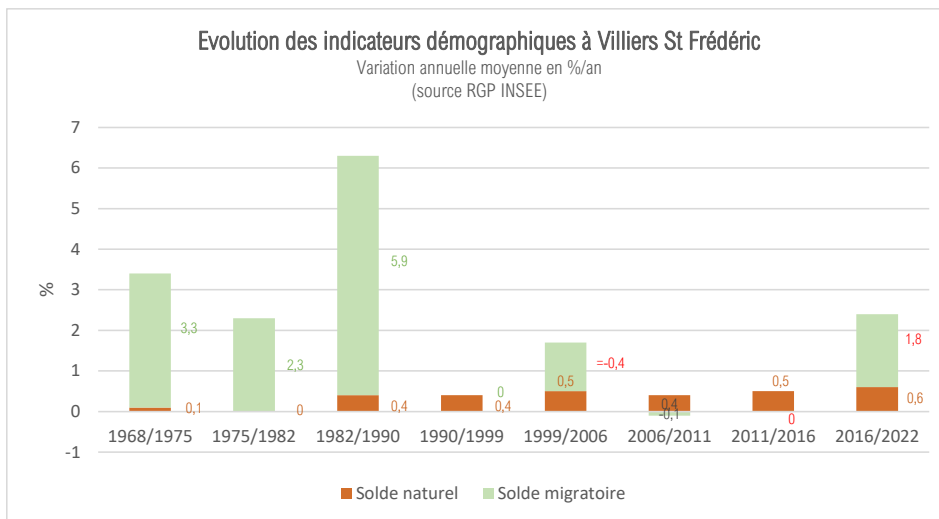
Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Au cours des 6 dernières décennies, elle a plus que triplé...

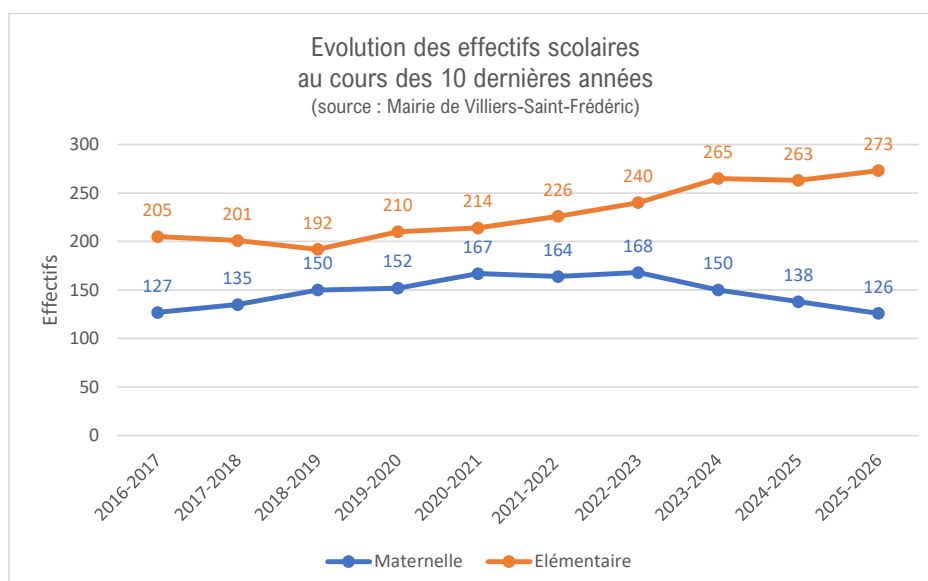


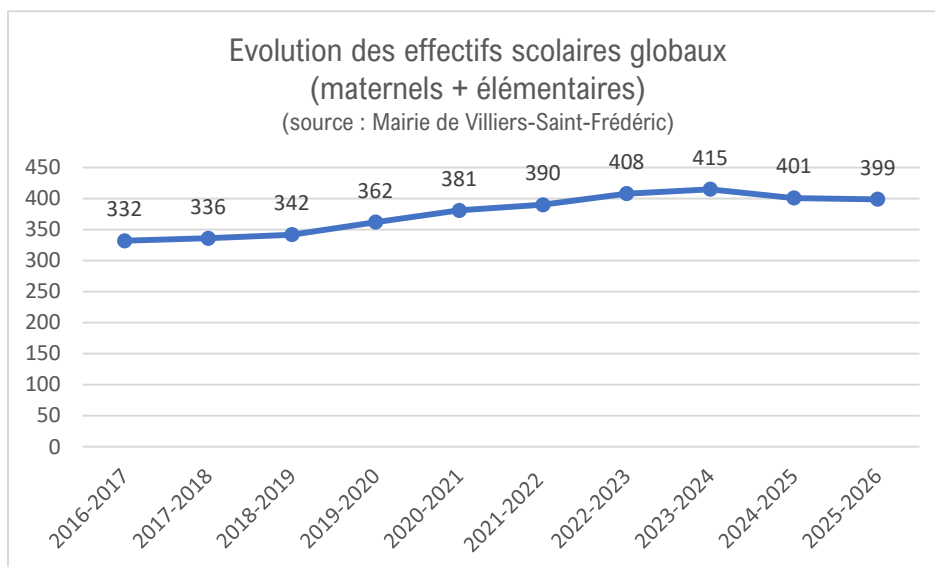


Une période de forte croissance démographique, liées à un solde migratoire très excédentaire, au cours des décennies 70 et 80, avec le phénomène de périurbanisation. Après une période de faible croissance (décennies 1990/ 2010), on constate une reprise au cours des dernières années.



## Des effectifs scolaires en pleine croissance



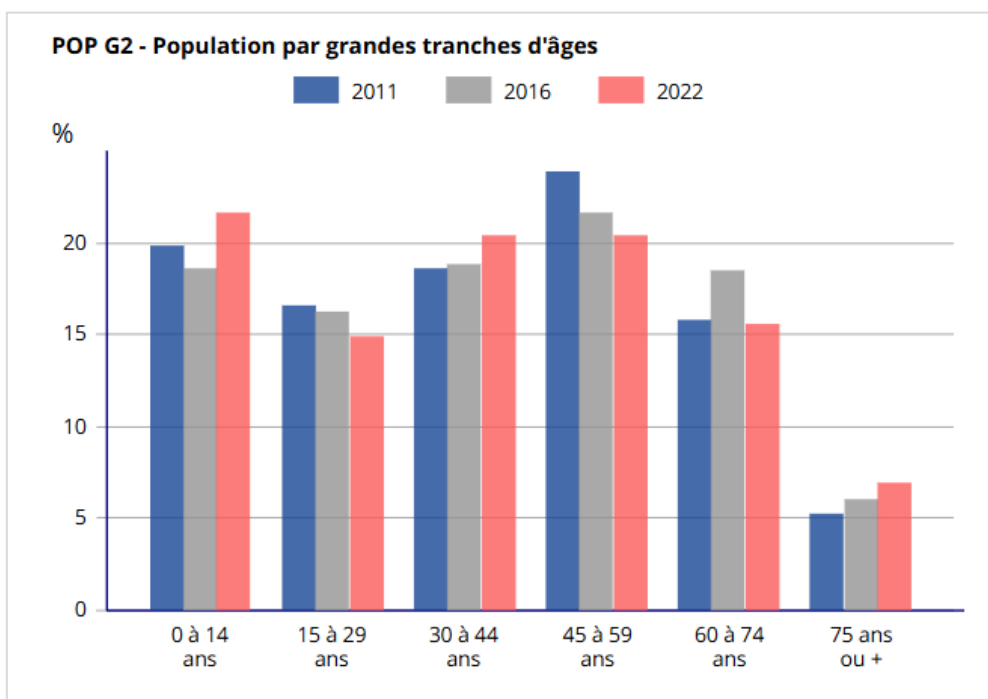


### Des opérations immobilières qui dynamisent la démographie communale...

En 2022, la classe d'âges la plus représentée à Villiers-St-Frédéric est celle des 60 ans et plus (22,6%).

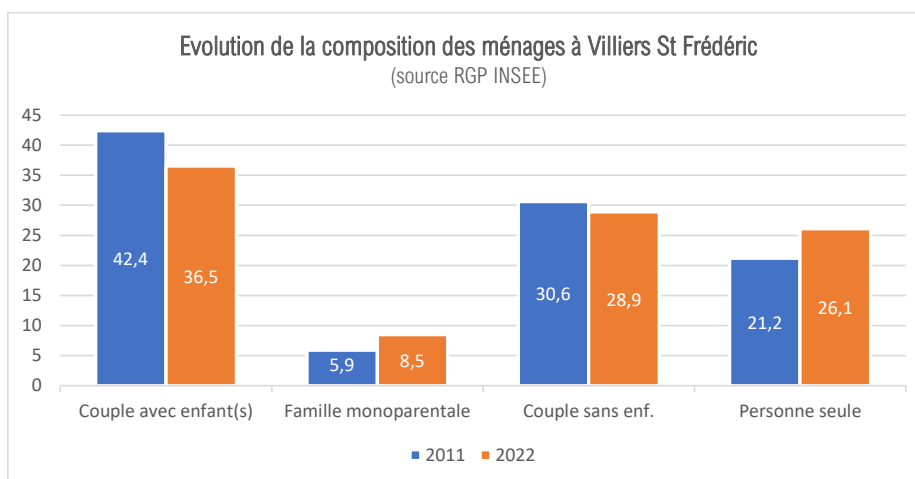
Cependant, ce que l'on note également c'est que la part des 0-14 ans représente 21,7% de la population communale.

Pour répondre aux besoins des moins de 15 ans mais également à ceux des seniors (deux classes d'âges qui représentent près de la moitié de la population de la commune !), la municipalité entend développer des installations et aménagements intergénérationnels, qui pourront satisfaire l'ensemble des habitants de la commune...



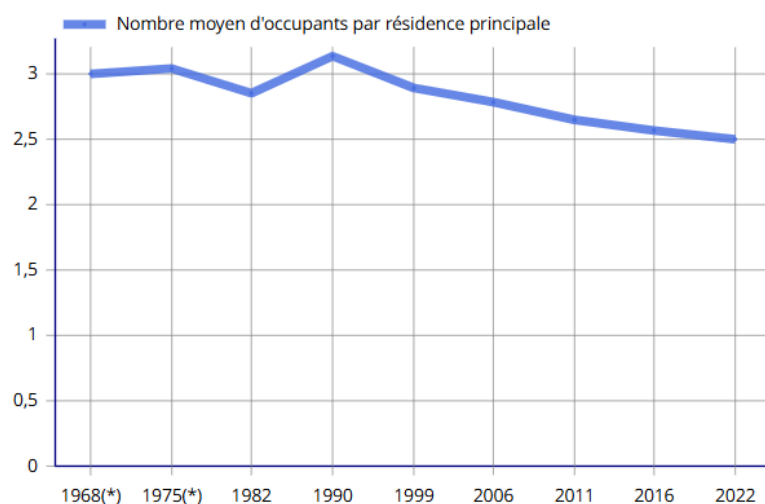
Près d'un tiers des ménages de Villiers-Saint-Frédéric ont **un ou plusieurs enfants (36,5 en 2022)**.

A noter la proportion significative de **familles monoparentales...**



Cela a permis, au cours des dernières années, **de ralentir la diminution de la taille moyenne des ménages.**

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



#### 1.4 Caractéristiques du parc de logements (source : RGP INSEE)

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.

La grande majorité des logements sont des **maisons individuelles** (4 logements sur 5), de **grande taille** (78,8% des résidences principales ont 4 pièces et +), occupées par des **propriétaires** (78%).





## 2. Les raisons motivant la présente modification du PLU

### 2.1 Objets de la modification

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.

L'article L 153-31 du code de l'urbanisme rappelle que :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° 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 nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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. »*

Or, les objets de l'adaptation du PLU de Villiers-Saint Frédéric, cités ci-dessus, ne rentrent pas dans les cas de figure énoncés par l'article L 153-31 du code de l'urbanisme.

**Aussi, le choix de la procédure de modification a été retenu pour mener à bien les adaptations du document d'urbanisme de la commune.**

La commune de Villiers-Saint Frédéric a engagé cette procédure de modification de son PLU, pour adapter :

**→ le règlement graphique :**

- La modification d'une zone A en zone N<sub>l</sub>

**→ le règlement écrit**

- Création d'un sous-zonage N<sub>l</sub>



## 2.2 Raisons motivant la présente modification du PLU

Pour répondre aux besoins d'une population croissante, la Municipalité souhaite adapter son document d'urbanisme afin de pouvoir réaliser un parc multigénérationnel, ouvert au public. L'objectif final est de créer un lieu accessible à tous, véritable lieu de vie, d'échanges, d'amusement, de sport et d'animations.

La mise en place d'un parc multigénérationnel à Villiers-Saint-Frédéric représente une véritable opportunité pour renforcer le lien social, répondre aux besoins de toutes les tranches d'âge, et améliorer le cadre de vie des habitants.

### 1. Un espace de vie pour tous les âges

Contrairement aux parcs traditionnels souvent centrés sur les jeux pour enfants, un parc multigénérationnel propose des équipements adaptés à chaque génération :

- jeux d'éveil pour les tout-petits,
- zones de jeux dynamiques pour les enfants,
- parcours sportifs ou de santé pour les ados et adultes,
- zones de repos, de marche douce et de convivialité pour les seniors.

Il devient ainsi un lieu d'inclusion sociale, où tous les habitants peuvent se retrouver sans distinction d'âge.

### 2. Renforcement du lien social local

Dans une commune comme Villiers-Saint-Frédéric, où la vie associative et la dynamique intergénérationnelle sont déjà présentes, le parc offre un support physique pour les rencontres spontanées ou événements intergénérationnels (fêtes de quartier, ateliers, animations culturelles, etc.).

Cela lutte contre l'isolement, notamment des personnes âgées, tout en encourageant les jeunes à s'approprier un espace public positif.

### 3. Un outil de santé publique douce

Le parc favorise l'activité physique (mobilité douce, jeux actifs, parcours santé) et le bien-être mental (contact avec la nature, détente, ressourcement).

Il peut également inclure des zones végétalisées, des jardins partagés ou des sentiers sensoriels, ce qui contribue à une amélioration de la qualité de l'air et au rafraîchissement urbain, en lien avec les enjeux climatiques.

### 4. Un levier d'attractivité pour la commune

Un parc bien conçu est un atout d'attractivité résidentielle. Il valorise l'image de la commune comme un territoire accueillant, innovant et attentif à la qualité de vie de ses habitants.

C'est un argument fort pour attirer de nouvelles familles, fidéliser les habitants et renforcer la cohésion du tissu local.

**Un parc multigénérationnel pour Villiers-Saint-Frédéric, c'est bien plus qu'un espace vert : c'est un projet de société à l'échelle locale, qui favorise la mixité sociale, l'inclusion, la santé et le vivre-ensemble.**



Le projet se situe à côté de la Maison du Temps Libre, du gymnase, de la Maison des Ados et des tennis.

- Facilement accessible par les écoles et donc nouvel espace pour pouvoir y pratiquer du sport en dehors des locaux école.
- Utilisation possible par l'accueil de loisirs les mercredis après-midi et les vacances scolaires. 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.
- Possibilité de proposer de nouvelles activités aux associations.

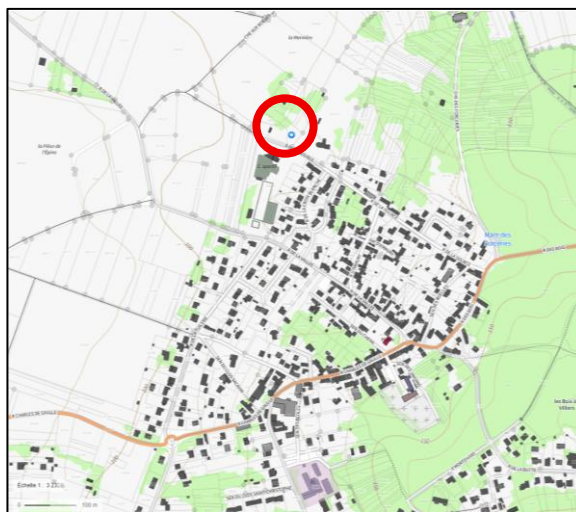
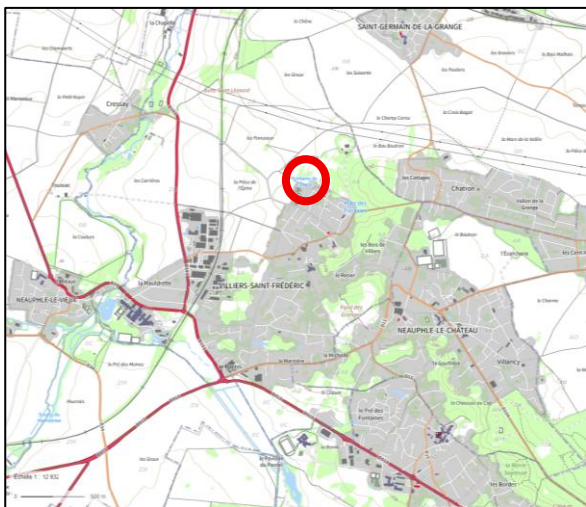
**Les équipements prévus dans le nouveau parc multigénérationnel :**

- Un city stade
- Une aire de jeux (pour différentes tranches d'âges)
- Un espace de fitness / station de cross-training
- Un boulodrome (plusieurs pistes)
- Du mobilier extérieur (bancs / tables...)
- Le tout dans un espace de verdure, haies bocagères mellifères et arbres (espèces locales diversifiées).



### 3. Présentation du site concerné par la modification

Le site est situé en zone péri-urbaine de la commune de Villiers-Saint-Frédéric.



Le site est bordé :

- 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 ;
- à l'ouest, une grande parcelle en friche.





### Vues de la rue de la Source

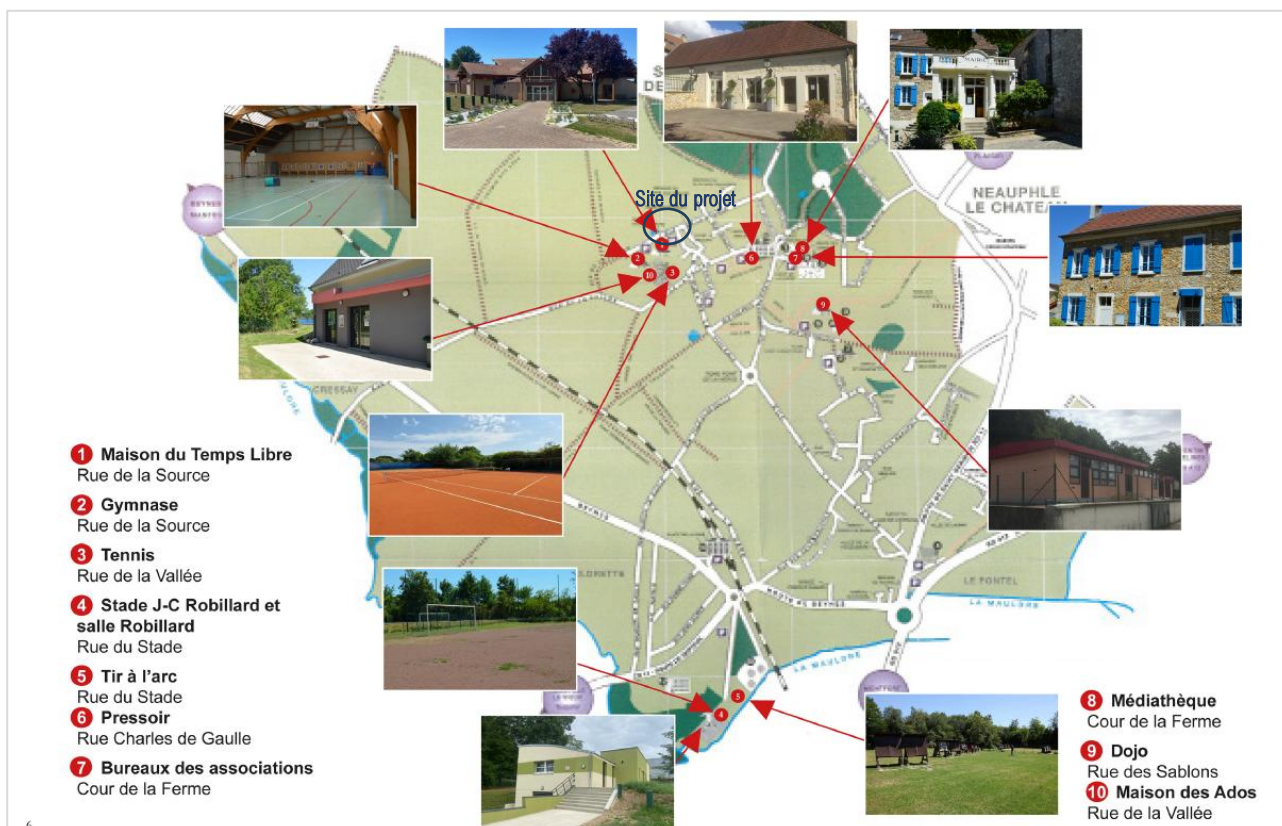


### Caractéristiques du site

- Superficie estimée à 3 500 m<sup>2</sup>.
- 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).
- Une zone centrale dégagée, possiblement une ancienne implantation.
- L'espace est plat et enherbé, clos sur plusieurs côtés.
- Accès direct à la voirie communale au sud : la rue de la Source.

L'espace est facilement accessible à tous (personnes à mobilité réduite, vélo-cyclistes, piétons et bien sûr aux automobilistes avec le parking de la MTL).

Il bénéficie de jonctions de liaisons piétonnes déjà existantes et utilisées par les habitants.

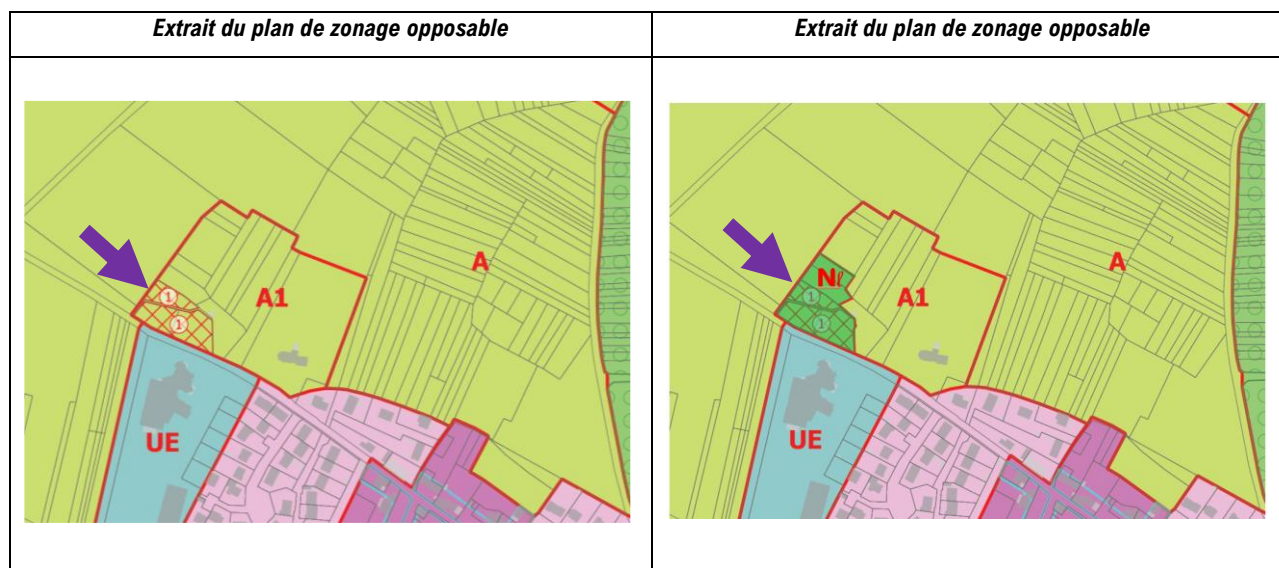




## 4. Objets de la modification sur le PLU

### 4.1 Evolution du plan de zonages dans le cadre de la modification du PLU

#### Création d'une sous-zone N<sub>r</sub> rue de la Source afin de créer un parc multigénérationnel



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 N<sub>r</sub> est créé.

Ce sous-secteur N<sub>r</sub> 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.

### 4.2 Evolution du règlement dans le cadre de la modification du PLU

#### Création d'un sous-zonage N<sub>r</sub>

##### 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



## **RAJOUT DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION : En N<sub>i</sub>, 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 m<sup>2</sup> (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 N<sub>i</sub>, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 20m<sup>2</sup>.

### **Article N/10. Hauteur des constructions**

#### **RAJOUT DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION**

Dans les secteurs N, N<sub>i</sub> 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 N<sub>i</sub>, 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 L130-1 du Code de l'urbanisme les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.



## 5. Incidences de la modification

### 5.1 Compatibilité et respect du cadre législatif

#### Les principes généraux du Code de l'Urbanisme :

Le Code de l'Urbanisme énonce les principes généraux et grandes orientations que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment les PLU :

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux
- la maîtrise des besoins de déplacements
- la préservation de la qualité de l'Air, de l'Eau, du sol et des sous-sols; des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages...
- la prévention des risques divers qui concernent le territoire.

La présente modification du PLU ne remet pas en cause ces principes.

#### Les documents supra-communaux :

La modification ne contredit aucun document supra-communal (SDRIF, SDAGE, etc.) compte tenu de ses objets.

#### Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes et contraintes particulières sont prises en compte et respectées dans le cadre des adaptations du PLU.

### 5.2 Impacts de la modification

Aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans le projet de modification du PLU de Villiers-Saint-Frédéric. Aucun enjeu environnemental de la commune n'est affecté par ce projet de modification du PLU.

Le projet n'aura pas d'impacts négatifs sur l'environnement car la modification du PLU ne concerne que l'ajustement du règlement écrit et le règlement graphique afin de limiter les interprétations et/ou de simplifier certaines règles difficilement applicables.

En effet, 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.

ZNIEFF type 2

Parc naturel régional en Région Île-de-France



**Globalement, au regard des incidences potentielles des objets de la modification, aucun impact négatif notable pour l'environnement n'a été retenu pour le projet de modification du PLU.**