

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE VERSAILLES

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE

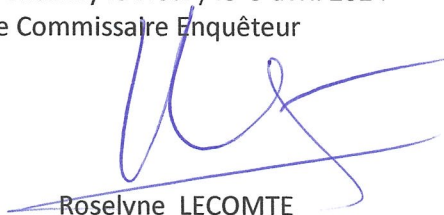
A LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

OUVERTE DU 28 FEVRIER AU 15 MARS 2024 INCLUS

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Fait à Fontenay le Fleury le 9 avril 2024

Le Commissaire Enquêteur



Roselyne LECOMTE

Le présent rapport comprend 2 parties :

Première partie : RAPPORT

1. GENERALITES : p 1 à 5

- 1.1 Présentation de la commune
- 1.2 Cadre juridique
- 1.3. Objet de l'enquête
- 1.4 Composition du dossier d'enquête

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE p 5 à 7

- 2.1 Organisation de l'enquête
- 2.2 Publicité de l'Enquête
- 2.3 Déroulement de l'enquête

3. PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS..... p 7

4 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS :..... p 8 à 35

- 4.1 Avis des Personnes Publique Associées
- 4.2 Synthèse des contributions orales reçues pendant les permanences
- 4.3 Synthèse des contributions écrites consignées aux registres d'enquête
- 4.4 Synthèse des contributions déposées sur le registre numérique

Deuxième partie :

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....p 36 à 40

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés.
Ils sont joints dans un souci de présentation afin d'éviter qu'un document ne s'égaré.

Annexes en pièces jointes :

- 1. Certificat d'affichage de la Mairie de Versailles
- 2. Copie des avis d'enquête publiés dans les journaux locaux (4 pièces)
- 3 Affiche apposée sur les panneaux administratifs de la commune
- 4. Procès verbal de Synthèse des observations du 25 mars 2024 complété par les réponses de la Mairie de Versailles reçues le 4 avril 2024
- 5. Avis de la MRAE du 13 septembre 2023

PARTIE 1 ANALYSE ET RESUME DE L'ENQUETE

1. GENERALITES :

1.1 Présentation de la commune

La commune de Versailles s'étend sur 2 618 ha dont :

- 830 ha correspondent au Domaine National du Château de Versailles et sont gérés à ce titre par l'Etablissement Public du Château
- 350 ha correspondent aux forêts domaniales de Versailles et de Fausses Reposes

Elle compte 85 205 habitants au recensement 2018 .

Située dans le département des Yvelines au sud est de Paris, la ville fait partie de la communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc créée le 8 novembre 2002 .

Desserte routière :

La ville est desservie par de grands axes routiers :

- l'Autoroute A12 et D 182 en sortie de Paris
- la RD 10 (Ex RN10) en venant de Sévres,
- la RN 286, et A286 en venant de Vélizy.
- la RD 91 en venant de Guyancourt , St Quentin en Yvelines
- la RD 939 en venant de Buc , Toussus le Noble

Desserte ferroviaire :

Versailles dispose de 3 gares pour rejoindre Paris et sa métropole : la gare Rive Droite, La Gare Rive Gauche et la Gare des chantiers .

1.2 Cadre juridique de l'enquête :

La modification du PLU de la commune de Versailles objet de la présente enquête est réalisée en application de l'article L 153.36 du code de l'Urbanisme ci après cité :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153.31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

1.3 Objet de l'enquête

Les règles d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la commune de Versailles sont celles du PLAN LOCAL D'URBANISME approuvé le 8 septembre 2006 qui a fait l'objet de mises à jour et des modifications suivantes :

- révisé le 24 novembre 2011
- mis en compatibilité le 3 février 2014
- modifié le 17 décembre 2015
- modifié le 15 décembre 2016
- mis à jour le 26 janvier 2017
- mis en compatibilité le 28 mars 2017
- mis à jour le 12 octobre 2017
- mis en compatibilité le 20 juillet 2020
- mis en compatibilité le 3 mars 2022

L'arrivée de la ligne L18 sous maîtrise d'Ouvrage de la Société du Grand Paris Express (SGP) est prévue à l'horizon 2030 en gare chantiers côté rue de la Porte de Buc. C'est notamment pour accueillir cette nouvelle gare que la ville de Versailles a décidé de modifier le Plan Local d'Urbanisme en vue de maîtriser les aménagements des abords de la nouvelle Gare Chantiers Sud en façade sur la Rue de la Porte de Buc.

La Modification du PLU de Versailles objet de la présente enquête concerne les points suivants outre les aménagements nécessaires à l'accueil de la nouvelle gare :

- création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur de la rue de la Porte de Buc pour accueillir la gare de la future ligne L18 du Grand Paris Express en requalifiant l'entrée de ville, en aménageant les espaces publics, en favorisant l'intermodalité, en réduisant la place de la voiture et en végétalisant les espaces publics
- création d'un emplacement réservé dans le périmètre de l'OAP de la Porte de Buc pour permettre la création d'un pôle d'intermodalité
- modification de la règle sur le stationnement dans la ZAC de Satory pour permettre de mutualiser les stationnements
- modification de la règle d'implantation des constructions sur un même terrain pour favoriser une « densité heureuse »
- renforcement de la protection du patrimoine au titre de l'article L 151.19 du Code de l'urbanisme en permettant, sous conditions, des extensions de type véranda ou jardin d'hiver et des évolutions du couronnement des constructions
- création de deux espaces verts (EVIP) protégés au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme et d'un nouvel élément bâti protégé au titre de l'article L151.19 tendant à renforcer la protection du patrimoine
- mise en compatibilité du PLU avec le schéma d'aménagement de la gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre approuvé le 17 mars 2023 et actualiser les règles liées à l'assainissement

1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête mis à la disposition du Public, conforme à la réglementation en vigueur, était composé des pièces suivantes :

- un Registre d'enquête papier paraphé par mes soins
- décision du Tribunal administratif N° E23 000054/78 du 6 octobre 2023 portant désignation du Commissaire Enquêteur
- l'arrêté Municipal 2024-78 du 22 janvier 2024 prescrivant la mise à l'enquête publique du Projet de modification du Plan Local d'urbanisme de la commune de Versailles
- un dossier comportant 4 sous dossiers composé chacun des pièces suivantes
 - Sous dossier 1 : Pièces relatives à la procédure de modification du PLU
 - 1.1 Avis délibéré de la MRAE
 - 1.2 Arrêté Municipal portant ouverture de l'enquête Publique
 - 1.3 Avis d'enquête publique affiché à la Mairie et sur les panneaux administratifs de la commune
 - Sous dossier 2 : Dossier de Modification du PLU
 - 2.1 Notice Explicative de la modification
 - 2.2 Analyse des incidences environnementales de la modification
 - 2.3 Annexe : Documents Graphiques
 - sous dossier 3 : Documents du projet de PLU
 - 3.1 Rapport de présentation partie 2 modifié 1 b
 - 3.2 Orientation d'Aménagement par secteur modifié 2 b
 - 3.3 Plans de zonage 3 c3 et 3 c4
 - 3.4 règlement écrit modifié 3 A
 - sous dossier 4 : Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
 - 4.1 Tableau de Synthèse des Personnes Publiques Associées
 - 4.2 Avis des Personnes publiques associées

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Décisions portant ouverture d'enquête et organisation des permanences :

Par décision N° E23000054/78 du 6 octobre 2023 Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m' a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'Enquête Publique Préalable à la Modification du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de VERSAILLES dans le département des Yvelines.

Par arrêté municipal 2024-78 du 22 janvier 2024 Monsieur le Maire de VERSAILLES a fixé les dates de l'enquête du Mercredi 28 Février au vendredi 15 mars 2024 à 17 h. soit pendant une durée de 17 jours consécutifs.

Par même arrêté municipal, les dates et heures des permanences du Commissaire Enquêteur ont été fixées comme suit :

- Vendredi 1^{er} mars de 14 h à 17 h
- Mercredi 13 mars de 14 h à 17 h

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier était consultable :

- en Mairie aux heures d'ouverture de la mairie du Lundi au vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h et le samedi de 9 h à 12 h.

- sur le site internet dédié à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numérique.fr/modification-1-plu-de-versailles>

- sur une tablette numérique mise à disposition du public dans les locaux de l'hôtel de ville aux heures d'ouverture

2.2 Publicité de l'enquête :

La Publicité concernant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage sur les panneaux communaux comme l'atteste un certificat d'affichage de Monsieur le Maire en date du 20 mars 2024

- d'une publication sur le site internet de la mairie

- de 2 insertions dans les journaux locaux :

→ Toutes les Nouvelles de Versailles du 7 et du 28 février 2024

→ Le Grand Parisien du 8 février et du 1^{er} mars 2024

L'avis d'enquête publié sur les affiches municipales (PJ3) ,sur le site internet de la commune et sur les journaux locaux précisait la possibilité pour le public de formaliser ses observations :

- soit directement sur le registre d'enquête papier tenu à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie,

- soit par voie postale au siège de l'enquête publique à la Mairie de Versailles à l'adresse suivante : « Madame le Commissaire enquêteur – projet de modification du PLU de la commune de Versailles – Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture, du Foncier et de l'Habitat 4 avenue de Paris 78000 Versailles

- soit par voie électronique à l'adresse suivante :
modification-1-plu-de-versailles-mail.registre-numerique.fr
- soit sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :
<https://www.registre-numerique.fr/modification-1-plu-de-versailles>

2.3 Déroulement de l'enquête :

Dès réception de la décision du Tribunal Administratif de Versailles me désignant pour conduire l'enquête sur la Modification du Plan Local d'urbanisme de la commune de VERSAILLES j'ai pris contact avec le Service Urbanisme de la Mairie.

J'ai été reçue en Mairie de Versailles le 8 novembre 2023 à 14 h 30 par Mme POGGI Directrice de l'Urbanisme, de l'Habitation et du Logement accompagné de Monsieur LEGUAY Chef du Service Urbanisme .

Au cours de cette première réunion les représentants de la commune m'ont détaillé les diverses modifications du Plan Local d'Urbanisme qui ont motivé l'ouverture de la présente enquête. Ce même jour nous sommes convenus des dates de l'enquête et des dates et heures de permanences.

Un dossier d'enquête m'a été remis.

Je me suis rendu en Mairie de Versailles le 26 février 2024 pour parapher le registre d'enquête, et parapher les pièces du dossier mis à l'enquête.

Ce même jour j'ai vérifié l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux administratifs de la commune et je me suis rendu Rue de la Porte de Buc pour visualiser les lieux objets de la création de l'OAP Rue de la Porte de Buc et d'un emplacement réservé.

Je me suis tenue la disposition du public dans les locaux de la Mairie aux dates fixées par l'arrêté municipal du 22 janvier 2024 à savoir :

- le vendredi 1^{er} mars de 14 h à 17 h Et le mercredi 13 mars de 14 h à 17 h

Il n'y a pas eu d'incident notable pendant mes permanences.

3. PROCES VERVAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAIRIE DE VERSAILLES

J'ai remis , en mains propres, le lundi 25 mars à 15 h le Procès verbal de Synthèse des observations reçues en cours d'enquête à la Madame la Directrice de l'Urbanisme représentant Monsieur le Maire de Versailles . Assistaient à cette réunion M. LEGUAY Chef du Service Urbanisme et Mme Aurélie DE LA CROIX chargée de mission..

J'ai commenté les observations orales reçues pendant mes permanences notamment celle des représentants de la Fondation des Diaconesses dont la propriété est fortement impactée par l'OAP de la Rue de la Porte de Buc et j'ai posé diverses questions suite aux contributions reçues en cours d'enquête..

La représentante de Monsieur le Maire de Versailles m'a adressé le mémoire en réponse de la Ville de Versailles par mail reçu le 4 avril 2024.

4. ANALYSE ET EXAMEN DES CONTRIBUTIONS COMPLETE PAR LES REPONSES DE LA MAIRIE DE VERSAILLES

Le dossier d'enquête ainsi que les registres d'enquête papier et numérique ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête soit 17 jours.

A l'issue de l'enquête qui s'est terminée le vendredi 15 mars à 17h00 j'ai clos le registre d'enquête.

L'analyse et l'examen des observations ont été rapportés au Procès-verbal de Synthèse remis le 25 mars 2024 aux représentants de la mairie de Versailles.

Le Procès verbal de Synthèse complété par les réponses apportées par la Mairie de Versailles reproduit ci- après a été complété par l'avis du commissaire enquêteur sur chaque sujet évoqué.

4.1 . Avis des Personnes Publiques associées (PPA)

4.1.1 . Avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale):

La MRAE a émis un avis **conforme** suivant décision du 13 septembre 2023 N° AKIF 2023-111 concluant à l'absence de nécessité d'une Evaluation Environnementale de la Modification du Plan Local d'Urbanisme de Versailles après examen au cas par cas.

4.1.2 Avis des Personnes Publiques Associées

Le commissaire enquêteur observe qu'au vu du tableau récapitulatif la consultation des personnes publiques associées, toutes ont émis tacitement un avis favorable sur le dossier de la modification du PLU de la commune de VERSAILLES mis à l'enquête. Toutefois quelques entités ont assorti leurs avis de demandes et de réserves rapportées au tableau ci-dessous :

Entité consultée	Réponse
Communauté d'Agglomération Versailles Grand parc	Tacite
Agence Régionale de la santé (ARS 78)	Tacite
Chambre de commerce et d'Industrie des Yvelines (CCI)	Tacite
Conseil Départemental des Yvelines	Avis du 14 décembre 2023 assorti de suggestions L'Avis du Département comporte des suggestions relatives à l'OAP et à l'implantation des constructions sur un même terrain.

Entité consultée	Réponse
Chambre d'Agriculture de la Région d'Ile de France	Avis du 6 octobre 2023 : Pas d'observations
Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Yvelines	Avis tacite
Etablissement Public du Château de Versailles	Avis Tacite
Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et ses Affluents (COBAHMA)	Avis favorable du 9 octobre 2023
Conseil Régional d'Ile de France	Avis tacite
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des transports den Ile de France (DRIEAT)	Avis tacite
Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre	Avis tacite

Direction Départementale des territoires (DDT78)	<p>Avis du 15 janvier 2024 assorti de réserves portant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur l'article 8 qui augmente le retrait entre bâtiments sur une même propriété - sur la notion d'habitation individuelle - sur l'adaptation des règles de stationnement dans la ZAC Satory Ouest. demande de modifier la formulation écrite à la page 25 du livret 3.2 concernant les OAP par secteur <p><u>Question du commissaire enquêteur :</u> S'agissant de Réserves émises par la DDT le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire de Versailles dans quelle mesure il entend prendre en compte les réserves susvisées.</p>
--	---

Réponse du Maître d'Ouvrage (Mairie de Versailles)

- Sur l'adaptation des règles de stationnement dans la ZAC Satory Ouest : suite à la remarque formulée par la Direction Départementale des Territoires ainsi que par l'Etablissement Public d'Aménagement Paris Saclay concernant la formulation de l'article 12.4 du règlement écrit, celle-ci sera modifiée en intégrant « Par dérogation à l'alinéa précédent » à la place de « par application de l'alinéa précédent ».
- Sur la notion d'habitation individuelle : suite à l'avis formulé par la Direction Départementale des Territoires, le projet de modification du PLU de Versailles sera amendé pour supprimer la notion d'« habitation individuelle ».
- Sur la modification des règles régissant l'implantation des constructions sur un même terrain (article 8 du règlement écrit) dans les zones UA, UC, UD, UE, UG, UJ et USP, le projet de modification du PLU de Versailles sera amendé pour tenir compte de la réserve formulée par la Direction Départementale des Territoires.

Dans le cadre de la présente procédure de modification et afin de tenir compte de la réserve formulée par la Direction Départementale des Territoires, la modification des règles en matière de retrait entre les constructions s'appliquera aux zones UC et UE, aux constructions à destination de logement.

Cette modification appliquée aux zones UC et UE et aux constructions à destination de logement pour tenir compte des réserves émises par la DDT, se justifie au regard des caractéristiques des zones considérées, des objectifs fixés pour leur évolution dans le PLU et des projets en cours sur le territoire, permettant d'éclairer la présente proposition de modification du PLU de la Ville.

1) Les caractéristiques des zones considérées

La zone UC, située majoritairement à l'est du territoire, est décrite dans le rapport de présentation du PLU comme regroupant « les quartiers ou secteurs de Versailles constitués d'ensembles d'habitations collectives dont la structure parcellaire, la morphologie, la hauteur et l'implantation des constructions résultent d'un mode d'occupation spécifique constitué essentiellement de logements collectifs et de grands espaces ouverts ». Dans ce même document, l'objectif de la zone UC est complété afin de préserver « les éléments végétaux ou bâtis de qualité qui participent à la structuration et à l'identification de ces quartiers (jardins ouvriers, cités des Petits-Bois, espaces libres en pieds d'immeuble ...). Par sa morphologie urbaine, caractérisée par la présence de grands ensembles, les retraits imposés entre les constructions dans le cadre de la présente procédure de modification, participent de la préservation de l'intimité des habitants, favorisent la végétalisation des espaces libres et par conséquent concourent à la limitation des îlots de chaleur.

La zone UE est par ailleurs décrite dans le rapport de présentation du PLU comme « constituée d'ensembles bâtis de type pavillonnaire et de petits immeubles collectifs ». Cette zone comprend déjà des règles permettant d'encadrer son évolution afin de favoriser « le maintien d'espaces libres végétalisés en cœur d'îlots ». Cette zone mixte se caractérise notamment par une morphologie urbaine rectiligne patrimoniale, caractéristique de l'urbanisme versaillais, préservant des cœurs d'îlots végétalisés, nécessaires au rafraîchissement de la ville.

Actuellement, les règles applicables en matière de retraits entre les constructions sur un même

terrain dans ces deux zones sont de 8 et 4 mètres selon que la façade comporte des baies de pièces principales ou de pièces secondaires.

2) Les objectifs fixés par le PLU pour l'évolution des tissus urbains dans la ville

Le PADD du PLU, fixe des objectifs pour accompagner l'évolution des tissus urbains dans la mise en œuvre des objectifs de production de logement. Dans les quartiers résidentiels de la ville, il s'agit notamment de préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager et de mettre en valeur les caractéristiques morphologiques des tissus urbains.

Dans ce contexte, la modification de la règle sur le retrait entre les constructions à destination de logement sur un même terrain dans ces deux zones a pour objectif :

- Le maintien des qualités existantes des tissus urbains de ces zones tout en permettant leur évolution afin de répondre aux objectifs de production de logements et aux besoins croissants de la population à Versailles et dans le territoire couvert par le PLHi ;
- L'acceptabilité, auprès des habitants actuels et futurs de la ville, d'opérations de logements dont l'objet est précisément une densification raisonnée en proposant notamment un traitement adapté des vis-à-vis et des retraits entre les constructions et une végétalisation des espaces libres entre les constructions ;

D'un point de vue qualitatif, les impacts attendus de cette modification sur la zone UC et UE sont les suivants :

- Des opérations de logements plus aérées et une implantation des constructions à destination de logement qui préservera les vues entre les bâtiments ainsi que permettra de dégager des espaces végétalisés plus importants et de préserver les cœurs d'îlots existants dans la perspective de l'adaptation des tissus urbains aux conséquences du changement climatique ;
- Un travail de la part des opérateurs immobiliers sur la volumétrie et l'implantation des constructions à destination de logements afin de garantir aux futurs habitants de ces opérations un cadre de vie végétalisé et aéré avec des vis-à-vis adaptés à la fonction des constructions.

3) Mieux accompagner les projets en cours sur le territoire

D'un point de vue quantitatif, on peut citer l'exemple d'un projet en cours de réalisation sur le territoire et apprécier comment celui-ci aurait pu être affecté par la modification des règles portant sur l'implantation des constructions les unes vis-à-vis des autres sur un même terrain. Le projet présenté ci-dessous concerne un site situé en zone UEa du PLU. Le plan-masse présenté ci-dessous montre que le projet prévoit des retraits entre les constructions s'élevant à 8 mètres, ce qui constitue la règle minimale à appliquer dès lors que les façades comportent des baies de pièces principales.



Les photos ci-dessous illustrent les retraits obtenus entre les constructions.



Ainsi, l'objectif poursuivi par la ville dans le cadre de la présente procédure de modification, en tenant compte des caractéristiques spécifiques des zones UC et UE, doit permettre de garantir pour les constructions à destination de logement, des implantations permettant d'assurer la qualité du traitement végétal des projets, le maintien et le développement d'espaces de calme et de fraîcheur et du cadre de vie des futurs habitants.

Dans un objectif premier de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette modification vise bien à accompagner au mieux l'évolution des tissus urbains pour répondre aux besoins en matière de logements, aux objectifs fixés par les documents supérieurs et par le PLU.

Avis du commissaire Enquêteur :

Concernant l'adaptation des règles de stationnement dans la Zac de Satory ouest, la Mairie de Versailles s'engage à modifier la formulation de l'article 12.4 avant approbation de la modification du PLU

Sur la notion d'habitation individuelle la mairie de Versailles s'engage à supprimer cette notion.

Par ces 2 mesures le commissaire enquêteur estime que la Mairie de Versailles satisfait aux réserves émises par la DDT.

Sur la modification des règles de l'article 8 du règlement écrit du PLU régissant l'implantation des constructions sur un même terrain : la mairie de Versailles s'engage à prendre en compte la réserve émise par la DDT en maintenant toutefois un retrait de 8 m dans les zones UE et UC afin de préserver les vues entre les bâtiments et permettre aussi de dégager des espaces végétalisés plus importants afin de favoriser « une densité heureuse » dans les tissus urbains constitués d'habitats collectifs.

Le commissaire enquêteur estime qu'en maintenant un retrait de 8 m entre les constructions de logements collectifs dans les zones UE et UC la mairie de Versailles fait un choix judicieux dans la mesure où cette règle permettra d'offrir aux futurs habitants un cadre de vie végétalisé, mais aussi de limiter les vis-à-vis entre bâtiments.

<p>Etablissement Public d'Aménagement de Paris Saclay (EPAPS)</p>	<p>Avis du 31 janvier 2024 sollicite de modifier l'article 2.2, page 25 du livret 3.2 intitulé « Orientation d'aménagement par secteur » portant sur « la desserte et la mobilité » : L'EPAPS propose une nouvelle rédaction dudit article</p> <p><u>Question du commissaire enquêteur :</u> Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire de Versailles de lui préciser la suite qu'il entend réserver à cette nouvelle rédaction...</p>
---	---

Réponse du Maître d'Ouvrage (Mairie de Versailles)

Suite à l'avis formulé par l'Établissement Public d'Aménagement de Paris Saclay (EPAPS) et afin de compléter et d'étayer les dispositions introduites dans le règlement écrit pour permettre la mutualisation du stationnement au sein de la ZAC Satory Ouest, la proposition de modification de la rédaction de l'OAP soumise par l'EPAPS sera intégrée aux justifications des choix d'aménagement retenus dans le rapport de présentation du PLU concernant la présente procédure de modification, à l'exception du schéma et des tableaux chiffrés (histogrammes), située à la page 4 de l'avis formulé par l'EPAPS, afin de ne pas bloquer de possibles évolutions de programmes.

Sera donc intégrée dans le tome 1b du rapport de présentation dans la partie « C. Les dispositions du PLU, C.12 Les apports de modification de droit commun en 2024 », la proposition de rédaction émise par l'EPAPS.

Avis du commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'accord de la mairie de Versailles d'intégrer dans le tome 1b du rapport de présentation la proposition de rédaction émise par l'EPAPS concernant « la desserte et la mobilité »

<p>Ile de France Mobilités Syndicats des Transports d'Ile de France (STIF)</p>	<p>Avis du 30 novembre 2023 Demande « la mise à jour de l'article 12 du règlement dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser pour être en compatibilité avec le règlement du PDUIF (Plan de Déplacement Urbains d'Ile de France) » <u>Question du commissaire enquêteur :</u> Le commissaire enquêteur demande à la mairie de Versailles de lui préciser la suite qu'elle entend réserver à la « mise à jour » sollicitée.</p>
--	---

Réponse du Maître d'Ouvrage (Mairie de Versailles)

La présente procédure de modification du PLU n'a pas pour objet de modifier les règles de stationnement dans l'ensemble des zones mais bien uniquement de sécuriser la possibilité de mutualiser le stationnement au sein de la zone US. Néanmoins, la nécessaire mise en compatibilité du PLU de Versailles avec les dispositions du PDUIF pourrait s'effectuer dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du document. Par ailleurs, dans le cadre de la présente procédure et afin de répondre aux observations pointées dans l'avis émis par Île-de-France Mobilités, les modifications suivantes seront apportées au projet de modification du PLU afin de renforcer la conformité de celui-ci avec les dispositions législatives applicables sur le territoire en matière de stationnement :

- L'annexe au plan de zonage matérialisant les périmètres de bonne desserte au sein du territoire sera actualisée afin d'intégrer la gare de Saint-Cyr ainsi que les stations du tramway n°13 situées sur le territoire de Versailles ;
- L'annexe du règlement écrit relative aux dispositions applicables en matière de stationnement des vélos et d'équipement en recharge électrique des places de stationnement sera actualisée afin d'intégrer les dispositions les plus récentes du Code de la Construction et de l'Habitation.

Avis du commissaire Enquêteur :

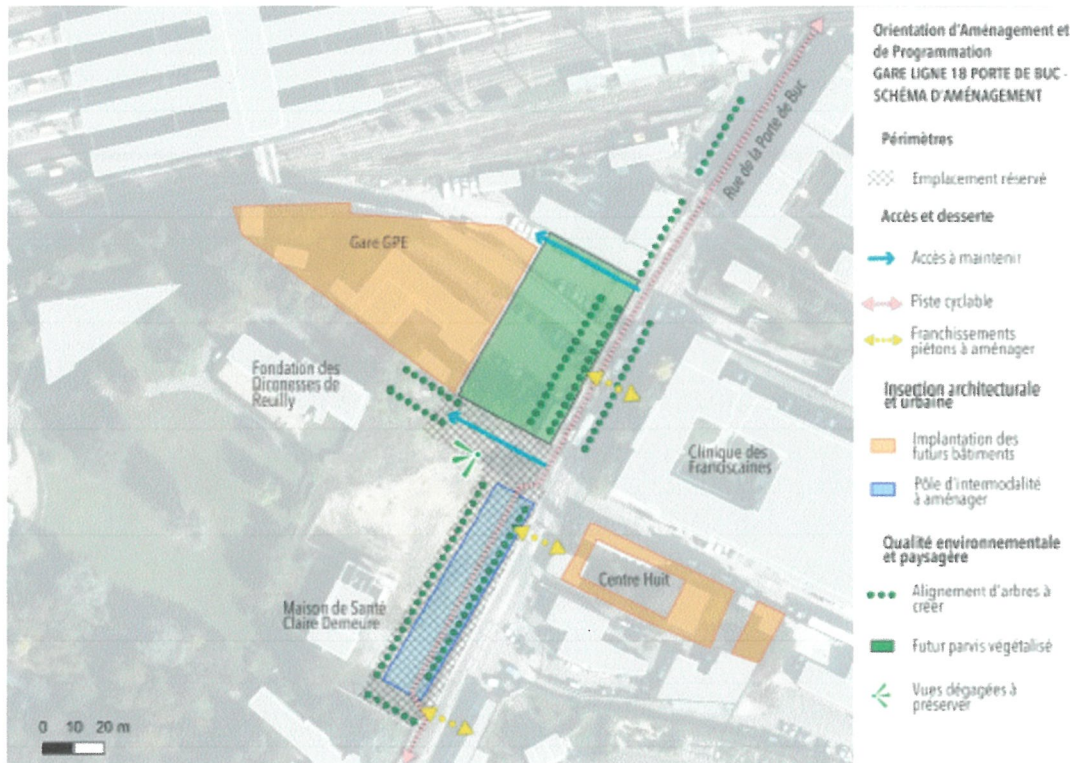
Le commissaire enquêteur note de l'engagement de la mairie de Versailles de procéder à la mise en compatibilité du PLU de Versailles avec les dispositions du PDUIF dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU, car à juste titre la présente modification du PLU n'a pas pour objet la modification des règles de stationnement sur l'ensemble de la commune. Néanmoins dans le cadre de la présente procédure la Mairie s'engage à apporter 2 modifications sur les secteurs concernés par la présente enquête afin de renforcer la conformité du PLU avec les dispositions du PDUIF actuellement en vigueur.

Société du Grand Paris (SGP)	<p>Avis du 30 octobre 2023 assorti des demandes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'intégration de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme réalisée à l'occasion de la DUP modificative - que » certaines règles du PLU modifié soient adaptées aux contraintes techniques inhérentes à la réalisation d'infrastructures de transport public en milieu urbain dense... ». <ul style="list-style-type: none"> - concernant l'OAP secteur de la Porte de Buc : la SGP: <ul style="list-style-type: none"> - sollicite la modification sur la représentation graphique du schéma d'aménagement de la formulation « Gare GPE » en « Ilot Gare GPE » - concernant la végétalisation du futur parvis la SGP propose de modifier la légende du schéma d'aménagement « futur parvis » par « traitement paysager du futur parvis » - demande la suppression de l'emprise de la servitude de végétalisation située le long du bâtiment de l'actuel infrapôle de la SNCF <ul style="list-style-type: none"> - concernant la mise en compatibilité avec e SAGE de la Bièvre : <p>La SGP propose de compléter les articles U4 des zones concernées par des ouvrages du GPE (Grand Paris Express) : règlements de zones USi - USv - USm « Nord » UKa NF, UM, UAd par les dispositions précisées dans son avis ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - concernant l'OA (Ouvrage Annexe) N° 23 <p>La SGP sollicite de compléter l'article 2 de la zone NF pour permettre l'installation temporaire d'une ICPE de chantier</p> <p><u>Question du Commissaire enquêteur :</u> Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le maire de Versailles de lui préciser la suite qu'il entend réserver aux demandes précitées.</p>
------------------------------	--

Réponse du Maître d'ouvrage (Mairie de Versailles)

- Sur l'intégration de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme réalisée à l'occasion de la DUP modificative : conformément à l'avis formulé par la SGP, le PLU consultable sur le site internet de la ville de Versailles comme sur le Géoportail de l'Urbanisme a bien été actualisé afin de prendre en compte la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration d'Utilité Publique modificative relative à la ligne 18 du Grand Paris Express ;

- Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Porte de Buc : Suite à l'avis émis par la SGP, le schéma de l'OAP sera modifié afin de retirer le chemin d'accès et de maintenance qui sera restitué par la SGP à la SNCF à l'issue des travaux et qui du fait des contraintes d'exploitation inhérentes à ce type de servitudes, ne permet pas d'envisager une végétalisation sur l'emprise concernée.



- Concernant la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE de la Bièvre et afin de tenir compte de l'observation formulée par la SGP, la mention « ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express » sera ajoutée à la suite des paragraphes concernés des article 4 du règlement écrit des zones USi, USv, USm3 « nord », UKa, NF, UM, UAd.

- Concernant l'article 2 du règlement écrit de la zone NF et dans la mesure où la modification sollicitée par la SGP ne rentre pas dans le cadre de la présente procédure de modification, la proposition de modification ne peut être intégrée dans le cadre de la présente procédure au projet de PLU.

Avis du commissaire Enquêteur :

La Mairie de Versailles s'engage à prendre en compte les 3 premières observations de la SGP susvisées : le commissaire enquêteur prend acte de ces engagements.

Concernant la non prise en compte de la modification de l'article 2 du règlement de la zone NF sollicitée par SGP, le commissaire enquêteur estime qu'effectivement cette demande ne peut être prise en compte car elle n'entre pas dans le cadre de la présente modification.

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	<p>Avis du 23 octobre 2023 assorti d'une observation concernant l'article 11 des zones UA – UE – UG – USP – et UB relatif à la modification des couvertures des bâtiments.</p> <p><u>Question du commissaire enquêteur :</u> Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire de Versailles de lui préciser la suite qu'il entend réserver à l'observation précitée.</p>
--	---

Réponse du Maître d'ouvrage (Mairie de Versailles)

Suite à l'avis formulé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), la formulation adoptée dans le règlement des zones UA, UE, UG, USP et UB relatif à la modification de la couverture des bâtiments sera complétée par la mention suivante : « Les modifications de couvertures devront respecter les caractéristiques patrimoniales du volume initial et s'inscrire dans un cadre d'amélioration de leur dessin ».

Avis du commissaire Enquêteur :

La mairie de Versailles s'engage à compléter l'article 11 des zones UA UE UG USP et UB afin de prendre en compte la demande de l'UDAP. Le commissaire enquêteur prend acte de cet engagement.

4. 2 Contributions orales reçues pendant les permanences

Au cours de mes permanences j'ai reçu :

- 1 personne le vendredi 1^{er} mars
- et 2 personnes le mercredi 13 mars 2024

Dates des permanences	Observations orales du public
<p>Vendredi 1^{er} mars 2024 de 14h à 17 h</p> <p>J'ai reçu 1 contributeur</p>	<p>J'ai reçu Mme BOISROUX JAY représentant l'Association Versailles Environnement Initiative (VEI) venue prendre connaissance du dossier d'enquête. Elle a inscrit une contribution sur le Registre d'enquête marquant son passage se réservant de déposer ultérieurement ses observations après étude du dossier.</p>

<p>Mercredi 13 mars 2024 de 14h à 17 h</p> <p>J'ai reçu 2 contributeurs</p>	<p>A 14 h j'ai reçu les représentants de la Fondation des Diaconesses M. PUCHEU Directeur Général accompagné de M. HAFFNER DGA</p> <p>Ceux-ci m'ont exposé les inquiétudes de la Fondation au regard des emplacements réservés qui grèvent la propriété. Ils m'ont remis copie d'un courrier déposé sur le registre d'enquête numérique le 12 mars. Ce courrier a été déposé en doublons enregistrés sous les N° E7- E8 -E9</p> <p>Et suite à leur visite ils m'ont informé qu'ils se proposaient de déposer une nouvelle requête plus explicite assortie d'un plan de leur projet sur le registre numérique avant la date de clôture.</p> <p>Elles ont été enregistrées (en doublons) sous les N° E11 – E19- E 20</p> <p>A 16 h 45, j'ai reçu Mme de BOISROUX JAY représentant l'Association VEI qui a écrit une contribution au registre d'enquête papier (Voir contribution RP4 ci-dessous).</p> <p>Se réservant d'en déposer une autre sur le registre numérique laquelle est parvenue hors délai et ne peut être prise en compte.</p>
--	--

4.3 Contributions écrites déposées au registre d'enquête :

Elles sont au nombre de 4, numérotées RP (pour Registre Papier) suivi d'un chiffre par ordre de dépôt.

<p>RP 1 Page 2 écrite le 1^{er} mars Cette contribution a été transférée sous le numéro R2 au registre numérique</p>	<p>Contribution de Mme BOISROUX JAY représentant l'Association Versailles Environnement Initiatives (VEI) signalant son passage pour prendre connaissance du dossier d'enquête</p>
<p>RP2 page 2 écrite le 11 mars Cette contribution a été transférée sous le numéro R10 au registre numérique</p>	<p>Contribution déposée par Béatrice FLOCH pour VEI signalant la contribution Ville du 11 mars 2024 annexée au Registre papier Ci-après décrite.</p>
<p>RP3 page 3 déposée et annexée au registre le 11 mars 2024 Cette contribution a été transférée sous le numéro R16 au registre numérique</p>	<p>Contribution Ville de Versailles daté du 11 mars 2024 relatant une erreur matérielle au paragraphe 3.3 (définition d'un emplacement réservé) de la Notice Explicative de la modification et dans les pièces modifiées du PLU (3. Plan de zonage 3-c-3). La surface de l'emplacement réservé serait de 2700 m² et non de 3748 m² comme indiqué du dossier PLU page 32 du livret 2.1</p>

	<p>Observations du Commissaire enquêteur :</p> <p>La surface de l'emplacement réservé étant inférieure de 1000 m² par rapport à la surface initiale le commissaire enquêteur estime que cette erreur ne remet pas en cause l'économie générale du projet et que dans ces conditions cette rectification peut être prise en compte dans le cadre de la présente modification du PLU</p> <p>La page 32 du livret 2.1 les pages 147 et 148 du livret 3.1 pourront être modifiées avant approbation de la modification du PLU.</p>
<p>RP4 page 4 déposée le 13 mars 2024 par Mme BOISROUX JAY pour le compte de l'Association VEI (Versailles Environnement Initiatives)</p>	<p>Cette contribution concerne le tri sélectif VEI par application de la loi AGEL sollicite la prise en compte du compost .. dans le tri sélectif: elle demande à ce titre la modification de la page 48 du livret « 2.1 Notice explicative » et des autres pages qui traitent du tri sélectif.</p> <p>Par ailleurs elle souhaite que dans les projets de la nouvelle gare soient prévues des toilettes publiques ainsi que sur la commune.</p> <p>Questions du commissaire enquêteur ;</p> <p>Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire s'il entend prendre en compte la modification sollicitée concernant le traitement du compost dans le tri sélectif.</p> <p>Sur le 2^e point évoqué le commissaire enquêteur estime que cette demande est hors sujet par rapport à la modification du PLU objet de la présente enquête.</p>

Réponse de la Mairie de Versailles

La présente procédure de modification du PLU ne porte pas sur la modification des prescriptions applicables en matière de gestion des déchets. L'avis ci-dessus fait référence aux dispositions applicables en matière d'implantation des constructions les unes vis-à-vis des autres sur un même terrain et en particulier aux dispositions particulières de l'article 8.2 qui exemptent les locaux réservés au tri sélectif des déchets des règles d'implantation de l'article 8 du règlement écrit.

Ainsi, dans le cadre de la présente procédure de modification, il ne sera pas tenu compte de l'avis formulé par l'association Versailles Environnement Initiatives dans la mesure où cette demande ne répond pas aux objectifs de la présente procédure de modification. Par ailleurs, le PLU comporte déjà des dispositions permettant d'encadrer la collecte des ordures, dans l'article 4 du règlement écrit de chacune des zones du territoire.

Avis du commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme que la demande de l'Association VEI (Versailles Environnement Initiatives) n'entre pas dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU .

4.4. Contributions déposées sur le registre numérique : elles sont au nombre de 20 dont plusieurs en doublons :

La numérotation des contributions ci-après est issue du Registre numérique tenu par Publilégal (Gestionnaire du Registre numérique).

Les contributions déposées sur le registre numérique sont référencées de la façon suivante :

- les numérotations commençant par la lettre E sont celles reçues par mail sur le registre numérique
- les numérotations commençant par la lettre R (R2 - R10 - R 16) sont des contributions écrites ou annexées au Registre « papier » qui ont été introduites au registre numérique par Publilégal (ce sont des doublons)

<p>E1 contribution déposée par Cyrille Jomand</p>	<p>Ce pétitionnaire habitant à l'angle du Bd de Lesseps et de la Rue Bonne aventure demande à être éclairé sur le projet</p> <p><u>Question du commissaire enquêteur :</u> Le plan de zonage ne portant pas le nom des rues, il semble que cette question porte sur l'EVIP (la Servitude d'espaces verts intérieur privés ou publics) institué sur la propriété située au 29 rue des Etats Unis Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire de bien vouloir confirmer l'institution de cette servitude et quelles sont les incidences qu'elle implique.</p>
--	--

Réponse de la Mairie de Versailles :

Dans le cadre de la présente procédure de modification, plusieurs espaces libres végétalisés et bâtiments ont été identifiés du fait de leurs qualités paysagères, architecturales, patrimoniales ou urbaines.

Les terrains concernés par la création d'un Espace vert intérieur privé ou public sont adressés sur le Boulevard de Lesseps, sur le Boulevard de la République et sur la rue de la Bonne Aventure. Il s'agit d'une partie des terrains situés du 21 au 25, rue de la Bonne Aventure, du 5 au 15 Boulevard de Lesseps et du 10 au 6 Boulevard de la République.

Concernant le boulevard de Lesseps, l'identification d'espaces verts intérieurs privés ou publics est rendue possible au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette prescription est reportée au plan de zonage du PLU. L'objet de ce classement est donc la protection de ces espaces en vertu de leurs qualités écologiques et patrimoniales.

Les incidences de cette prescription sont rappelées au point 11.2 du règlement du PLU « Les éléments du paysage à préserver ».

« Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1-7°) du code de l'urbanisme concernent :

- Les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP)
- Les ensembles arborés de grande qualité ;
- Les éléments bâtis.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon leur nature :

- Pour les espaces verts intérieurs privés ou publics :

Leur dominante végétale doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- Leur impact paysager depuis l'espace public ;
- Leur valeur d'un point de vue écologique

Une modification peut être effectuée par la suppression partielle de cet espace ou par l'abattage d'arbres dans la mesure où :

- Il n'est pas porté gravement atteinte à l'unité ou au caractère végétal desdits espaces verts ;
- Cette suppression est compensée par des plantations de quantité et qualité au moins équivalentes (essence et développement à terme) aménagées en contiguïté de l'ensemble paysager délimité aux documents graphiques ;
- Les travaux autorisés concernent uniquement les clôtures, les abris de jardin, les locaux pour le tri sélectif, les accès, les tennis et les piscines découvertes, ou les aires de stationnement à l'air libre, ainsi que les parties de constructions visées au 5° du b) de l'article 7.2.1.

Par ailleurs, les accès et les aires de stationnement situés dans les EVIP ne doivent pas être imperméabilisés. »

Avis du commissaire Enquêteur :

La mairie de Versailles justifie l'institution d'une servitude EVIP sur 2 propriétés privées dans le cadre de la présente modification afin d'éviter que ces espaces verts ne soient détruits ou supprimer. Le commissaire enquêteur est favorable à la préservation de ces espaces qui participent à la qualité de l'environnement.

R2 Contribution déposée par Mme BOISROUX JAY sur registre papier	Voir RP 1 ci-dessus Cette requête n'appelle pas d'observations
---	---

E3 contribution déposée par NICOLA S	<p>Ayant pour objet la mobilité entre Buc et Versailles Evoque la modification du tracé de la RD91 et s'inquiète sur le maintien des accès à Versailles pour les Bucois.</p> <p><u>Observations du commissaire enquêteur</u> Ce pétitionnaire évoque la modification du tracé de la RD91 qui selon lui rendra plus compliqué l'entrée à Versailles via Satory Il fait valoir « que ce nouveau projet qui modifie les accès à Versailles n'apportera pas d'amélioration pour l'accès dans Versailles aux bucois et autre villes. » Le commissaire enquêteur fait observer que la modification du tracé de la RD 91 ne fait pas l'objet de la présente enquête.</p> <p><u>Questions du commissaire enquêteur</u> Bien que la modification du tracé de la RD 91 ne fasse pas l'objet de la présente enquête le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire de bien vouloir répondre aux interrogations de ce contributeur sur le maintien des accès à Versailles pour les Bucois au regard des aménagements prévus Rue de la Porte de Buc dans le cadre de l'OAP de la Porte de Buc.</p>
---	---

Réponse de la Mairie de Versailles

Le site de la porte de Buc présente de nombreux contrastes, du point de vue de l'intensité des usages qui s'y exercent (accès à la gare et aux équipements, importance des flux routiers et piétons) et du point de vue de la linéarité et de l'étroitesse des espaces publics. Ce « quartier » offre néanmoins une grande diversité de fonctions et ouvre l'accès aux mobilités métropolitaines aux habitants du sud est de Versailles, dont Buc mais plus largement à l'ensemble des communes. À ce titre, il porte bien son nom de « porte ». Si par le passé cette « porte » ouvrait l'accès au Petit Parc, aujourd'hui son rôle est plus complexe, ouvrant à la fois l'accès à la Ville de Versailles et plus largement au territoire francilien, en particulier pour les habitants du sud du territoire. Cette situation de porte et d'attracteur métropolitain va être considérablement renforcée par l'arrivée sur le site de la gare de la ligne 18 du Grand Paris Express. Cette intensification des flux à venir impose de préparer la transformation de ce site et d'essayer de lui redonner une identité de quartier réunissant les deux rives de la gare Versailles Chantiers.

La réalisation de la Gare du Grand Paris Express va fortement modifier les mobilités et les flux dans l'agglomération versaillaise et aux abords de la gare Versailles Chantiers. Pour définir le projet intermodal, les acteurs de la mobilité et la ville ont collaboré depuis 2018 à une étude de pôle, démarche partenariale associant la Société des Grands Projets (ex – Société du Grand Paris), Ile-de-France Mobilités et Versailles Grand Parc. Il convient de noter que dans son avis sur la modification du PLU, le Département des Yvelines « demande d'être étroitement associé aux études menées sur la RD939, et indique que celle-ci assure une fonction de desserte, mais n'a plus de rôle de transit ».

Sur la rive sud du faisceau ferré, la gare du GPE, son parvis et la rue de la Porte de Buc vont constituer en 2030 un pôle multimodal rassemblant :

- Une gare routière gérée par VGP pour le compte d'IDFM permettant le retournement des bus et rassemblant 9 lignes (dont deux bus de nuit),
- L'accès à la gare du Grand Paris Express (ligne 18),
- L'accès à la gare SNCF pour les lignes C, N et U, géré par Gares & Connexions
- 270 stationnement vélos, dont 70 en consigne et 200 sur le parvis ou à proximité,
- Une piste cyclable bidirectionnelle reliant les communes de Buc et le centre de Versailles.

Ainsi, le rabattement par les modes doux sera favorisé afin d'améliorer l'accessibilité aux transports publics. Pour autant, fluidifier le carrefour situé sous le pont de la voie ferrée, actuellement source de congestion sur les axes qui le traversent, est un objectif fort qui apaisera les nuisances et facilitera l'entrée et la sortie de Versailles. Cet objectif sera atteint notamment grâce à la future gare routière, objet de l'OAP Porte de Buc, qui accueillera les quais de régulation des lignes de bus en provenance du sud de la commune. Ceci permettra d'éviter la partie de trajet pour aller faire demi-tour rue de l'Abbé Rousseau et retirera 4 lignes de bus des flux de ce carrefour très contraint.

Par ailleurs, l'aménagement des différents accès aux immeubles ou terrains riverains de la rue de la porte sera rationalisé pour limiter autant que possible les points d'insertion dans le trafic de la rue de la Porte de Buc.

L'insertion de ce nouveau pôle de mobilités urbaines est l'occasion de redonner à la rue une géométrie moins routière, plus urbaine, simplifiant la lisibilité et les parcours de chaque mode de transport, collectif ou individuel. D'autres éléments faciliteront l'accès des Bucois à ce pôle de

transport :

- 2 à 4 places de dépose minute,
- 30 places réservées aux deux-roues motorisés,
- 2 places réservées aux taxis.

Compte tenu de la présence d'un parking public de 400 places situé à l'immédiate proximité de la gare sur sa rive nord, et des difficultés d'insertion résultant de la forte pente de ce secteur, il n'est pas envisagé de réaliser de stationnement public.

La présente procédure de modification du PLU a donc pour objectif de permettre la réalisation de la future gare routière et d'intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer le réaménagement d'un secteur dans lequel les mobilités sont particulièrement contraintes (par manque de place dans l'espace public) en prenant en compte les besoins et attentes en matière de mobilité de tous les usagers présents et futurs du secteur. L'emplacement réservé défini dans le cadre de la présente procédure et permettant la réalisation d'un pôle d'intermodalité a vocation à accueillir différents modes de transport (vélos, bus) afin de faciliter les rabattements vers la gare. Par ailleurs, une piste cyclable existe déjà dans le secteur de la Porte de Buc, elle est matérialisée dans le schéma de l'OAP proposée dans le cadre de la présente procédure et sera restituée à l'issue des travaux afin de faciliter les mobilités depuis la ville de Buc vers le centre-ville de Versailles en complément des lignes de bus existantes, des accès piétons et de la circulation des voitures.

Ainsi, l'objectif de la présente procédure de modification est d'organiser et de faciliter à terme, l'accès des Bucois comme de tous les habitants et usagers du secteur à l'ensemble des aménités, équipements et des modes de transport de la rue de la Porte de Buc.

Avis du commissaire Enquêteur :

Dans sa réponse, la mairie de Versailles a parfaitement détaillé les objectifs poursuivis dans le cadre des aménagements projetés de la rue de la Porte de Buc induits par la création d'une nouvelle gare Chantiers Sud en vue de l'arrivée à l'horizon 2030 de la ligne L18 du métro du Grand pris Express.

Le commissaire enquêteur estime que la mairie de Versailles, consciente des impacts de la nouvelle gare et de l'arrivée de la ligne L18 rue de la Porte de Buc, envisage des aménagements tendant à d'améliorer et faciliter la circulation sur cette entrée de Ville .

<p>E4 Contribution déposée par LAROCHE Jean Pierre</p>	<p>Habitant 20 rue Victor Bart face au 29 Etats Unis s'interroge sur les conséquences des futurs aménagements envisagés ??</p> <p><u>Question du commissaire enquêteur :</u> Cette contribution est identique à celle déposée par M. Jomand (Voir E1 ci-dessus)</p>
---	--

Réponse de la Mairie de Versailles

Dans le cadre de la présente procédure de modification, plusieurs espaces libres végétalisés et bâtiments ont été identifiés du fait de leurs qualités paysagères, architecturales, patrimoniales ou urbaines.

Les terrains concernés par la création d'un Espace vert intérieur privé ou public sont adressés au 29, Avenue des États-Unis.

Concernant le terrain situé avenue des États-Unis, l'identification d'espaces verts intérieurs privés ou publics est rendue possible au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette prescription est reportée au plan de zonage du PLU. L'objet de ce classement est donc la protection de ces espaces en vertu de leurs qualités écologiques et patrimoniales.

Les incidences de cette prescription sont rappelées au point 11.2 du règlement du PLU « Les éléments du paysage à préserver ».

« Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1-7°) du code de l'urbanisme concernent :

- Les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP)
- Les ensembles arborés de grande qualité ;
- Les éléments bâtis.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon leur nature :

- Pour les espaces verts intérieurs privés ou publics :

Leur dominante végétale doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- Leur impact paysager depuis l'espace public ;
- Leur valeur d'un point de vue écologique

Une modification peut être effectuée par la suppression partielle de cet espace ou par l'abattage d'arbres dans la mesure où :

- Il n'est pas porté gravement atteinte à l'unité ou au caractère végétal desdits espaces verts ;
- Cette suppression est compensée par des plantations de quantité et qualité au moins équivalentes (essence et développement à terme) aménagées en contiguïté de l'ensemble paysager délimité aux documents graphiques ;
- Les travaux autorisés concernent uniquement les clôtures, les abris de jardin, les locaux pour le tri sélectif, les accès, les tennis et les piscines découvertes, ou les aires de stationnement à l'air libre, ainsi que les parties de constructions visées au 5° du b) de l'article 7.2.1.

Par ailleurs, les accès et les aires de stationnement situés dans les EVIP ne doivent pas être imperméabilisés. »

Finalement, il est rappelé que le classement de ces espaces au titre de l'article L.151-23 ne se base pas sur un projet d'aménagement comme l'avis E4 le laisse à penser. Cette protection a bien pour objectif de préserver ces espaces et de les maintenir dans l'état dans lequel ils se trouvent.

Avis du commissaire Enquêteur : identique à celui de la contribution E1

La mairie de Versailles justifie l'institution d'une servitude EVIP sur 2 propriétés privées dans le cadre de la présente modification afin d'éviter que ces espaces verts ne soient détruits ou supprimer. Le commissaire enquêteur est favorable à la préservation de ces espaces qui participent à la qualité de l'environnement

<p>E5 Sophal OUK habitante de Buc</p>	<p>Emet des réserves et s'interroge sur l'impact des aménagements envisagés dans le cadre de l'OAP de la Porte de Buc pour les Bucois demande que « l'ensemble des accès soit repensé pour assurer aux Bucois des accès qui ne soient pas trop difficiles »</p> <p><u>Observations du Commissaire enquêteur</u> Cette pétitionnaire pose les mêmes interrogations que celles énoncées en E3 concernant notamment les accès à Versailles pour les Bucois au regard des aménagements projetés rue de la Porte de Buc par l'arrivée de la ligne L18</p> <p><u>Question du commissaire enquêteur :</u> Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire d'apporter une réponse aux interrogations du pétitionnaire sur les modalités d'accès à Versailles pour les Bucois au regard des aménagements prévus Rue de la Porte de Buc dans le cadre de l'OAP de la Porte de Buc.</p>
<p>E6 Contribution déposée par MAZERY Pierrette pour le Groupe BUC DESIR</p>	<p>Emet « de très fortes réserves » au regard des aménagements prévus par l'OAP de la Porte de Buc notamment pour les Bucois en termes de circulation sur la rue de la Porte Buc</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur :</u> Cette contribution émet les mêmes réserves que la contribution E5</p>

Réponse de la Mairie de Versailles aux contributions E5 et E6

La présente procédure de modification du PLU a pour objectif de permettre la réalisation de la future gare routière et d'intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer le réaménagement d'un secteur dans lequel les mobilités sont particulièrement contraintes (par manque de place dans l'espace public) en prenant en compte les besoins et attentes en matière de mobilité de tous les usagers présents et futurs du secteur ainsi que le renforcement de ce pôle de transport avec l'arrivée de la ligne 18.

L'emplacement réservé défini dans le cadre de la présente procédure et permettant la réalisation d'un pôle d'intermodalité a vocation à accueillir différents modes de transport (vélos, bus) afin de faciliter les rabattements vers la gare. Par ailleurs, une piste cyclable existe déjà dans le secteur de la Porte de Buc, elle est matérialisée dans le schéma de l'OAP proposée dans le cadre de la présente procédure et sera restituée à l'issue des travaux afin de faciliter les mobilités depuis la ville de Buc vers le centre-ville de Versailles en complément des lignes de bus existantes.

Pour information et comme détaillé dans la réponse à la remarque E3, le futur pôle multimodal comprendra :

- Une gare routière gérée par VGP pour le compte d'IDFM permettant le retournement des bus et rassemblant 9 lignes (dont deux bus de nuit),
- L'accès à la gare du Grand Paris Express (ligne 18),

- L'accès à la gare SNCF pour les lignes C, N et U, géré par Gares & Connexions
- 270 stationnement vélos, dont 70 en consigne et 200 sur le parvis ou à proximité,
- Une piste cyclable bidirectionnelle reliant les communes de Buc et le centre de Versailles.

D'autres éléments faciliteront l'accès des Bucois à ce pôle de transport :

- 2 à 4 places de dépose minute,
- 30 places réservées aux deux-roues motorisés,
- 2 places réservées aux taxis.

Ainsi, l'objectif de la présente procédure de modification est d'organiser et de faciliter à terme, l'accès des Bucois comme de tous les habitants et usagers du secteur à l'ensemble des aménités, équipements et des modes de transport de la rue de la Porte de Buc.

Avis du commissaire Enquêteur : Les contributions E5 et E6 posent les mêmes questions que la contribution E3 :

Dans sa réponse, la mairie de Versailles a parfaitement détaillé les objectifs poursuivis dans le cadre des aménagements projetés de la rue de la Porte de Buc induits par la création d'une nouvelle gare Chantiers Sud en vue de l'arrivée à l'horizon 2030 de la ligne L18 du métro du Grand pris Express.

Au regard des arguments ci-dessus développés, le commissaire enquêteur estime que la mairie de Versailles, consciente des impacts de la nouvelle gare et de l'arrivée de la ligne L18 envisage Rue de la Porte de Buc des aménagements tendant à d'améliorer et faciliter la circulation sur cette entrée de Ville et non à pénaliser les Bucois qui accèdent à Versailles par cette voie.

<p>E7 E8 E9 E11 contributions déposées par M. PUCHEU ET M. HAFFNER pour le compte de la FONDATION DES DIACONESSES</p>	<p>Par mail enregistré le 12 mars la Fondation des Diaconesses adresse un courrier daté du 13 mars 2024 par lequel la Fondation émet des réserves sur les conséquences des aménagements prévus au regard des activités de la Fondation et de leurs projet futurs.</p> <p><u>Observations du Commissaire enquêteur</u> Le commissaire enquêteur a reçu 2 représentants de la Fondation lors de la permanence du 13 mars et suite à cet entretien un 2^e courrier daté du 13 mars 2024 accompagné de plans a été déposé sur le registre numérique. Ce courrier a été enregistré sous les N° E19 et E20 (en doublon)</p> <p>VOIR QUESTION CI-DESSOUS sous les enregistrements n° E19 et E20</p>
--	--

<p>R10 contribution de la Ville de Versailles déposée sur le Registre papier</p>	<p>Cette contribution concerne un courrier de la Mairie de Versailles qui sollicite la rectification d'une erreur matérielle concernant la surface de l'emplacement réservé prévu rue de la porte de Buc.</p> <p>Cette contribution déposée sur registre papier est enregistrée sous la référence RP3.</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Cette contribution enregistrée dans le registre papier fait double emploi avec l'enregistrement sur le registre numérique.</p>
<p>E12 contribution déposée par L'Association APACH de BUC (Association Bucoise pour la Protection et l'Amélioration du cadre de vie, de l'habitat et de l'Environnement)</p>	<p>Cette Association de Buc regrette que le dossier d'enquête n'ait pas été déposé en mairie de Buc au motif que le secteur de la Porte de Buc concerne également les habitants de Buc. L'association s'interroge sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les aménagements du Secteur de la Porte de Buc qui selon elle concerne les habitants de Buc impactés pour l'accès à la gare de chantiers et à Versailles - sur la modification de l'article 12 de la zone US permettant la réalisation de parkings publics aériens (parkings en silos) - sur les difficultés d'accès à Versailles aussi bien par la rue de la Porte de Buc que par la RD91 via Satory - sur le manque de stationnement à Satory pour l'accès à la L18 <p><u>Question du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Cette contribution pose les mêmes interrogations que les contributions E3, E5 et E6 précitées portant sur l'impact induit par les aménagements rue de la porte de Buc pour les Bucois. Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire de lui préciser les réponses qu'il entend apporter aux observations de l'APACH de Buc</p>
<p>E13 contribution déposée par HERZOG Florence</p>	<p>Cette pétitionnaire habitante de Buc pose les mêmes questions que les contributeurs E3 E5 E6 E11 sur l'impact des Aménagement prévus rue de la Porte de Buc pour les Bucois.</p>

Réponse de la Mairie de Versailles aux contributions E12 ET E13

- Concernant le secteur de la Porte de Buc :

En effet, l'enquête publique portant sur la modification du PLU de la ville de Versailles, celle-ci n'a été conduite que sur le territoire concerné par la mise en œuvre du document. La présente procédure de modification du PLU a pour objectif de permettre la réalisation de la future gare routière et d'intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer le réaménagement d'un secteur dans lequel les mobilités sont particulièrement contraintes (par manque de place dans l'espace public) en prenant en compte les besoins et attentes en matière de mobilité de tous les usagers présents et futurs du secteur ainsi que le renforcement de ce pôle de transport avec l'arrivée de la ligne 18.

L'emplacement réservé défini dans le cadre de la présente procédure et permettant la réalisation d'un pôle d'intermodalité a vocation à accueillir différents modes de transport (vélos, bus) afin de faciliter les rabattements vers la gare. Par ailleurs, une piste cyclable existe déjà dans le secteur de la Porte de Buc, elle est matérialisée dans le schéma de l'OAP proposée dans le cadre de la présente procédure et sera restituée à l'issue des travaux afin de faciliter les mobilités depuis la ville de Buc vers le centre-ville de Versailles en complément des lignes de bus existantes.

Pour information et comme détaillé dans la réponse à la remarque E3, le futur pôle multimodal comprendra :

- Une gare routière gérée par VGP pour le compte d'IDFM permettant le retournement des bus et rassemblant 9 lignes (dont deux bus de nuit),
- L'accès à la gare du Grand Paris Express (ligne 18),
- L'accès à la gare SNCF pour les lignes C, N et U, géré par Gares & Connexions
- 270 stationnement vélos, dont 70 en consigne et 200 sur le parvis ou à proximité,
- Une piste cyclable bidirectionnelle reliant les communes de Buc et le centre de Versailles.

D'autres éléments faciliteront l'accès des Bucois à ce pôle de transport :

- 2 à 4 places de dépose minute,
- 30 places réservées aux deux-roues motorisés,
- 2 places réservées aux taxis.

Ainsi, l'objectif de la présente procédure de modification est d'organiser et de faciliter à terme, l'accès des Bucois comme de tous les habitants et usagers du secteur à l'ensemble des aménités, équipements et des modes de transport de la rue de la Porte de Buc.

- Concernant la ZAC Satory Ouest la modification des règles de stationnement dans la zone US :

La présente procédure de modification porte uniquement sur la sécurisation juridique de la possibilité de mutualiser les stationnements au sein du futur quartier de Satory. En effet, l'objectif porté pour l'aménagement de ce quartier est d'y limiter la place et l'utilisation de la voiture afin de tenir compte de la présence d'une future gare de la ligne 18 du Grand Paris Express. Dans ce contexte, les parkings en superstructure qui y seront construits devront respecter les règles d'implantation, de volumétrie et d'insertion harmonieuse applicables aux constructions.

Avis du commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme que la présente enquête ne concerne que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Versailles, et que de ce fait la réglementation en vigueur ne permet pas d'ouvrir une enquête sur une commune limitrophe.

Concernant les aménagements prévus rue de la Porte de Buc :

La mairie de Versailles, consciente des impacts de l'arrivée de la ligne L18 et de la Création d'une nouvelle gare Chantiers Sud en matière de circulation et de stationnements, a précisément institué une OAP afin de maîtriser les aménagements à réaliser rue de la Porte de Buc pour répondre aux besoins induits par la nouvelle gare. Le commissaire enquêteur estime que la mairie de Versailles a parfaitement détaillé dans sa réponse ci-dessus les aménagements envisagés pour répondre aux attentes des usagers de la rue de la Rue de la Porte de Buc et aux usagers de la future gare..

Concernant la modification de l'article 12 de la zone US du règlement relatif à la mutualisation du stationnement dans la ZAC de SATORY :

Le commissaire enquêteur prend acte que cette modification ne remet pas en cause les règles de stationnements défini à l'article 12 dans la mesure où cette modification consiste à apporter une sécurisation juridique.

<p>E14 contribution déposée par DEZULIER Daniel pour le compte de VELO BUC</p>	<p>Donne un avis favorable en précisant toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « que l'aménagement de la zone respecte la loi d'orientation des mobilités (LOM) en fournissant un maximum de places de stationnement sécurisé pour les vélos, et accès piétons. - - d'éviter les interférences entre Cyclistes et piétons
<p>E15 contribution déposée par M. PANSU Vincent pour VELOVERSAILLES</p>	<p>VELOVERSAILLES émet des observations identiques à la contribution précédente concernant le respect de la loi LOM ... Elle demande notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la création d'un parking à vélos moderne... - la sécurisation du le trajet de la piste cyclable notamment au carrefour la sous le pont ... SNCF ?? <p><u>Questions du commissaire enquêteur :</u> Les contributions E14 et E15 concernent essentiellement la place du vélo dans les aménagements projetés rue de la Porte de Buc. Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire de lui préciser dans quelle mesure il entend prendre en compte les demandes susvisées.</p>

R16 contribution déposée sur le registre papier par Mme BOISROUX JAY pour l'Association VEI (Versailles Environnement Initiatives)	<p>Cette contribution déposée sur registre papier le 1^{er} mars 2024 a été enregistrée sous le numéro RP4.. voir ci-dessus ..</p> <p>Elle est enregistrée en doublon sur le registre numérique.</p>
---	--

E17 contribution déposée par MORGENTHALER Michel pour Association de Bange-Houdon	<p>L'association donne un avis favorable assorti de 2 observations</p> <ul style="list-style-type: none"> - demande une dépose minute aux abords de la nouvelle gare de Chantiers rue de la porte de Buc - estime que le stationnement mutualisé en élévation prévu dans la ZAC de SATORY OUEST est une « aberration » <p><u>Question du commissaire enquêteur :</u> Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire de lui préciser dans quelle mesure il entend répondre à ces observations.</p>
--	---

Réponse de la Mairie de Versailles

La présente procédure de modification porte sur la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant d'encadrer le réaménagement du secteur de la Porte de Buc ainsi que sur la définition d'un emplacement réservé permettant d'aménager un pôle d'intermodalité, au bénéfice de la ville. L'aménagement du secteur tiendra compte des besoins et attentes des usagers tout en appliquant les normes en vigueur en matière d'aménagement de ce type d'espaces.

La présente procédure de modification du PLU ne porte pas sur l'intérêt de l'aménagement de parkings en silos mais bien uniquement sur la sécurisation de leur mise en œuvre. À ce titre, l'observation formulée ne relève pas de la présente procédure d'enquête publique. Néanmoins, l'intérêt de l'aménagement de parkings en silos est celui de permettre la constitution de zones totalement apaisées où les adultes et enfants peuvent circuler sans risques. Il facilite la mutualisation des stationnements. L'aménagement du secteur de la ZAC Satory tient compte de la construction d'une gare de la future ligne 18 qui assurera une bonne desserte du quartier et vise à limiter l'utilisation de la voiture au sein du futur quartier. Afin de favoriser le recours à la marche, au vélos et aux transports en commun, le projet s'appuie donc sur un principe de mutualisation des stationnements entre différentes activités (logements, bureaux, services) et différents types d'usages des stationnements (la nuit, le jour, à la semaine, le week-end). Dans ces conditions, ces parkings doivent être accessibles à chacun. Par ailleurs, la construction de parkings en silos permet d'envisager une future reconversion de ces bâtiments, dès lors que le taux de remplissage du parking n'est plus assuré.

Finalement, et afin de répondre également à l'avis E12, la construction de parkings en silos comme de parkings souterrains constitueraient dans tous les cas de la consommation d'espaces au sens de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette, dès lors que ces constructions s'effectueraient sur des terrains qui étaient auparavant des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Avis du commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime à juste titre que la réalisation de parkings en silos ou souterrains présente l'avantage de limiter considérablement la consommation d'espaces répondant ainsi à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols.

<p>E18 contribution déposée par Association VIVRE VERSAILLES CHANTIERS</p>	<p>L'association est favorable à la création d'une OAP GARE PORTE DE BUC. Toutefois elle évoque plusieurs points dont elle sollicite la prise en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au titre de la vocation générale du secteur elle demande : <ul style="list-style-type: none"> → le confort des piétons soit renforcé et sécurisé → les sorties des véhicules des établissements situés rue de la Porte de Buc soient également sécurisées - au titre des mobilités elle demande : <ul style="list-style-type: none"> → que la circulation des véhicules rue de la porte de Buc soit fluide et maîtrisée au regard des aménagements projetés → que dans le cadre de l'aménagement projeté il y ait des abris à vélos sécurisés - au titre du traitement paysager et environnemental elle demande : <ul style="list-style-type: none"> → l'aménagement d'un accès au Bois St Martin en passant entre la gare ligne L18 et les Diaconesses → l'aménagement d'un accès au Bois des Gonards par l'entrée des Serres de Versailles - <p>Le représentant de l'Association évoque le besoin de toilettes publiques dans la future Gare (demande identique à celle de la contribution E4 susvisée)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au titre de l'emplacement réservé créé rue de la Porte de Buc elle demande de préciser que celui-ci ne concerne qu'une partie de la parcelle B237 <p><u>Question du commissaire enquêteur :</u> Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire de lui préciser dans quelle mesure il entend répondre à ces demandes.</p>
---	---

Réponse de la Mairie de Versailles

La présente procédure de modification du PLU a pour objectif de permettre la réalisation de la future gare routière et d'intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer le réaménagement d'un secteur dans lequel les mobilités sont particulièrement contraintes (par manque de place dans l'espace public) en prenant en compte les besoins et attentes en matière de mobilité de tous les usagers présents et futurs du secteur ainsi que le renforcement de ce pôle de transport avec l'arrivée de la ligne 18.

L'emplacement réservé défini dans le cadre de la présente procédure et permettant la réalisation d'un pôle d'intermodalité a vocation à accueillir différents modes de transport (vélos, bus) afin de faciliter les rabattements vers la gare. Par ailleurs, une piste cyclable existe déjà dans le secteur de la Porte de Buc, elle est matérialisée dans le schéma de l'OAP proposée dans le cadre de la présente procédure et sera restituée à l'issue des travaux afin de faciliter les mobilités depuis la ville de Buc vers le centre-ville de Versailles en complément des lignes de bus existantes.

Pour information et comme détaillé dans la réponse à la remarque E3, le futur pôle multimodal comprendra :

- Une gare routière gérée par VGP pour le compte d'IDFM permettant le retournement des bus et rassemblant 9 lignes (dont deux bus de nuit),
- L'accès à la gare du Grand Paris Express (ligne 18),
- L'accès à la gare SNCF pour les lignes C, N et U, géré par Gares & Connexions
- 270 stationnement vélos, dont 70 en consigne et 200 sur le parvis ou à proximité,
- Une piste cyclable bidirectionnelle reliant les communes de Buc et le centre de Versailles.

D'autres éléments faciliteront l'accès des Bucois à ce pôle de transport :

- 2 à 4 places de dépose minute,
- 30 places réservées aux deux-roues motorisés,
- 2 places réservées aux taxis.

Ainsi, l'objectif de la présente procédure de modification est d'organiser et de faciliter à terme, l'accès des Bucois comme de tous les habitants et usagers du secteur à l'ensemble des aménités, équipements et des modes de transport de la rue de la Porte de Buc.

- Concernant la vocation générale du secteur : la partie rédigée de l'OAP comprend des orientations portant sur le partage de la voirie et l'organisation des mobilités en tenant compte de la proximité d'équipements.
- Concernant les mobilités : la partie rédigée de l'OAP comprend également des orientations permettant de préserver les accès existants (Fondation des Diaconesses de Reuilly, infrastructures liées à la gare, équipements de santé, cimetière ...). La partie rédigée de l'OAP comprend également des orientations pour l'aménagement d'un pôle d'intermodalité (sur l'emplacement réservé défini dans le cadre de la présente procédure de modification) comportant des espaces de stationnement pour les bus et des espaces de stationnement pour les vélos. Les espaces de stationnement pour les vélos respecteront les normes applicables en matière de sécurisation. Tous les projets devront prendre en compte les objectifs définis dans le cadre de ce document dans la conception de leurs aménagements dans un rapport de compatibilité.
- Concernant le traitement paysager et environnemental : l'aménagement d'un accès au Bois Saint-Martin, d'un accès au Bois des Gonards par l'entrée des Serres de Versailles, ne sont pas prévus dans le cadre de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation ni dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.
- Concernant l'emplacement réservé : Finalement, l'emplacement réservé défini pour l'aménagement d'un pôle d'intermodalité recouvre bien une partie seulement de la parcelle BS0237.

Avis du commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la Mairie de Versailles aux questions de l'Association VIVRE VERSAILLES CHANTIERS qui évoque des préoccupations identiques à celles des contributions E3. E7.

Concernant les accès au Bois St Martin et au Bois des Gonards, le commissaire enquêteur estime que ces demandes n'entrent pas dans le cadre de la Présente enquête.

Sur l'emplacement réservé prévu dans l'OAP en vue de l'aménagement de abords et la gare le commissaire enquêteur note que la Mairie précise que cet emplacement ne couvre effectivement qu'une partie de la parcelle BS0237.. S'agissant d'une erreur matérielle le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire de Versailles de rectifier cette erreur d'écriture avant l'approbation de la modification du PLU.

<p>E19 et E20 contributions déposées par la Fondation des Diaconesses</p>	<p>Ces contributions déposées en doublons viennent en complément des contributions enregistrées sous les N° E7 E8 E9 et E11 précitées</p> <p>Par un nouveau courrier, daté également du 13 mars 2024 joint au registre numérique, la Fondation des Diaconesses fait observer que le projet de modification du PLU porte atteinte au développement des activités existantes sur le site en les privant de 24 places de parkings et en les obligeant à réduire considérablement un projet de construction d'un nouveau bâtiment en cours d'étude dans le cadre de l'extension de leurs activités</p> <p>Aux termes de ce nouveau courrier la Fondation sollicite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une levée partielle de l'emplacement réservé qui affecte une partie du parking existant indispensable aux activités du centre d'accueil ELIM et qui remet en cause les accès à la maison de la communauté et à la chapelle. - la levée de l'angle de vue inscrit dans l'OAP de la Rue de la Porte de Buc qui impacte fortement le projet d'implantation d'un nouveau bâtiment prévu en façade sur rue. <p>La fondation fait remarquer que par les nouvelles règles du PLU imposant une distance minimum de 12 m entre les bâtiments sur un même terrain leur parait suffisante pour préserver la vue sur le Parc de la Fondation.</p> <p>Question à Monsieur le Maire Le commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire de lui préciser la suite qu'il entend réserver aux demandes de la Fondation..</p>
---	---

Réponse de la Mairie de Versailles

Comme présenté plus haut, l'emplacement réservé défini dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU est indispensable, au réaménagement du secteur de la Porte de Buc dans le contexte du renforcement de la desserte en transports en commun par la construction d'une gare pour la ligne 18 du GPE et de l'aménagement d'une gare routière gérée par Versailles Grand Paris pour le compte d'Île-de-France Mobilités.

Cet emplacement réservé ne remet pas en cause les accès à la maison de la communauté ou à la chapelle puisque, comme cela est matérialisé sur le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'accès existant vers le domaine de la Fondation devra être maintenu dans le cadre du projet d'aménagement du pôle d'intermodalité.

Pour tenir compte de l'avis formulé par la Fondation des Diaconesses de Reully, le périmètre de l'emplacement réservé sera néanmoins modifié afin de retirer la partie correspondant au nord-ouest de l'emplacement réservé (le retour vers la Fondation). La partie textuelle de l'OAP sera en outre complétée afin d'intégrer des objectifs permettant de garantir le traitement paysager de cette portion du domaine, la préservation des double rangées d'arbres existants (déjà matérialisés sur le schéma de l'OAP) et la mise en valeur de la double rangée d'arbres qui marque l'entrée de la Fondation. En effet, ces doubles rangées d'arbres présentent des caractéristiques patrimoniales et contribuent au paysage urbain du secteur ainsi qu'à la mise en valeur de l'accès à la Fondation. Elle n'interdit pas le stationnement entre les arbres.

Par ailleurs, le cône de vue inscrit sur le schéma de l'OAP sera également retiré. Finalement, suite à l'avis formulé par la Direction Départementale des Territoires, les règles relatives aux retraits entre les constructions sur un même terrain sont maintenues dans la zone correspondant à la Fondation des Diaconesses de Reully.

Avis du commissaire Enquêteur :

Dans son mémoire en réponse la mairie précise son accord pour réduire la surface de l'emplacement réservé dans sa partie Nord Ouest mai que pour garantir un traitement paysager de qualité mais qu'en contrepartie elle entend prévoir une disposition tendant à la préservation des doubles rangées d'arbres existants. Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Suite à la demande de la Fondation le commissaire enquêteur note que la mairie de Versailles est favorable à la suppression du cône de vue inscrit sur le Schéma de l'OAP

Fin de la première partie

Deuxième Partie

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet de l'enquête :

Par suite de l'arrivée à l'horizon 2030 de la Ligne L18 du Métro du GRAND PARIS EXPRESS à proximité de la gare des Chantiers Rue de la Porte de Buc à Versailles, la mairie de Versailles a décidé la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) rue de la Porte de Buc afin de maîtriser l'aménagement des abords de la future Gare du Grand Paris Express.

Parallèlement à la création de cette OAP la ville a souhaité apporter quelques modifications au PLU actuellement en vigueur.

Ainsi, la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Versailles, objet de la présente enquête, porte sur les points suivants :

- création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur de la rue de la Porte de Buc pour accueillir la gare de la future ligne L18 du Grand Paris Express en requalifiant l'entrée de ville, en aménageant les espaces publics, en favorisant l'intermodalité, en réduisant la place de la voiture et en végétalisant les espaces publics
- création d'un emplacement réservé dans le périmètre de l'OAP de la Porte de Buc pour permettre la création d'un pôle d'intermodalité
- modification de la règle sur le stationnement dans la ZAC de Satory pour permettre de mutualiser les stationnements
- modification de la règle d'implantation des constructions sur un même terrain pour favoriser une « densité heureuse »
- renforcement de la protection du patrimoine au titre de l'article L 151.19 du Code de l'urbanisme en permettant, sous conditions, des extensions de type véranda ou jardin d'hiver et des évolutions du couronnement des constructions
- mise en compatibilité du PLU avec le schéma d'aménagement de la gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre approuvé le 17 mars 2023 et actualiser les règles liées à l'assainissement

Modalités et déroulement de l'enquête

Modalités :

Par décision N° E23000054/78 du 6 Octobre 2023 le Tribunal administratif de Versailles m'a missionné pour conduire l'enquête préalable à la modification Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Versailles

Par arrêté municipal 2024-78 du 22 janvier 2024 Monsieur le Maire de VERSAILLES a fixé la dates de l'enquête du Mercredi 28 Février au vendredi 15 mars 2024 à 17 h ainsi que les dates des 2 permanences .

L'enquête ouverte pendant 17 jours consécutifs dans les locaux de l'Hôtel de ville s'est déroulée sans incident notoire

J'ai examiné les documents mis à ma disposition, notamment le dossier d'enquête.

J'ai vérifié sur les panneaux administratifs de la commune que l'affichage avait été correctement réalisé.

Déroulement de l'enquête :

Je me suis tenue à la disposition du public aux dates des permanences fixées par l'arrêté municipal, à savoir :

Le vendredi 1^{er} mars 2024 de 14 h à 17 h

Le mercredi 13 mars 2024 de 14 h à 17 h

Si le public ne s'est pas manifesté en grand nombre lors de mes permanences (1 personne le 1^{er} mars et 2 personnes le 13 mars) j'observe que le public a déposé 20 contributions sur le registre numérique .

Si l'enquête s'est déroulée sans incident notoire, je signale toutefois qu'un contributeur (l'Association Versailles Environnement Initiatives) a déposé une contribution sur le registre numérique après la clôture de l'enquête. Le dépôt tardif lui a d'ailleurs été signalé par le gestionnaire du registre numérique.

Pour la bonne tenue de l'enquête cette contribution n'a pas été prise en compte.

Dossier d'enquête

Le dossier tenu à la disposition du public comportait :

→ les pièces suivantes relatives à l'organisation de l'enquête

- un Registre d'enquête paraphé par mes soins
- décision N° E23000054/78 du 6 Octobre 2023 le Tribunal administratif de Versailles m'a missionné pour conduire l'enquête préalable à la modification Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Versailles
- Arrêté municipal 2024-78 du 22 janvier 2024 de Monsieur le Maire de VERSAILLES fixant les dates de l'enquête du Mercredi 28 Février au vendredi 15 mars 2024 et les dates des permanences du commissaire enquêteur

- un dossier composé de 4 sous dossiers comportant chacun les pièces suivantes
 - Sous dossier 1 : Pièces relatives à la procédure de modification du PLU
 - 1.1 Avis délibéré de la MRAE
 - 1.2 Arrêté Municipal portant ouverture de l'enquête Publique
 - 1.3 Avis d'enquête publique affiché à la Mairie et sur les panneaux administratifs de la commune
 - Sous dossier 2 : Dossier de Modification du PLU
 - 2.1 Notice Explicative de la modification
 - 2.2 Analyse des incidences environnementales de la modification
 - 2.3 Annexe : Documents Graphiques
 - sous dossier 3 : Documents du projet de PLU
 - 3.1 Rapport de présentation partie 2 modifié 1 b
 - 3.2 Orientation d'Aménagement par secteur modifié 2 b
 - 3.3 Plans de zonage 3 c3 et 3 c4
 - 3.4 règlement écrit modifié 3 A
 - sous dossier 4 : Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
 - 4.1 Tableau de Synthèse des Personnes Publiques Associées
 - 4.2 Avis des Personnes publiques associées
- Un dossier intitulé « Avis des Personnes Publiques associées » comportant notamment :
 - la décision N° MRAE AKIF -2022-006 du 12 janvier 2023 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification N° 1 du Plan local d'urbanisme de Gazeran après examen au cas par cas
 - l'avis de Monsieur le Préfet des Yvelines du 27 décembre 2022
 - l'avis de la Chambre d'agriculture du 7 novembre 2022
 - l'avis de la CCI de Versailles-Yvelines du 7 novembre 2022
- un dossier intitulé « publications dans la Presse » comportant copie des avis parus dans les journaux locaux .

Observations sur le dossier mis à l'enquête :

Le dossier mis à l'enquête était parfaitement clair et bien présenté.

Le commissaire enquêteur regrette toutefois que pour une meilleure lisibilité des plans de zonage joints au dossier il ne soit pas fait mention du nom des voies principales de la commune et des voies SNCF.

Avis du Commissaire enquêteur sur les contributions déposées en cours d'enquête et sur les observations des Personnes Publiques Associées compte tenu des réponses de la Mairie de Versailles

→ *sur la création d'une OAP Rue de la Porte de Buc en vue de l'aménagement des abords de la future Gare du grand Paris Express*

Le commissaire enquêteur estime que la création de cette OAP est parfaitement justifiée eu égard aux impacts en matière de flux piétons, cyclistes, et véhicules générés par la nouvelle gare sur la rue de la Porte de Buc.

→ *sur la création d'un emplacement réservé destiné à la création d'un pôle d'intermodalité pour accueillir les bus, les stationnements vélos et l'accueil des usagers de la nouvelle gare, à requalifier l'entrée de ville, à aménager un parvis de qualité pour la gare chantiers sud, le commissaire enquêteur estime que cet aménagement s'impose eu égard à l'arrivée de la Ligne L18 et donne un avis favorable à la création de l'emplacement réservé en notant que la Mairie de Versailles s'est engagé à réduire sa surface.*

→ *sur la modification de la règle de stationnement dans la ZAC de SATORY OUEST :*

Le commissaire enquêteur note l'engagement de la Mairie de Versailles de prendre en compte la nouvelle rédaction proposée par l'EPAPS concernant la mutualisation du stationnement dans l'OAP de la ZAC DE SATORY OUEST

→ *sur la modification de l'article 8 du règlement relatif à la règle d'implantation des constructions sur un même terrain*

Pour satisfaire aux réserves émises par la Direction Départementale de territoires, la Mairie de Versailles s'est engagée à réduire la règle de 12 à 8 m uniquement dans les zones UC et UE pour les constructions à usage de Logement. Le commissaire enquêteur estime qu'il est en effet indispensable de « favoriser une aération plus importante des tissus urbains de la ville » afin de préserver l'intimité des occupants des logements.

→ *sur le renforcement de la protection du patrimoine au titre de l'article L 151.19 du Code de l'urbanisme pour permettre des extensions de type véranda ou jardin d'hiver et des évolutions du couronnement des constructions*

Le commissaire enquêteur estime que la modification de la règle de l'article 11 qui vise à permettre la réalisation d'extension de tailles modestes et de maîtriser l'évolution de la volumétrie du bâti existant notamment en couronnement des constructions, est parfaitement justifié au titre du renforcement de la protection du patrimoine.

→ *sur la création de deux espaces verts (EVIP) protégés au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme et d'un nouvel élément bâti protégé au titre de l'article L151.19 tendant à renforcer la protection du patrimoine*

Le commissaire enquêteur estime que la création de ces 2 espaces verts se justifie afin d'assurer leur protection et leur mise en valeur

→ *sur la mise en compatibilité du PLU avec le schéma d'aménagement de la gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre approuvé le 17 mars 2023 et actualiser les règles liées à l'assainissement*

Le commissaire enquêteur note que la Mairie de Versailles s'est engagée à prendre en compte les observations de la SGP

→ sur les accès Rue de la Porte de Buc aux Bucois (Contributions E3 – E5 – E12- E13)

En réponses aux observations émises par les Bucois au regard des accès à la ville de Versailles compte tenu des aménagements prévus rue de la porte de Buc le commissaire enquêteur note que précisément l'objectif de la ville est d'organiser et de faciliter la circulation sur la rue de la Porte de Buc compte tenu des impacts de la nouvelle gare .

→ Sur les contributions déposées par la Fondation des diaconesses (E7 - E8 - E9 - E11- E19- E11)

Le commissaire enquêteur note que la Mairie de Versailles s'est engagé à réduire sur la partie nord Ouest la surface de l'emplacement réservé affectant la propriété de la fondation et à retirer le cône de vue inscrit sur le schéma de l'OAP

En conclusion, après avoir :

- analysé et étudié les pièces du dossier mis à l'enquête
- vérifié et constaté que la procédure en termes de publicité légale et d'information a été respectée
- analysé les réponses très détaillées et parfaitement documentées de la Mairie de Versailles au Procès verbal de Synthèse remis le 24 avril 2024

Le commissaire enquêteur **émet UN AVIS FAVORABLE sans réserves** à la modification du PLAN LOCAL I d'URBANISME de la Ville de VERSAILLES objet de la présente enquête

Fontenay le Fleury le 9 avril 2024

Le Commissaire Enquêteur

Roselyne LECOMTE