

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VERSAILLES**

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT

1. GENERALITES Pages 7 à 16
 - 1.1. Préambule
 - 1.2. Objet de l'enquête
 - 1.3. Cadre juridique et réglementaire
 - 1.4. Nature et caractéristiques du projet
 - 1.4.1. Le contexte du site
 - 1.4.2. Le projet d'emplacement réservé
 - 1.5. Composition du dossier

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE Pages 17 à 22
 - 2.1. Désignation du commissaire enquêteur
 - 2.2. Modalités de l'enquête
 - 2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête
 - 2.2.2. Visite des lieux
 - 2.3. Information effective du public
 - 2.3.1. Publicité légale de l'enquête dans la presse, par voie d'affichage et dématérialisée
 - 2.3.2. Autres actions d'information du public réalisées par le maître d'ouvrage
 - 2.3.3. Mise à disposition du dossier d'enquête
 - 2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête
 - 2.5. Climat de l'enquête
 - 2.6. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres
 - 2.7. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse
 - 2.8. Relation comptable des observations et principaux thèmes
 - 2.8.1. Relation comptable des observations
 - 2.8.2. Principaux thèmes

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS Pages 22 à 52
 - 3.1. Détail des observations du public pendant l'enquête
 - 3.2. Avis des personnes publiques associées
 - 3.3. Questions du commissaire enquêteur
 - 3.4. Synthèse des observations et réponses apportées

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pages 53 à 60

PIECES JOINTES

- N° 1 : Décision de nomination du commissaire enquêteur par le tribunal administratif ;
- N° 2 : Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique ;
- N° 3 : Annonces dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du "Grand Parisien" du 19 décembre 2023 ;
- N° 4 : Annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du "Grand Parisien" du 19 janvier 2024 - Rappel ;
- N° 5 : Annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » de "Toutes les nouvelles" du 20 décembre 2023
- N° 6 : Annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » de "Toutes les nouvelles" du 17 janvier 2024 – Rappel ;
- N° 7 : Affiche sur le panneau d'affichage situé avenue de l'Europe ;
- N° 8 : Site de la ville de Versailles Page actualités Ecran 1 ;
- N° 9 : Site de la ville de Versailles Ecran 2 ;
- N° 10 : Site de la ville de Versailles Avis d'enquête Ecran 3 ;
- N° 11 : Certificat d'affichage ;
- N° 12 : Procès-verbal d'enquête ;
- N° 13 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

RAPPORT

RAPPORT

1. GENERALITES

1.1. Préambule

L'enquête concerne la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Versailles.

Cette commune se trouve au sud-est de Paris, dans le département des Yvelines, à environs 17 km du centre de la capitale.

Les communes limitrophes sont :

- Au nord : Le Chesnay-Rocquencourt
- Au nord/ouest : Bailly,
- A nord/est : Vaucresson, Marnes-la-Coquette et Ville-d'Avray
- Au sud : Buc
- Au sud/ouest : Guyancourt
- Au sud/est : Vélizy-Villacoublay et Jouy-en-Josas
- A l'ouest : Saint-Cyr-l'École
- A l'est : Viroflay

Versailles s'étend sur 2618 hectares et compte environ 83 583 habitants. C'est une ville résidentielle avec une économie principalement tertiaire.

Elle est mondialement connue pour son château ainsi que pour ses jardins, sites classés sous l'égide de l'UNESCO dans la liste du patrimoine mondial de l'humanité. C'est une Ville nouvelle créée par la volonté du roi Louis XIV, elle fut le siège du pouvoir politique français pendant un siècle, de 1682 à 1789, mais également en 1871.

Versailles est aussi historiquement connue pour avoir été le lieu de signature de deux traités : le traité de Paris de 1783, qui termina la Guerre d'indépendance américaine, et le traité de Versailles signé à l'issue de la Première Guerre mondiale.

La commune fait partie de la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc (267 395 habitants en 2020) dont elle constitue la ville centre.

Le Plan Local d'Urbanisme actuel doit faire l'objet d'une modification.



Ci-dessus : Plan de situation de Versailles, extrait de l'Atlas des Paysages des Yvelines

1.2. Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Versailles.

Cette modification porte sur la création d'un nouvel emplacement réservé.

1.3. Cadre juridique et réglementaire

La présente élaboration du PLU doit notamment prendre en compte :

Le code général des collectivités territoriales ;

Le code de l'urbanisme ;

Le code de l'environnement.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Versailles a été approuvée le 08 septembre 2006 et révisé le 24 novembre 2011.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications, mises à jour ou mises en compatibilité. La dernière évolution du document a été une mise en compatibilité approuvée le 31 mars 2022.

Une procédure de modification du PLU de Versailles est également en cours.

Un arrêté prescrivant l'enquête publique a été signé le 24 novembre 2023.

La mission régionale d'autorité environnementale, d'Ile-de-France n'a, en date du 08 novembre 2023, pas soumis cette modification du PLU de la commune de Versailles à la réalisation d'une évaluation environnementale.

1.4. Nature et caractéristiques du projet

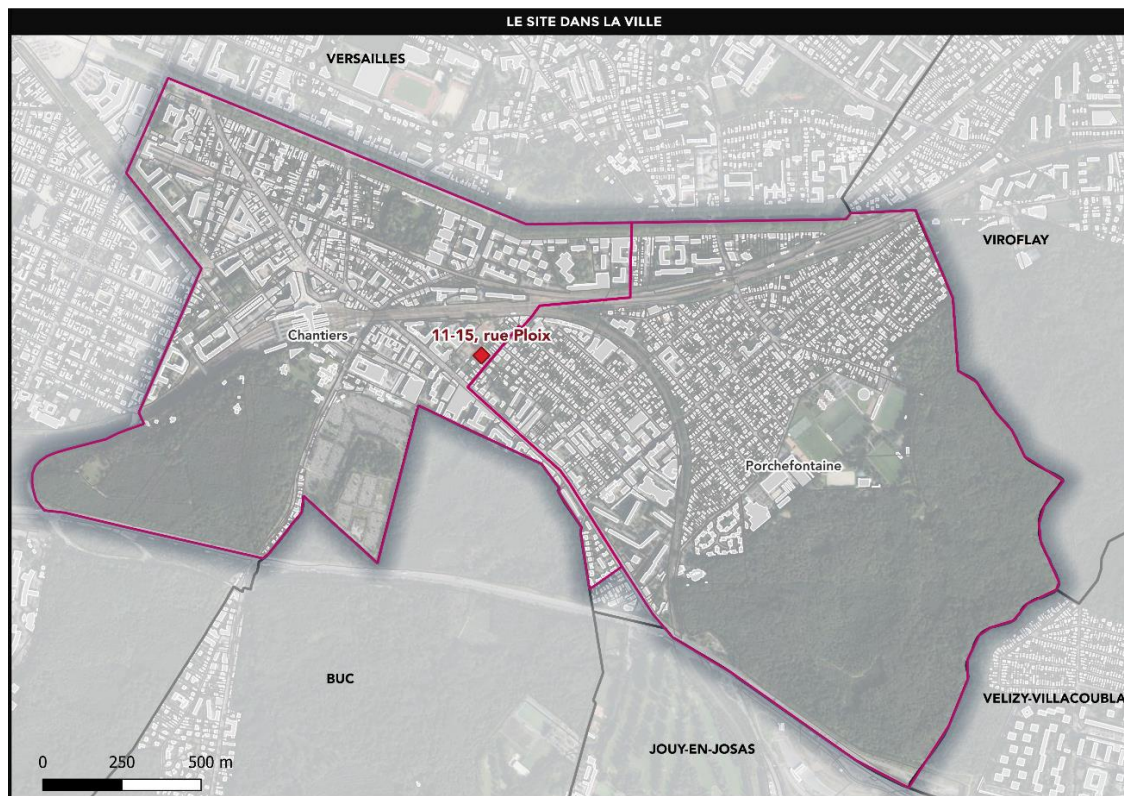
1.4.1. Le contexte du site

1.4.1.1. Le quartier Porchefontaine et le quartier des Chantiers

Le site, objet du projet de modification du PLU de Versailles, est situé au 11-15 rue Ploix, à la limite des quartiers des Chantiers et de Porchefontaine au sud-est de la ville.

Le quartier des Chantiers présente une vocation mixte affirmée. Il se compose d'une partie du centre historique de la ville, au nord-ouest, en limite du Site Patrimonial Remarquable, mais également d'un quartier qui s'est structuré autour de la Gare des Chantiers. Ce dernier constitue un pôle de transport structurant pour la ville, qui a vocation à être renforcé par la construction de la ligne 18 du Grand Paris Express, dont la gare constituera un terminus.

Le quartier de Porchefontaine est en majorité à vocation résidentielle. Il résulte d'un lotissement ancien qui a donné lieu à plusieurs opérations d'aménagement. Le tissu urbain est donc principalement composé de logements individuels (grands pavillons typiques, maisons en meulière ...) mais il existe également des logements collectifs, au sud de la rue des Chantiers en bordure du Bois du même nom et surtout le quartier des Cisterciens.



Source : Ville Ouverte

Présentant une relative mixité fonctionnelle, le quartier de Porchefontaine comprend également des commerces, services et équipements.

Parmi les équipements présents, dans le secteur concerné par la modification, on relève notamment la présence d'une crèche municipale, de la maison de quartier des Chantiers, du stade des Chantiers ou encore d'un EHPAD.



Source : Ville Ouverte



En haut à gauche et à droite : Maison de Quartier des Chantiers depuis le square du stade et depuis la rue des Chantiers

En bas : Vues générales du site – Sources : Ville de Versailles Google Earth

1.4.1.2. Les évolutions du quartier en lien avec les travaux de la gare Versailles Chantier et l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express

La construction de la ligne 18 nécessite la réalisation de nombreux travaux au sein de la ville de Versailles, en vue de la création de deux gares, dont la gare Versailles-Chantiers.

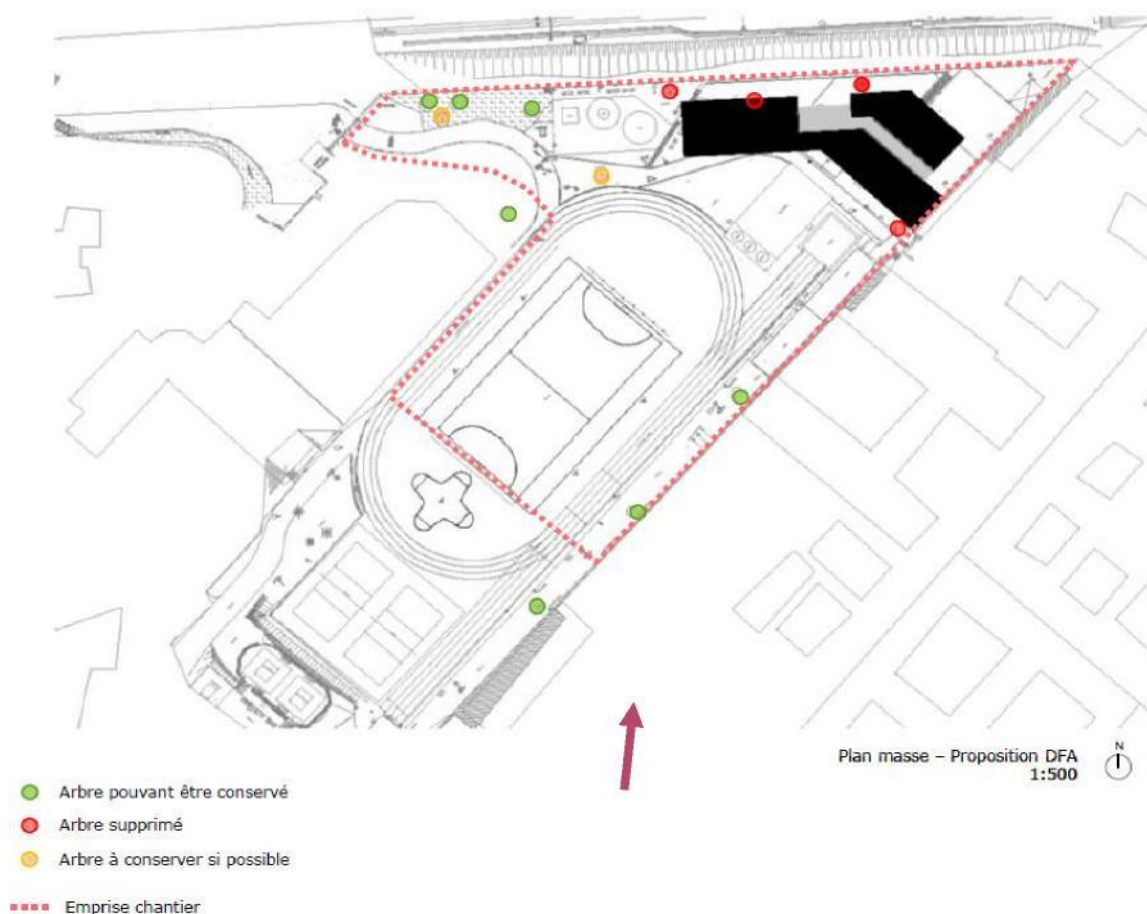
Elle nécessite notamment la création de puits de sortie pour le tunnelier dont un, l'ouvrage annexe 24, est situé dans le quartier des Chantiers, sur le site du stade du même nom.

Le puits de sortie (ouvrage annexe 24) s'accompagnera de voies d'accès pour les véhicules ainsi que d'une base système qui ont été pensés afin de limiter au maximum les nuisances pour les riverains et les habitants du quartier.

Le chantier de l'ouvrage annexe 24 aura lieu entre 2025 et 2030. À l'issue des travaux, l'ouvrage annexe 24 sera maintenu, afin d'assurer la ventilation et la sécurité des tunnels de circulation des métros de la ligne 18, sous la forme d'un bâtiment au nord du stade des Chantiers (matérialisé en noir, sur le plan ci-après).

Néanmoins, la construction et l'exploitation de l'ouvrage annexe 24 auront pour effet de rendre inutilisable le stade des Chantiers durant la durée des travaux. En 2030, lors de la réouverture de l'équipement, une partie du site ne sera plus accessible puisque l'ouvrage annexe sera maintenu pour l'entretien et la sécurité de la ligne.

Emprise travaux et implantation de l'ouvrage annexe projetées



Emprise des travaux de l'Ouvrage Annexe 24 au sein du stade des Chantiers. En noir, l'emprise au sol du bâtiment qui accueillera l'ouvrage annexe à l'issue du chantier, soit à partir de 2030, source : SGP.

1.4.2. Le projet d'emplacement réservé

1.4.2.1 Les besoins de la ville en équipements publics

Afin de maintenir l'offre d'équipements sportifs et ludiques à destination des habitants pendant la durée des chantiers nécessaires à la construction de la ligne 18, et après la livraison de la construction qui accueillera à terme l'ouvrage annexe 24, la ville souhaite maintenir des activités aujourd'hui pratiquées au stade des Chantiers.

Aujourd'hui, cet équipement accueille les infrastructures suivantes, très utilisées par un public de scolaires mais aussi en pratique libre :

- pistes d'athlétisme, aires de saut en longueur et en hauteur ;
- multisport (basket, hockey...) un terrain
- terrains de pétanque ;
- terrains de volley ;
- une aire de jeu ;

- des locaux d'accueil et vestiaires.

Cet espace est aujourd'hui un lieu de mixité sociale et intergénérationnel où se côtoient les familles avec de jeunes enfants, de jeunes adultes, et des séniors résidents de l'EHPAD voisin. Il participe grandement à la cohésion du quartier.

Sa superficie importante, ses espaces multiples, la présence de végétalisation et d'arbres remarquables constituent un espace de calme et de respiration dans un quartier urbain dense.

Derrière le stade, sur l'emprise du futur ouvrage annexe 24, sont également situés les terrains et locaux d'un club de pétanque local.

Pendant la durée des travaux, soit entre 2025 et 2030, le projet de la ville de Versailles est de déplacer autant d'activités que possible sur le site du 11-15 rue Ploix, ce dernier jouxtant le stade des Chantiers et se situant donc à proximité immédiate.

En effet, pendant cette période, les infrastructures suivantes, situées sur le stade des Chantiers, ne seront plus accessibles aux habitants des quartiers des Chantiers et de Porchefontaine :

- terrains multisports : basket, foot, athlétisme, tennis de table
- piste de course impraticable (située pour moitié dans l'emprise chantier)
- fermeture des terrains de pétanque et du chalet de l'association
- fermeture de deux aires de jeux 6-12ans (situées à côté des talus bordant les voies ferrées)
- terrains de « street workout » inaccessibles

L'utilisation des terrains de la rue Ploix, situés dans l'immédiate proximité du stade a pour vocation de créer des équipements sportifs, ludiques et aménagements paysagers afin de compenser les activités du stade des Chantiers et des espaces verts qui l'entourent pendant la durée des travaux de l'ouvrage n°24 de la ligne 18 du Grand Paris Express reliant la gare de Versailles Chantiers à l'aéroport d'Orly, et à l'issue de ceux-ci

1.4.2.2 Le site du projet d'emplacement réservé rue Ploix

Le site de la rue Ploix se compose de deux parcelles, cadastrées BL0013 et 14 et représente une superficie totale de 2 263m².

Le site est actuellement occupé par des activités de dépôts de véhicules.

Aujourd'hui, le site est entièrement artificialisé :

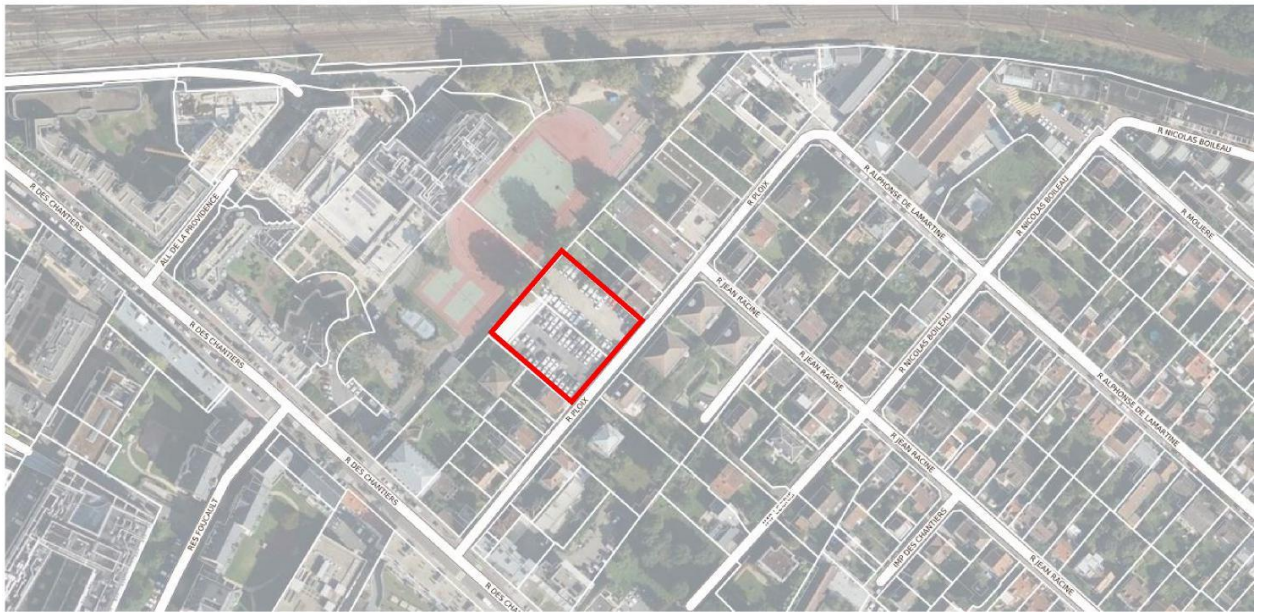
- Le sol du 11, rue Ploix est imperméabilisé par un revêtement goudronné ;
- Le sol du 15, rue Ploix est quant à lui recouvert de matériaux composites, sable, gravillons.

Plusieurs arbres ainsi que des éléments végétalisés sont toutefois présents notamment en limite du site, à proximité du stade des Chantiers et à proximité des pavillons situés à l'est et à l'ouest des terrains.

Le 11, rue Ploix comprend également une construction en limite nord de la parcelle. Il s'agit d'une construction sans qualité architecturale, à usage d'activité, d'une superficie de 198 m² qui accueille un atelier et une station de lavage de véhicules.



En haut et en bas : photos du 11-15 rue Poix. Source : Google Street View



Vue aérienne des deux terrains objets de la présente modification dans leur environnement., Source : Ville Ouverte.

1.5. Composition du dossier

La composition du dossier était la suivante :

- Pièces relatives à la procédure de modification du PLU
 - Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
 - Avis de la MRAE
 - Avis d'enquête publique
- Dossier de modification du PLU
 - Notice explicative
 - Analyse des incidences environnementales
 - Annexes : documents graphiques
- Pièces du PLU modifiées
 - Rapport de présentation modifié
 - Règlement écrit modifié
 - Plan de zonage global modifié 3-c-8
 - Plan de zonage quartier Porchefontaine modifié 3-c-5
- Avis des Personnes Publiques Associées
 - Tableau de synthèse de la saisine des personnes publiques associées
 - Avis des personnes publiques associées
- Registre papier d'enquête

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

La première vice-présidente du tribunal administratif de Versailles, Madame J. DELY, a désigné en date du 19 octobre 2023, décision n°E23000064/78, Monsieur Alain RISPAL en qualité de commissaire enquêteur.

2.2. Modalités de l'enquête

2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête

Un arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, sur la modification du Plan Local d'Urbanisme, a été pris en date du 24 novembre 2023. Il fixe une période d'enquête allant du mardi 16 janvier 2024, 9 heures, au jeudi 01 février 2024, 17 heures inclus.

Le dossier d'enquête, transmis en octobre 2023, a fait l'objet d'une étude attentive et approfondie de la part du commissaire enquêteur. Il a suscité des demandes de compléments et précisions, lors de la réunion préalable avec le maître d'ouvrage.

Le dossier présenté au public, bien que parfois un peu complexe sur l'aspect réglementaire, était clair et compréhensible.

Une réunion préalable avec le maître d'ouvrage s'est tenue, le mardi 14 novembre 2023, pour échanger sur le dossier et définir les modalités pratiques de l'enquête.

2.2.1.1 Réunion préalable avec le maître d'ouvrage

A cette réunion participaient le commissaire enquêteur ainsi que pour la ville Versailles, Madame Marie-Catherine Poggi, Directrice de l'urbanisme, de l'architecture, du foncier et de l'habitat, Monsieur Didier Leguay, chef du service urbanisme et Madame Aurélia de La Croix, chargé de mission urbanisme.

Une présentation, de l'objet de la modification, a été faite par Madame Poggi et Monsieur Leguay durant cette réunion.

Lors de celle-ci, à la suite de l'étude préalable du dossier, le commissaire enquêteur a été amené à demander des précisions et compléments sur les points suivants :

- Les propriétaires et occupants les lieux des parcelles concernées par le futur emplacement réservé ont-ils été informés par la ville du projet ?

Réponse du maître d'ouvrage : Une lettre a été adressé aux propriétaires le 06 novembre 2023 pour les informer du projet d'emplacement réservé sur leur parcelle et des dates de l'enquête publique.

- Le dossier ne comprend pas les réponses des PPA.

Réponse du maître d'ouvrage : la consultation des PPA a été faite. Un tableau récapitulatif des envois va être communiqué ainsi que les réponses dès leur arrivée.

2.2.1.2. Modalités pratiques de l'enquête :

L'enquête, d'une durée de 17 jours consécutifs, du mardi 16 janvier 2024, 9 heures, au jeudi 01 février 2024, 17 heures inclus s'est déroulée à la mairie de Versailles, située 4, avenue de Paris 78000 VERSAILLES.

Conformément à l'arrêté municipal du 24 novembre 2023, le dossier d'enquête a été à disposition du public, en mairie (papier et consultable sur tablette) et sur le site dédié "Registre numérique", pendant la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par le commissaire enquêteur, ont été définis comme suit :

- Mardi 16 janvier 2024, de 9h00 à 12h00
- Jeudi 25 janvier 2024, de 14h00 à 17h00
- Jeudi 01^{er} février 2024, de 14h00 à 17h00

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

Les observations pouvaient être consignées sur le registre d'enquête papier ou envoyées :

- Soit par voie électronique à l'adresse suivant : modification-2-plu-de-versailles@mail.registre-numerique.fr
- Soit sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modification-2-plu-de-versailles>
- Soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie.

Un registre d'enquête a été paraphé le mardi 16 janvier 2024, en début d'enquête.

2.2.2. Visite des lieux

Une visite des lieux a été effectuée, le mardi 14 novembre 2023, par le commissaire enquêteur, en compagnie de Mesdames Marie-Catherine Poggi et Aurélie de La Croix, et Monsieur Didier Leguay.

Cela a permis de se rendre compte visuellement et concrètement du contexte du quartier, de l'importance des équipements publics ainsi que de l'emplacement et de l'utilisation du site, objet du projet d'emplacement réservé.

Les représentants de la commune ont apporté toutes les précisions nécessaires durant cette visite.

2.3. Information effective du public

L'information du public a été faite au-delà de la publicité légale, détaillée au paragraphe 2.3.1 ci-après.

2.3.1. Publicité légale de l'enquête dans la presse, par voie d'affichage et dématérialisée

- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Grand Parisien le mardi 19 décembre 2023 et le vendredi 19 janvier 2024.
- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales » du journal "Toutes les Nouvelles" les mercredis 20 décembre 2024 et 17 janvier 2024.
- Communication sur le site internet de la commune de l'avis d'enquête.
- Apposition sur les panneaux administratifs de la commune de l'affiche réglementaire d'avis au public.

2.3.2. Autre action d'information du public réalisée par le maître d'ouvrage

Une lettre leur a été adressée, le 06 novembre 2023, aux propriétaires des parcelles de la rue Poix, concernés par le projet de modification, pour les informer du projet d'emplacement réservé sur leur parcelle et des dates de l'enquête publique.

2.3.3. Mise à disposition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public de la façon suivante :

- Sous format papier, à l'accueil du service urbanisme de la mairie,
- Sur une tablette numérique, située au même endroit,
- Sur le site "Registre Numérique", accessible aussi à partir du site internet de la commune.

2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été à déplorer durant l'enquête.

2.5. Climat de l'enquête

Le personnel de la mairie a fait preuve de disponibilité et a répondu de manière satisfaisante aux différentes demandes.

Les contacts avec le public ont été tous empreints de cordialité et ont permis de répondre à de nombreuses interrogations, tout en facilitant leur prise de connaissance du dossier.

Les permanences se sont tenues deux fois salle Maurice Denis, au premier étage et une fois dans une salle de réunion située au sous-sol de la mairie. Le public était orienté par l'accueil de la mairie vers ces salles.

2.6. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registre

Un seul registre papier a été utilisé pour les besoins de l'enquête. Il a été clos le jeudi 01 février 2024, à 17 heures, et emmené par le commissaire enquêteur.

2.7. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Le procès-verbal d'enquête, intégrant toutes les observations, a été remis en main propre, lors d'une réunion, à Madame Poggi, Monsieur Leguay et Madame de La Croix, le lundi 05 janvier 2024, ainsi que le registre papier d'enquête clos.

Lors de cette rencontre, un point a été fait sur le déroulement de l'enquête, les contributions et observations du public ainsi que sur les questionnements du commissaire enquêteur. Le même jour, le fichier du procès-verbal, sous format Word, a été adressé par mail à Madame de La Croix.

Le mémoire en réponse a été reçu, par courriel, le jeudi 15 février 2024.

Dans celui-ci, le maître d'ouvrage a répondu de façon précise aux observations, avis et questions.

2.8. Relation comptable des observations et principaux thèmes

2.8.1. Relation comptable des observations

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

- Mardi 16 janvier : 0 personnes
- Jeudi 25 janvier : 1 personnes
- Jeudi 01 février : 4 personnes

Le dénombrement des contributions s'établit comme suit :

- 4 contributions manuscrites formulées directement sur le registre papier ;
- 3 contributions par courriel ;
- 6 contributions sur le registre électronique ;
- 1 contribution par courrier.

Par ailleurs, aucune contribution orale n'a été reçue par le commissaire enquêteur.

En résumé 14 contributions, recevables, ont été formulées durant l'enquête se déclinant en un total de 57 observations.

2.8.2. Principaux thèmes

Chaque contribution, qui comporte parfois plusieurs observations, a été numérotée, par le commissaire enquêteur, par ordre de communication, sur le registre d'enquête papier et à réception pour les courriels et sur le registre électronique.

Les différentes observations ont été regroupées par thèmes pour en faciliter la lecture et l'analyse. Le numéro de contribution est rappelé à chaque fois.

Ainsi pour chaque observations le numéro de contribution est indiqué de la façon suivante :

- Pour les contributions par courriel : CO, suivi du numéro
- Pour les contributions par courrier : COUR, suivi du numéro
- Pour les contributions sur le registre électronique : RE, suivi du numéro
- Pour les contributions portées sur le registre papier : RP, suivi du numéro

Les thèmes et sous-thèmes retenus sont les suivants :

- Remarques de forme sur le dossier d'enquête : 4 observations
- Position des propriétaires des parcelles concernées : 2 observations
- Aménagement de l'emplacement réservé : 48 observations pour l'ensemble du thème
 - o Rappel de l'objet 1 observation
 - o Intérêt du projet 4 observations

○ Accès	8 observations
○ Nuisances sonores	3 observations
○ Clôtures	5 observations
○ Accès eaux et toilettes	2 observations
○ Zonage PLU	3 observations
○ Propriétaires actuels :	4 observations
○ Usage et report des activités actuelles :	2 observations
○ Diagnostique avant travaux :	2 observations
○ Information/concertation riverains :	5 observations
○ Autres	9 observations
- La ligne 18 :	3 observations

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Le maître d’ouvrage, dans son mémoire, a répondu au procès-verbal de synthèse qui regroupait l’ensemble des observations et questions formulées par le public, ainsi qu’aux questions du commissaire enquêteur. Dans cette partie, chaque observation ou contribution est reprise, suivie de la réponse du maître d’ouvrage et du commentaire du commissaire enquêteur.

3.1. Détail des observations du public pendant l’enquête en fonction des thèmes

REMARQUES DE FORME SUR LE DOSSIER D’ENQUETE

Madame Anne Boisroux-Jay, Présidente de l’association Versailles Environnement Initiative (VEI), CO n°2, a écrit :

« Il n’y a pas de pagination dans le sommaire, ce qui rend plus difficile la manipulation du document unique relié de 400 pages.

La couleur de certains figurés n’apparaît clairement ni en ligne ni sur les documents sur papier, ce qui empêche de distinguer les zonages les uns des autres (notamment les quadrillés). »

Madame Alice Hecquard, RE n°3, a écrit :

« Sur le plan de zonage du quartier modifié, les couleurs utilisées pour légender les emplacements réservés pour équipements publics et pour logement sont très proches et source de confusion ; il conviendrait d’utiliser des couleurs réellement différentes. »

Monsieur Emmanuel, RE n°6, a écrit :

« Sur le plan de la forme, il faudrait clarifier la légende du plan de zonage qui n'est pas lisible et ce même si le texte dit correctement les choses. »

Madame Anne Boisroux-Jay, Présidente de l'association Versailles Environnement Initiative (VEI), RP n°1, a écrit :

*« Pas de pagination dans le sommaire
Beaucoup de légendes ou de illisibles dans les cartes et schémas que ce soit en ligne ou sur le papier. »*

Réponse du maître d'ouvrage pour l'ensemble du thème :

Le document comporte un sommaire détaillant la structure du dossier composé de 4 chapitres, et chacun divisé en sous-chapitres référencés.

Quelle que soit leur vocation (équipement public, élargissement de voirie, programmes de logement), tous les emplacements réservés sont associés à un numéro et matérialisés dans les plans de zonage du PLU. Ce numéro permet de retrouver la destination future dans l'annexe qui figure au règlement écrit du PLU. Ici, l'emplacement réservé, projeté, a le numéro 23 pour des « Equipements sportifs et ludiques et aménagements paysagers ». Le projet d'équipements sportifs et ludiques et d'aménagements paysagers qui fait l'objet de l'emplacement réservé est ainsi clairement défini dans l'annexe du règlement écrit du PLU. Cette annexe figure au paragraphe 3.2 du dossier d'enquête publique.

Dans un souci de lisibilité, de cohérence et d'harmonisation du dossier, les plans de zonage modifiant 3C.8 et 3C.5 et figurant au chapitre 3.3 et 3.4 ont été édités au format A4.

En son chapitre 2.1 intitulé « notice explicative de la modification », le dossier d'enquête publique comprend en outre une note détaillant la localisation de l'emprise de l'emplacement réservé, avec le détail du plan de zonage AVANT/ APRES, ainsi que sa vocation.

Commentaire du commissaire enquêteur pour l'ensemble du thème :

Le dossier d'enquête était complet et l'ensembles des pièces étaient reliées dans un même ouvrage ce qui ne permettait pas de réaliser une pagination. Ce mode de présentation a été réalisé, selon le maître d'ouvrage, afin d'éviter la substitution de pièces du dossier. Un sommaire était présent dès la première page permettant tout de même de distinguer les grandes parties du dossier. Les plans de zonage 3C.8 et 3C.5 édités au format A4 étaient difficilement lisibles. Toutefois la notice explicative présentait de façon optimum le détail du plan de zonage avant/après.

POSITION DES PROPRIETAIRES DES PARCELLES CONCERNEES

Maître Benoît JORION, avocat, CO n° 3, a écrit, en demande au commissaire enquêteur :

« Je vous écris dans l'intérêt de la SCI JPG 3A propriétaire d'un terrain sis 11-13 rue Ploix à Versailles, dont je suis le conseil. Le gérant de cette société est M. Jean-Pierre ALARD.

Comme indiqué par l'arrêté municipal n°2273 d'ouverture d'enquête publique portant sur la modification du PLU de la commune de Versailles, les observations peuvent être transmises durant toute la durée de l'enquête sur le registre dématérialisé à l'adresse mentionnée ci-dessus et ce jusqu'au 1^{er} février 2024 à 12h00 (Production n°1 : arrêté municipal n°2273).

Ces observations doivent être enregistrées et annexées au registre d'enquête pour être tenues notamment à la disposition du public (Tribunal administratif Montpellier, 27 mai 1992, n° 89-348 ; Conseil d'Etat, 20 janv. 1988, n° 77751).

La société JPG 3A est propriétaire d'un terrain sis 11-13 rue Ploix à Versailles (78 000).

Le terrain numéroté BL13 est édifié ainsi :

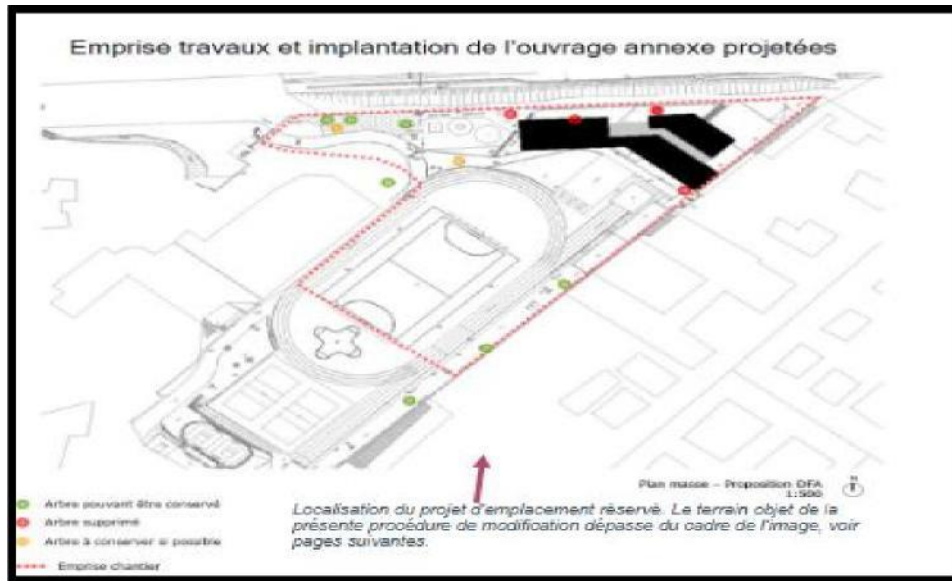
- un bâtiment à usage d'activités composé de : un water-closet/cabinet de toilette, réserve numéro 1, réserve numéro 2, réserve numéro 3, un local nettoyage voitures/atelier,*
- un local coin-cuisine/salle de repos, un local entrepôt voiture, station de lavage de véhicules,*
- partie de terrain aménagée à usage de dépôt de véhicules. Le terrain figure ainsi au cadastre :*

Section	N°	Lieudit	Surface
BL	13	11 RUE PLOIX	00 ha 12 a 78 ca

La SCI JPG 3A avait pour projet de le céder.

En effet, une promesse de vente a été signée début février 2023 chez Maître BALDIATI, Notaire associée de la société SELAS BAL titulaire d'un office notarial 11, place du marché à Chaville (Hauts de Seine). Cette promesse n'a pas pu aboutir en raison d'un refus de permis de construire opposé par la commune de Versailles à l'acquéreur.

Le terrain en question semble en effet intéresser la commune de Versailles du fait de la ligne 18 de transport envisagée (Renvoi sur la page 25 de la notice d'enquête).



L'objet de l'enquête publique est ainsi rédigé sur le site de la commune de Versailles :

« Dans le cadre de la réalisation de la ligne 18 du Grand Paris Express reliant la gare de Versailles Chantiers à l'aéroport d'Orly, la Société du Grand Paris, établissement public à caractère industriel et commercial, doit créer sur l'emprise du stade des Chantiers l'ouvrage annexe n°24.

L'ouvrage annexe n°24 consiste en la création d'un puit de sortie pour le tunnelier, s'accompagnant de voie d'accès pour les véhicules.

A l'issue des travaux, l'ouvrage annexe n° 24 sera maintenu afin d'assurer la sécurité et la ventilation des tunnels de circulation des métros de la ligne 18, sous la forme d'un bâtiment au nord du stade des Chantiers.

Ce projet impose, pour la durée du chantier, l'immobilisation d'une très grande partie du stade des Chantiers, équipement indispensable au quartier, et ayant pour conséquence, à l'issue des travaux, une réduction définitive de 1 600 m² d'emprises publiques.

La situation des parcelles situées au 11-13-15 rue Ploix, jouxtant l'équipement sportif, constitue une opportunité pour la Ville de retrouver le foncier perdu et ainsi permettre la reconstitution des activités et les espaces verts qui les entourent, à la fois pendant la durée des travaux de l'ouvrage annexe n°24 et à l'issue de ceux-ci.

La modification du PLU vise donc à créer un emplacement réservé à destination d'équipements sportifs, ludiques et d'aménagements paysagers sur les parcelles cadastrées BL13 et BL14 situées 11-13-15 rue Ploix³ ».

La société SCI JPG 3A entend formuler plusieurs observations démontrant qu'il serait inopportun pour la commune de Versailles de créer un emplacement réservé sur sa parcelle.

***En premier lieu**, après étude poussée des pièces du dossier, notamment celles disponibles sur le site de l'enquête publique, il apparaît que la parcelle est polluée car le site est « entièrement artificialisé » (Analyse des incidences environnementales de la modification du PLU IA - page n°3).*

Plus encore dans la promesse de vente qui n'a pu aboutir, en raison de l'enquête publique en cours, le notaire avait pris le soin d'indiquer que le terrain objet de la présente mutation s'avérait subir une forte pollution aux hydrocarbures, nécessitant une dépollution.

« Le vendeur rappelle à l'acquéreur que par suite de l'étude de sols réalisée, à son initiative et postérieurement à sa propre acquisition en date du 9 décembre 2004, par le Cabinet SOLER, il a appris que le terrain objet de la présente mutation s'avérait subir une forte pollution aux hydrocarbures, nécessitant pour sa dépollution ».

Cela signifie donc que si la commune de Versailles souhaite créer un emplacement réservé sur cette parcelle pour créer des équipements sportifs, ludiques et des aménagements paysagers il devra être nécessairement et obligatoirement procédé à la dépollution du site.

En effet, une parcelle polluée qui reçoit du public notamment des mineurs pour pratiquer du sport doit être dépolluée.

« Cet espace est aujourd'hui un lieu de mixité sociale et intergénérationnel où se côtoient les familles avec de jeunes enfants, de jeunes adultes, et des séniors résidents de l'EHPAD voisin. Il participe grandement à la cohésion du quartier. »⁴.

Or et d'une part, l'obligation de dépolluer le sol doit être réalisée avant que des personnes ne viennent pratiquer une quelconque activité dessus.

Et d'autre part, l'obligation de dépollution du sol qui présente une forte pollution aux hydrocarbures est très onéreuse.

L'aspect calendaire ne semble pas avoir été pris en compte. L'aspect financier ne semble pas non plus avoir été pris en compte. La parcelle fait 12 ares 78 centiares soit 1 278 m².

En prenant n'importe quel site sur le net de dépollution (<https://www.alcor-controles.fr/tarif-et-cout-depollution-des-sols>) :

Surface polluée en m² : 1000

Profondeur de la pollution en mètre (exemple 0,5) : 0.5

Exemple de prix euros HT à la décharge : 66 950 euros.

La somme est de plus de 66 950 euros HT à déboursier car la parcelle fait 1 278m² et non 1 000m² comme dans l'exemple.

Or cette somme à déboursier pour la collectivité et donc pour les usagers n'a a priori pas été prise en compte.

Ceci est un exemple de simulation de tarif hors taxe, prix demandé par les décharges hors coût d'enlèvement, de transport, d'apport nouvelle terre, remise en état du site, etc....

***En second lieu**, la prise en compte de la contamination des sols est un enjeu environnemental et sanitaire majeur lequel fait déjà l'objet de plusieurs sujets pour les collectivités publiques notamment pour Grand Paris.*

À cet égard, la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Climat Air Énergie Territorial.

Plus encore le PLU de Versailles prévoit que la ville prenne en compte « [la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Versailles](#) ».

*Dans une enquête publiée dans le mensuel « SoFoot » de novembre 2017, il est fait état de plusieurs études complémentaires pointant la dangerosité des **hydrocarbures chez les enfants** (Production n°2 : Risques pour la santé des hydrocarbures).*

Voir en ce sens un jugement du Tribunal administratif de Nantes ayant annulé un arrêté accordé pour la construction de trois bâtiments d'une commune en raison notamment du risque de pollution par hydrocarbures (Tribunal administratif de Nantes, 1ère chambre, 20 décembre 2022, n° 2200870).

Cette parcelle présente donc un risque notamment les jeunes enfants.

Enfin et compte-tenu de ce qui vient d'être dit et de la configuration des lieux, la parcelle choisie par la ville de Versailles ne semble pas être le meilleur emplacement pour les activités envisagées :



En effet, la configuration des lieux permet de revoir le projet sans que cela ne soit coûteux pour la collectivité, donc pour les contribuables et sans que cela ne soit risqué en termes de santé pour les usagers et surtout les enfants.

Une autre parcelle peut suffire et être choisie par la commune de Versailles pour son projet, et ce sans hydrocarbure :



Le projet peut et doit être revu et peut être fait sur la parcelle voisine et/ou sur d'autres parcelles à proximité.

Il vous est donc demandé d'inviter la commune à exclure les parcelles cadastrées BL13 et BL14 située 11-13 rue Ploix à Versailles appartenant à la SCI JPG 3A de son projet et à ne pas créer un emplacement réservé à destination d'équipements sportifs, ludiques et d'aménagements paysagers sur ladite parcelle.

En annexe à la demande :

- Production n° 1 : Arrêté municipal n° 2273
- Production n° 2 : Risques pour la santé des terrains synthétique (pièce jointe au PV)

Réponse du maître d'ouvrage :

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure de modification du PLU a pour but de définir un emplacement réservé dont l'objet est de limiter la constructibilité des parcelles pour des projets qui ne seraient pas conformes à celui porté par la Ville. En contrepartie, cet emplacement réservé ouvre au propriétaire un droit de délaissement sur les parcelles.

La procédure de modification du PLU, objet de cette enquête publique, ne porte donc pas sur l'aménagement des terrains de la rue Ploix dont les modalités précises restent à définir. Néanmoins, les aménagements et travaux pour des équipements sportifs et ludiques et des aménagements paysagers qui pourraient intervenir ultérieurement seront conçus et réalisés selon la procédure et le protocole définis par les textes applicables.

La ville de Versailles a pleinement conscience de la potentielle pollution des terrains : ce sujet a été évoqué avec les propriétaires lors de l'entrevue organisée par et en présence de Monsieur le Maire et des propriétaires dans le cadre d'un avant-projet et non d'un permis de construire déposé. Le projet d'aménagement ne pourra se faire sans intégrer cette dimension d'une approche au cas par cas permettant de déterminer la présence de pollutions et la nature de celles-ci, ainsi que de mettre en place les mesures adaptées à l'usage futur du site.

Commentaire du commissaire :

Le commissaire enquêteur constate l'opposition, du propriétaire, par l'intermédiaire de son avocat, au projet d'emplacement réservé. Celui-ci avait un projet de construction sur cette parcelle, refusé au niveau de l'avant-projet par la commune de Versailles. L'argument mis en avant, par ce dernier, pour demander le rejet du projet d'emplacement réservé s'appuie sur le fait que les sols sont pollués. Il considère aussi, qu'à priori, le coût pour la dépollution n'a pas été pris en compte par le maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage confirme sa volonté de créer cet emplacement réservé. Il ajoute qu'en tout état de cause que ce soit pour une nouvelle construction ou l'aménagement de l'emplacement réservé, la pollution des sols devra faire l'objet d'un traitement adapté.

Monsieur F. Martinier, Président la SAS C.E.T.-Omnius, COUR n°1, a écrit :

« Nous avons appris récemment les projets de modification du P.L.U. concernant le terrain cadastré BL 14 sis à VERSAILLES 78000, 15 rue Ploix qui appartient à la Société CET-OMNIUM depuis près de 100 ans.

Nous sommes un peu surpris de ce nouveau choix qui ne correspond pas du tout aux entretiens que nous avons eus au cours des dernières années quant à la destination de ce terrain qui doit conserver, le statut de terrain à bâtir.

Aussi, nous contestons formellement la modification du P.L.U. pour notre terrain, étant précisé que nous demanderons d'être indemnisé pour la moins-value que cela pourra entraîner. »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'intérêt de la ville de Versailles pour l'acquisition de la parcelle a été exprimé lors de la réunion organisée par Monsieur le Maire en 2023, à laquelle ont participé les deux propriétaires et leurs conseils immobiliers.

En outre, en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure de modification du PLU a pour but de définir un emplacement réservé dont l'objet est de limiter la constructibilité des parcelles pour des projets qui ne seraient pas conformes à celui porté par la Ville. En contrepartie, cet emplacement réservé ouvre au propriétaire un droit de délaissement sur les parcelles.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce propriétaire conteste aussi la création de l'emplacement réservé. Le maître d'ouvrage ne répond pas à la demande d'indemnisation d'une moins-value éventuelle sur le passage de cette parcelle d'un zonage constructible au statut d'emplacement réservé.

AMENAGEMENT DE L'EMPLACEMENT RESERVE

Rappel de l'objet :

Monsieur Cyrille Bourgoïn, CO n°1, a écrit :

« L'objectif de cette enquête est de créer des emplacements réservés. Les parcelles seront ainsi réservées pour un équipement d'intérêt collectif (CINASPIC). »

Réponse du maître d'ouvrage :

Les parcelles situées rue Ploix font l'objet d'un emplacement réservé pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Le projet est précisé de la manière suivante : des équipements sportifs et ludiques et des aménagements paysagers. En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, l'inscription de ce terrain en emplacement réservé interdit la réalisation de tout projet qui ne serait pas conforme à l'objet de cet emplacement réservé.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

Intérêt du projet :

Madame Anne Boisroux-Jay, Présidente de l'association Versailles Environnement Initiative (VED), CO n°2, a écrit :

« Cette proposition de réserver des parcelles pour y créer des espaces verts ludiques ou sportifs est une idée positive. »

Madame Aliette REDAUD, RE n°4, a écrit :

« Je pense que c'est une bonne idée de transformer ces 2 parkings en zone de sport pour les enfants et les jeunes du quartier. »

Monsieur Emmanuel, RE n°6, a écrit :

« Sur le fond, je perçois ce projet comme positif pour nous, même si nous n'avons aujourd'hui que très peu de détail, le projet n'étant pas fait.

Ce projet pourrait être une opportunité pour la ville de valoriser notre quartier par des espaces paysagers soignés (arbres de grande hauteur à feuilles caduques notamment, source de fraîcheur l'été).»

Madame Annick Tourier de l'association "Vivre Versailles Chantiers", RP n°4, a écrit :

« Favorable pour l'aménagement de ces parcelles, en équipement sportif »

Réponse du maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

Les parcelles cadastrées BL13 et BL14 situées 11-15 rue Ploix, objets de l'emplacement réservé, sont situées à proximité immédiate de l'équipement sportif. Les propriétaires ont manifesté leurs intentions de céder le foncier, et l'inscription de ces terrains en emplacement réservé a pour objectif de compenser la réduction de l'offre d'équipements publics sportifs et ludiques que constitue la création de l'ouvrage annexe nécessaire à l'exploitation de la ligne 18 de la Société du Grand Paris sur le stade des Chantiers.

Commentaire du commissaire enquêteur pour l'ensemble du sous-thème :

Le commissaire enquêteur constate que les quatre observations émises sont favorables au projet d'emplacement réservé pour des équipements publics.

Toutefois la réponse du maître d'ouvrage en ce qui concerne la cession de leur foncier, par les propriétaires actuels, est très ambiguë car elle ne correspond pas aux observations exprimées, par ces derniers, lors de cette présente enquête.

Ils avaient à l'origine un projet de cession pour la construction de logement, qui a été refusé par le maître d'ouvrage. Durant cette enquête les deux propriétaires se sont exprimés contre le projet d'emplacement réservé.

Dans ces conditions, il est donc très difficile d'affirmer que les propriétaires sont disposés à céder leur foncier pour la création de l'emplacement réservé.

Accès :

Monsieur Cyrille Bourgoïn, CO n°1, a écrit :

« L'équipement sportif a pour vocation d'être rattaché au Stade des Chantiers. Son accès devrait être privilégié depuis ce même stade, afin de faciliter la fermeture et la sécurisation des accès. L'absence d'accès Rue Ploix permettrait également de ne pas encombrer cette rue (véhicules notamment). »

Madame Nathalie Waldburger, RE n°2, a écrit :

« Ne pas prévoir un accès au stade depuis la rue Ploix sur les parcelles dédiées au projet »

Madame Alice Hecquard, RE n°3, a écrit :

« Concernant le projet en lui-même, pour assurer la sécurité de l'accès aux futurs équipements, et préserver la rue Ploix, l'accès aux parcelles concernées devra se faire par le stade. »

Madame Aliette REDAUD, RE n°4, a écrit :

« Par ailleurs, pour la sécurité des maisons mitoyennes mais aussi des enfants, je vous recommande de ne pas ouvrir la zone de sport sur la rue Ploix. Le trottoir est étroit et change sans cesse de pente, ce serait dangereux. Et si cette grande zone de loisirs et de sports a des accès ouverts la nuit aux 4 points cardinaux, cela va faciliter les trafics dans la zone. La police ne peut pas facilement patrouiller dans des zones d'accès piétons. »

Monsieur Antoine Violet, RE n°5, a écrit :

« Comment s'effectuera l'accès à ces nouveaux équipements (ouverture par la rue Ploix ?) »

Monsieur Emmanuel, RE n°6, a écrit :

« Création un accès définitif en milieu de rue Ploix ? à réfléchir finement en particulier en termes de trafic piéton / vélo / gestion des ouverture fermeture du parc déjà approximatif depuis plusieurs années - sur ce point, il y aura aussi la question du provisoire en phase chantier ligne 18 à éclaircir. »

Madame Auricane, RP n°3, a écrit :

« Comment est prévu l'accès à cet emplacement ?

Nous craignons un accès par la rue Ploix qui amènerait du trafic dans cette rue étroite ? »

Madame Annick Tourier de l'association "Vivre Versailles Chantiers", RP n°4, a écrit :

« Quelques interrogations concernant l'accès piétons et voitures (de quel côté ?), la fermeture de nuit des équipements afin d'assurer sécurité et calme aux riverains.»

Réponse du maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

La présente procédure de modification du PLU porte sur la définition d'un emplacement réservé ayant vocation à limiter la constructibilité de ces terrains afin de permettre l'aménagement ultérieur d'équipements sportifs et ludiques et d'aménagements paysagers.

À ce stade, le détail du projet d'aménagement n'est pas encore défini. Les usages et les aménagements futurs, dont notamment les accès, seront réfléchis, pensés, afin de répondre aux attentes du quartier tout en minimisant les gênes et nuisances aux proches riverains, et préserver la sécurité du quartier. L'accès aux parkings des deux parcelles concernées par le projet s'est toujours fait par la rue Ploix, il n'y a donc aucune raison objective de supprimer cet accès même si l'on crée aussi un accès depuis le stade des chantiers.

Commentaire du commissaire enquêteur pour l'ensemble du sous-thème :

Le maître d'ouvrage ne répond pas à la demande des riverains puisqu'il maintient, à priori, un accès à partir de la rue Ploix.

Nuisances sonores :

Monsieur Cyrille Bourgoïn, CO n°1, a écrit :

« Dans le cadre de la réalisation d'un équipement sportif, il paraît nécessaire de prévoir une étude acoustique de l'état initial (mesure Point 0) afin de prendre les mesures nécessaires pour limiter les nuisances engendrées par l'équipement (équipements techniques éventuels notamment) et de disposer de valeurs de références. »

Monsieur Nguyen Huy-Hoang, RE n°1, a écrit :

« Veuillez prendre les mesures nécessaires pour limiter les nuisances des équipements techniques ou les bruits causés par le public, notamment les cris des groupes des jeunes. »

Monsieur Emmanuel, RE n°6, a écrit :

« Les bruits potentiellement générés par les activités créées à justifier. »

Réponse du maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

La présente procédure de modification du PLU porte sur la définition d'un emplacement réservé ayant vocation à limiter la constructibilité de ces terrains afin de permettre l'aménagement ultérieur d'équipements sportifs et ludiques et d'aménagements paysagers.

Comme analysé précédemment, le détail du projet d'aménagement n'est pas encore défini. Les usages et les aménagements futurs seront réfléchis, pensés, afin de répondre aux attentes du quartier tout en minimisant les nuisances, notamment sonores, aux proches riverains.

Pour limiter les nuisances lors de l'utilisation de la structure, la Ville pourra prévoir (liste non exhaustive) : le non éclairage du site en période nocturne, la pose de filets pour éviter l'envol des ballons, la pose de revêtements et équipements limitant le bruit, le traitement des zones d'accès à l'aire pour empêcher la circulation des véhicules à moteurs. De plus, le Maire

pourra réglementer l'usage dans le but de prévenir toutes nuisances et troubles. Il pourra notamment utiliser des prescriptions relatives aux horaires d'accès.

Pour limiter les nuisances lors des travaux d'aménagement du site, la Ville fera le maximum d'efforts pour atténuer les nuisances sonores potentielles avec des mesures telles que (liste non exhaustive) : inclure cette contrainte pour adapter les méthodologies constructives et les matériaux, faire respecter les réglementations en vigueur par des contrôles fréquents par des agents assermentés et, en concertant et communiquant avec les riverains par exemple.

Commentaire du commissaire enquêteur pour l'ensemble du sous-thème :

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage énumère l'ensemble des dispositifs pouvant être mis en œuvre à la fois pendant la période travaux et ultérieurement pour le bon fonctionnement des équipements publics, afin de limiter les nuisances éventuelles.

Clôtures :

Monsieur Cyrille Bourgoïn, CO n°1, a écrit :

« La réalisation de murs de clôture adaptées à l'usage sera nécessaire, avec des dispositifs d'occultation sur une hauteur d'environ 2,50m, surmontés de grillages et/ou filets pare-ballon dans le cadre de terrains extérieurs. »

Monsieur Nguyen Huy-Hoang, RE n°1, a écrit

« La réalisation de mur de clôture adaptés à l'usage sera nécessaire. Hauteur du mur à 2m50 surmontés de grillages ou filets pare ballon. »

Madame Nathalie Waldburger, RE n°2, a écrit :

« Mise en place d'un mur de clôture séparant les parcelles dédiées au projet de la rue Ploix. Prévoir un mur occultant et adapté aux usages sportifs du terrain en bordure de la rue Ploix (je pense aux éventuels jeux de ballons).»

Madame Aliette REDAUD, RE n°4, a écrit :

« Signale que notre parcelle a un long mur mitoyen avec le parking des voitures Volkswagen. J'attire votre attention sur le fait que le mur qui nous sépare du parking est tout fin et pas très haut. Il faudrait le reprendre pour l'adapter à un mur de terrain de sport : au minimum le rehausser et le couronner d'un filet anti ballons. Pour éviter les ballons perdus, mais également les cambriolages qui seront facilités dans cette zone. Je vous rappelle ou vous informe qu'il y en a eu un la nuit de Noël 2023 chez nos voisins au 9. Ce n'est pas un risque à prendre à la légère. »

Monsieur Emmanuel, RE n°6, a écrit :

« Nature de la clôture joutant la rue Ploix, nature de la clôture joutant les parcelles connexes »

Réponse du maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

La présente procédure de modification du PLU porte sur la définition d'un emplacement réservé ayant vocation à limiter la constructibilité de ces terrains afin de permettre l'aménagement ultérieur d'équipements sportifs et ludiques et d'aménagements paysagers.

Le détail du projet d'aménagement n'est pas encore défini. Les usages et les aménagements futurs seront néanmoins réfléchis, pensés, afin de répondre aux attentes du quartier tout en prenant en compte les risques et les nuisances potentielles. Les clôtures répondront ainsi aux usages des futurs équipements, tout en garantissant la sécurité de tous. La Ville prendra en également en compte les enjeux d'intégration des projets d'aménagements dans leur environnement, afin notamment, d'améliorer la qualité urbaine et visuelle de ce site. Si des terrains de jeux collectifs extérieurs venaient à être construits, les pares-ballons nécessaires seraient installés.

Commentaire du commissaire enquêteur pour l'ensemble du sous-thème :

Le maître d'ouvrage confirme la réalisation de clôtures pour répondre aux attentes du quartier tout en prenant en compte les risques et les nuisances potentielle ainsi qu'aux usages des futurs équipements, tout en garantissant la sécurité de tous.

Accès eaux et toilettes :

Madame Anne Boisroux-Jay, Présidente de l'association Versailles Environnement Initiative (VEI), CO n°2, a écrit :

« Dans « l'analyse des incidences », page 6, il est indiqué « par ailleurs, les usages du site se substitueront à ceux réalisés sur le stade des Chantiers, ne conduisant ainsi pas à augmenter la consommation en eau. »

Que les usages soient à terme ludiques, sportifs, ou mixtes, une chose est sûre : ce genre de lieu nécessite un accès à l'eau et des toilettes : ces équipements sont-ils accessibles actuellement dans le stade ? Si oui, il faut donc faire de même dans les parcelles de substitution, mais pas seulement provisoirement. Si non, c'est l'occasion d'améliorer ENFIN la situation dans les endroits.

VEI demande : que les accès à l'eau potable et aux sanitaires soient assurés à toute heure d'ouverture de ce futur espace à aménager (ce qui va donc augmenter légèrement la consommation et l'évacuation d'eaux usées in fine). D'une manière générale, Versailles, ville de 83500 habitants et 8 quartiers est désespérément démunie de sanitaires publics. Selon un exposé de la Ville en atelier mobilités de septembre 2023, seuls 4 sont accessibles à toute heure à tous, plus 1 en gare avec un titre de transport. Et en tout cas, il n'y a rien dans la zone en question.

La demande va plus loin VEI demande d'inscrire dès que possible ce point dans les orientations du PADD, ou de le décliner systématiquement en application de ces orientations, sous la thématique : « Préserver et améliorer l'environnement » y compris « A l'échelle des secteurs ».

L'environnement intègre aussi les risques de pollution et les risques sanitaires. Tout équipement sportif et ludique devrait être doté sur de très larges plages horaires d'eau potable et de sanitaires.

Beaucoup d'habitants sont mécontents de la situation versaillaise, dans le quartier Chantiers notamment, et dans les autres quartiers. Et nombreux sont les versaillais qui ont honte de la situation vis à vis des visiteurs. Que ce soit l'occasion de faire un pas ! »

Madame Anne Boisroux-Jay, Présidente de l'association Versailles Environnement Initiative (VEI), RP n°2, a écrit :

« Est-il possible de prévoir à terme que cet espace une fois aménagé comporte des toilettes publiques ouvertes 24h sur 24h ... ? La ville en est cruellement démunie, ce qui est incroyable dans une ville ? du XXI siècle. »

Nota : Un plan sur l'emplacement des toilettes dans la commune de Versailles est joint à l'observation.

Réponse du maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

La présente procédure de modification du PLU porte sur la définition d'un emplacement réservé, objet de cette enquête publique, ayant vocation à limiter la constructibilité de ces terrains afin de permettre l'aménagement ultérieur d'équipements sportifs et ludiques et d'aménagements paysagers.

L'équipement existant comporte des sanitaires accessibles au public durant les heures d'ouverture du stade. Bien que le projet ne soit pas encore défini à ce jour, sa conception prendra en compte les besoins liés à l'usage d'équipements sportifs et ludiques et notamment les enjeux d'accessibilité à des sanitaires et à de l'eau potable. La conception de ces équipements s'appuiera notamment sur une concertation avec les riverains, les associations sportives et les conseils de quartiers de Porchefontaine et Chantiers.

Commentaire du commissaire enquêteur pour l'ensemble du sous-thème :

Le maître d'ouvrage apporte, dans sa réponse, toutes les précisions nécessaires.

Zonage :

Monsieur Cyrille Bourgoin, CO n°1, a écrit :

« La zone du PLU sur ces parcelles est la zone UGe. L'inscription en emplacement réservé ne modifie pas la zone du PLU. »

Madame Anne Boisroux-Jay, Présidente de l'association Versailles Environnement Initiative (VEI), CO n°2, a écrit :

« Ces parcelles sont-elles actuellement constructibles ? C'est très difficile à savoir même en consultant longuement les documents : nous n'avons pu conclure. Seule l'aide du commissaire enquêteur rencontré nous a permis de le savoir : c'est en effet constructible.

Cela devrait être indiqué, au moins dans la notice explicative. La valeur du terrain que la Ville va devoir racheter en dépend, et il peut y avoir des projets autres qui y sont déjà prévus. »

Madame Anne Boisroux-Jay, Présidente de l'association Versailles Environnement Initiative (VEI), RP n°2, a écrit :

« Cette zone est-elle constructive ? »

Réponse du maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

Les parcelles faisant l'objet d'un emplacement réservé dans le cadre de la présente modification sont situées en zone UGe. Ce classement ouvre des droits de construction, encadrés par le règlement écrit du PLU et les prescriptions graphiques matérialisées sur le plan de zonage.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, il est proposé de créer un emplacement réservé. Cette servitude, en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ne rend pas un terrain inconstructible, il s'agit d'une servitude qui limite les droits à construire afin de permettre la réalisation d'un équipement public et d'intérêt collectif.

Commentaire du commissaire enquêteur pour l'ensemble du sous-thème :

Le commissaire enquêteur prend bonne note de cette réponse.

Propriétaires actuels :

Madame Anne Boisroux-Jay, Présidente de l'association Versailles Environnement Initiative (VEI), CO n°2, a écrit :

« A qui appartiennent ces parcelles ? A un propriétaire public ou privé ? Cela change la donne au point de vue réalisation du projet (agenda de réalisation et rachat éventuel). »

Monsieur Antoine Violet, RE n°5, a écrit :

« Quels sont les rapports actuels entre l'acheteur et le vendeur (proposition valorisée de l'acheteur, refus ou acceptation du vendeur, expropriation envisagée...) »

Monsieur Emmanuel, RE n°6, a écrit :

« Les propriétaires des 2 parcelles sont-ils vendeurs ? »

Madame Anne Boisroux-Jay, Présidente de l'association Versailles Environnement Initiative (VEI), RP n°2, a écrit :

« Quel est le statut actuel de propriété des parcelles qui font l'objet du projet de la ville ? Privé ? Public ? »

Réponse du maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

Les deux parcelles BL13 et BL14 concernées appartiennent à deux propriétaires privés, ayant été tous deux reçus par le Maire de Versailles. Ces deux propriétaires ont en outre été informés individuellement par courrier avec Accusé de Réception avant lancement de la procédure de modification de l'intention de la ville de Versailles de créer un emplacement réservé sur ces dites parcelles pour la réalisation d'équipements sportifs, ludiques et d'aménagements paysagers.

Commentaire du commissaire enquêteur pour l'ensemble du sous-thème :

Le commissaire enquête confirme qu'un courrier leur a bien été adressé (pièces communiquées au commissaire enquêteur, par le maître d'ouvrage).

Usage et report des activités actuelles :

Madame Anne Boisroux-Jay, Présidente de l'association Versailles Environnement Initiative (VEI), CO n°2, a écrit :

« Si l'on peut se réjouir à titre environnemental que les arbres, les jeux, et les habitants puissent remplacer sur ce terrain des voitures parkées, la Ville ne dit pas dans sa notice explicative quel est exactement l'usage actuel de la parcelle qu'il est proposé de réserver. On voit sur les photos des voitures garées et un bâtiment.

VEI questionne : quel est l'usage actuel, et où va-t-il être reporté ? Cela va-t-il poser un problème de relocalisation pour un usage public ? C'est un aspect qui peut concerner les versaillais. »

Madame Anne Boisroux-Jay, Présidente de l'association Versailles Environnement Initiative (VEI), RP n°2, a écrit :

« La ville ne dit pas où elle va reporter les activités automobiles et stockage automobiles qui y sont actuellement. Est-ce que ce sont des véhicules utilitaires ? »

Réponse du maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

Les parcelles sont actuellement utilisées pour le stationnement de véhicules par des concessionnaires automobiles.

Commentaire du commissaire enquêteur pour l'ensemble du sous-thème :

Le maître d'ouvrage ne donne pas de précisions sur la localisation futur de l'activité actuelle.

Diagnostiques avant travaux :

Madame Aliette REDAUD, RE n°4, a écrit :

« Un diagnostic des maisons mitoyennes avant les travaux sera-t-il nécessaire à votre avis ? Et réalisé ? »

Monsieur Antoine Violet, RE n°5, a écrit :

« Etant mitoyen du terrain de sports...je demande un constat d'huissier au niveau des maisons de la rue avant les travaux pour éviter tout problème postérieur. »

Réponse du maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

À ce stade, l'organisation des futurs travaux ou aménagements n'est pas définie. La ville de Versailles aura à cœur de mettre en place tous les moyens garantissant la sécurité et la protection des biens et riverains voisins.

Commentaire du commissaire enquêteur pour l'ensemble du sous-thème :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Information/concertation riverains :

Monsieur Cyrille Bourgoïn, CO n°1, a écrit :

« L'information des riverains sur l'avancée du projet et la présentation des hypothèses de réflexion de la Ville de Versailles seraient appréciées. »

Madame Anne Boisroux-Jay, Présidente de l'association Versailles Environnement Initiative (VEI), CO n°2, a écrit :

« Il est indiqué dans « l'analyse des incidences » page 5 « l'emplacement réservé a notamment pour objectif de créer des équipements sportifs, ludiques et aménagements paysagers, permettant de retrouver en tout ou partie les équipements accessibles actuellement dans le stade des Chantiers.

La taille de la parcelle est de 2263m2, soit moins qu'un carré de 50m de côté. Tout n'est pas possible mais cela peut ouvrir des choix divers : la Ville peut-elle prévoir de consulter les habitants et les usagers du stade plus précisément pour savoir ce qu'ils désirent ? Ce quartier semble assez démunie d'espaces de ce type. »

Madame Aliette REDAUD, RE n°4, a écrit :

« Si ce projet se réalise, je voudrais que nous les riverains en général soyons consultés sur le type d'installation qui seraient choisies. »

Monsieur Antoine Violet, RE n°5, a écrit :

« Pourrions-nous être avertis de l'évolution du dossier étape par étape. »

Monsieur Emmanuel, RE n°6, a écrit :

« Je souhaiterais être informé en retour de l'enquête sur les modalités que prévoit la mairie pour nous informer de l'avancement et de la tenue du projet en cas d'acquisition des terrains. »

Réponse du maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

Les aménagements correspondant à des équipements sportifs et ludiques et des aménagements paysagers seront déterminés afin de répondre aux besoins du quartier et en compensation des activités perdues. La ville de Versailles communiquera sur ces projets par l'intermédiaire des conseils de quartiers existants dans chaque quartier (conseils de quartiers de Porchefontaine et de Chantiers), afin d'informer de l'avancée du projet au plus près et en temps réel, et par le biais de réunions de concertation dédiées.

Commentaire du commissaire enquêteur pour l'ensemble du sous-thème :

Le maître d'ouvrage s'engage à communiquer, avec les riverains, par l'intermédiaire des conseils de quartiers et par le biais de réunions de concertation dédiées.

Autres :

Monsieur Cyrille Bourgoïn, CO n°1, a écrit :

« La mise en place d'horaires fixes, à l'image de ce qui est en place aujourd'hui pour le Stade des chantiers, permettra de garantir l'absence de nuisances en fin de journée et la nuit. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Bien que le projet ne soit pas encore défini de façon précise, il n'est pas prévu, à ce stade, de faire évoluer le fonctionnement de l'équipement existant. Les activités des terrains de la rue Ploix s'aligneront sur les horaires d'ouverture et fermeture du stade des Chantiers. L'accès aux terrains sera réglementé par des horaires.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

Monsieur Cyrille Bourgoïn, CO n°1, a écrit :

« La réalisation d'espaces verts, en complément de ces clôtures, pourront participer à la qualité paysagère du site ainsi qu'à limiter les nuisances acoustiques des ballons contre ces clôtures. »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'emplacement réservé permet la réalisation d'aménagements paysagers.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Madame Aliette REDAUD, RE n°4, a écrit :

« Enfin, nous souhaiterions comprendre l'affectation de ces terrains après la fin des travaux de la ligne 18. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Conformément à la vocation de l'emplacement réservé défini dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, ces terrains seront à usage d'équipement sportifs, ludiques et aménagements paysagers.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage confirme la destination de ces terrains.

Monsieur Antoine Violet, RE n°5, a écrit :

« La date de début des travaux est-elle prévue ? »

Réponse du maître d'ouvrage :

Il convient d'une part de finaliser la procédure de modification du PLU en cours avec son approbation au Conseil Municipal, et d'autre part de lancer la procédure de cession des parcelles. Le calendrier des travaux dépendra donc des délais liés à la procédure de modification du PLU et à la procédure de cession des terrains, ainsi qu'au temps nécessaire à la conception du projet et à la communication/concertation avec les habitants du quartier.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est très difficile, à ce stade, pour le maître d'ouvrage, de répondre à une question aussi précise.

Monsieur Antoine Violet, RE n°5, a écrit :

« Prévoyez-vous une diminution du nombre de places de stationnement dans la rue pendant et après les travaux. »

Réponse du maître d'ouvrage :

La présente procédure de modification porte sur la définition d'un emplacement réservé sur les parcelles cadastrées BL13 et BL14 afin de réaliser des équipements sportifs et ludiques et des aménagements paysagers.

La conception du projet de la rue Ploix et les travaux d'aménagement qui s'en suivront prendront en compte les enjeux d'accès, de circulation et de stationnement des riverains à la fois pendant les travaux et après ceux-ci. Les places de stationnement seront limitées (en moindre nombre que l'existant).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend bonne note de cette réponse.

Monsieur Emmanuel, RE n°6, a écrit :

« Comment prévoyez-vous de considérer l'éventuelle dépollution des terrains ? nécessaire à l'usage futur ? financée par le vendeur, l'acquéreur ? »

Réponse du maître d'ouvrage :

Bien que la présente procédure de modification porte sur la définition d'un emplacement réservé, et que les contours du projet d'aménagement d'équipements sportifs et ludiques et d'aménagements paysagers sur les terrains situés rue Ploix ne soient pas encore précisément définis, ce projet sera conçu et réalisé en tenant compte des nuisances et des risques présents sur le site.

Le projet suivra ainsi les procédures et études nécessaires à sa réalisation, comprenant, si cela s'avère nécessaire, un diagnostic des sols afin de déterminer la nature des pollutions présentes, ainsi que d'éventuelles mesures de remédiation. Tout procédé de dépollution du sol qui s'avèrerait nécessaire se ferait selon les protocoles et obligations imposés par la loi.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage répond précisément sur la procédure de traitement d'une pollution éventuelle mais n'aborde pas le volet financement.

Monsieur Emmanuel, RE n°6, a écrit :

« Y a-t'il une phase "provisoire" d'aménagements (durant les travaux ligne 18 jusqu'à 2029) et une phase "définitive" ? ou bien une phase d'aménagement one shot , comment prévoyez-vous la communication sur ce sujet ? »

Réponse du maître d'ouvrage :

La présente procédure de modification du PLU porte sur la définition d'un emplacement réservé, objet de cette enquête publique, ayant vocation à limiter la constructibilité de ces terrains afin de permettre l'aménagement ultérieur d'équipements sportifs et ludiques et d'aménagements paysagers.

Les travaux relatifs à la ligne 18 et les aménagements qui pourraient être réalisés sur le stade des Chantiers ne relèvent pas de la présente enquête publique. La Société du Grand Paris, responsable de ce projet, a déjà organisé plusieurs enquêtes sur ce projet afin de communiquer sur les futurs aménagements.

Concernant les terrains de la rue Ploix et la temporalité de leur aménagement, celle-ci reste à définir. Elle prendra néanmoins en compte les enjeux d'accessibilité des habitants du quartier à des équipements sportifs et ludiques et des aménagements paysagers pendant la durée des travaux affectant le stade des Chantiers et à l'issue de ceux-ci.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Monsieur Emmanuel, RE n°6, a écrit :

« Les aménagements prévus consistent en quels équipements précisément ? terrain de pétanque ? petits bâtiments ? vestiaires/ sanitaires ? bancs publics, basket ? jeux d'enfant ? arbres de grande hauteur à feuille caduques en mesure compensatoire des marronniers remarquables qui vont disparaître pour la ligne 18 ? de tels arbres sont sources de fraîcheur l'été et de peu de nuisance en hiver.

D'une manière, quelle sera la qualité paysagère des espaces proposés que nous souhaitant valorisante pour notre quartier, il y a là une belle opportunité d'apaiser davantage notre quartier. »

Réponse du maître d'ouvrage :

La présente procédure de modification du PLU porte sur la définition d'un emplacement réservé, objet de cette enquête publique, ayant vocation à limiter la constructibilité de ces terrains afin de permettre l'aménagement ultérieur d'équipements sportifs et ludiques et d'aménagements paysagers.

À ce stade, il n'est pas possible de préciser les futurs aménagements. Néanmoins, ces derniers devront répondre à la vocation de cet emplacement réservé, à savoir des équipements sportifs et ludiques et des aménagements paysagers.

Concernant la plantation d'arbres à feuille caduques, la Ville priorise la plantation d'arbres dans ses projets d'aménagement quand cela est possible (dernier exemple en date : végétalisation de la rue des Chantiers), afin de lutter contre les îlots de chaleur et de favoriser la rétention d'eau de pluie à la parcelle. Dans la mesure où cela est possible d'un point de vue technique et d'aménagement du site, cette démarche guidera aussi le futur projet.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

Madame Annick Tourier de l'association "Vivre Versailles Chantiers", RP n°4, a écrit :

« La destination finale en équipements sportifs pourrait être aussi combinée avec des emplacements de parkings qui manquent cruellement sur ce quartier. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Non, l'emplacement réservé a pour objectif de créer des équipements sportifs et ludiques et des aménagements paysagers. Sa vocation ne comprend pas l'aménagement d'espaces de stationnement pour le public.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme que le projet d'emplacement réservé ne porte pas sur la création d'espaces de stationnement.

LE CHANTIER LIGNE 18

Madame Anne Boisroux-Jay, Présidente de l'association Versailles Environnement Initiative (VEI), CO n°2, a écrit :

« Il est indiqué dans la notice page 25 que dans le chantier SGP, qui jouxte les parcelles en question, « le puits de sortie (ouvrage annexe 24) s'accompagnera de voies d'accès pour les véhicules »

« Ou ces accès sont-ils prévus ? Ils ne figurent pas sur le schéma de la page 25.

« Ne vont-ils pas longer ou traverser les parcelles désignées ? La pratique ludique et sportive y sera-t-elle possible pendant les travaux (bruit, pollution, poussières) ? En séance publique de juillet 2023, dans la maison de quartier des Chantiers, la SGP a annoncé de fortes nuisances de ce type à venir.

VEI demande que soient localisés dès maintenant les accès aux travaux de la Ligne 18 »

Réponse du maître d'ouvrage :

Les travaux relatifs à la ligne 18 et les aménagements qui pourraient être réalisés sur le stade des Chantiers ne relèvent pas de la présente enquête publique. La Société du Grand Paris, responsable de ce projet, a déjà organisé plusieurs enquêtes sur ce projet afin de communiquer sur les futurs aménagements.

L'emplacement réservé créé dans le cadre de la procédure de modification du PLU a vocation à permettre l'aménagement d'équipements sportifs et ludiques et d'aménagements paysagers, mais n'a pas pour objet de servir de voie d'accès au chantier relatif aux travaux de la ligne 18.

Monsieur Antoine Violet, RE n°5, a écrit :

« Quels sont les moyens d'accès des engins de chantier pendant les travaux. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Les travaux relatifs à la ligne 18 et les aménagements qui pourraient être réalisés sur le stade des Chantiers ne relèvent pas de la présente enquête publique. La Société du Grand Paris, responsable de ce projet, a déjà organisé plusieurs enquêtes sur ce projet afin de communiquer sur les futurs aménagements.

Concernant l'aménagement des terrains rue Ploix, bien que le projet ne soit pas encore précisément défini, sa conception ainsi que la réalisation des travaux nécessaires prendront en compte les enjeux d'accessibilité du site en mettant en place des mesures adaptées à la circulation d'engins de chantiers, si cela s'avérait nécessaire.

Madame Anne Boisroux-Jay, Présidente de l'association Versailles Environnement Initiative (VEI), RP n°2, a écrit :

« Page 25, il est figuré la future emprise définitive l'OA 24 et noté que cet ouvrage aura des accès in fine. Ou seront ces accès ? Ne vont-ils pas menacer la zone qu'il est prévu de réserver ?

L'absence d'indication sur ces accès fragilise le projet et est très gênant. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Les travaux relatifs à la ligne 18 et les aménagements qui pourraient être réalisés sur le stade des Chantiers ne relèvent pas de la présente enquête publique. La Société du Grand Paris, responsable de ce projet, a déjà organisé plusieurs enquêtes sur ce projet afin de communiquer sur les futurs aménagements.

L'emplacement réservé créé dans le cadre de la procédure de modification du PLU à vocation à permettre l'aménagement d'équipements sportifs et ludiques et d'aménagements paysagers, mais n'a pas destination à servir de voie d'accès au chantier relatif aux travaux de la ligne 18.

Commentaire du commissaire enquêteur pour l'ensemble du thème :

Le travaux et aménagements de la ligne 18 ne rentrent pas dans le cadre de la présente enquête.

3.2. Avis des PPA

Les PPA consultées ont été les suivants :

- Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc (CA VGP)
- Agence Régionale de la Santé (ARS 78)
- Chambre de Commerce et d'Industrie des Yvelines (CCI)
- Conseil Départemental des Yvelines
- Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Yvelines
- Etablissement Public du Château, du Musée, et du Domaine National de Versailles
- Comité du Bassin hydrographique de la Mauldre et ses Affluents (COBAHMA)
- Conseil Régional d'Ile-de-France
- Direction Départementale des Territoires des Yvelines (DDT 78)
- Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France (DRAC)
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports en Ile-de-France (DRIEAT Ile-de-France)
- Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS)
- Ile-de-France Mobilités-Syndicats des Transports d'Ile-de-France
- Société du Grand Paris (SGP)

- Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)

Cinq PPA ont répondu dont trois émettant un avis favorable et deux pas d'observation. A savoir :

- Avis favorable :
 - o Direction Départementale des Territoires des Yvelines (DDT 78)
 - o Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France (DRAC)
 - o Chambre de Commerce et d'Industrie des Yvelines (CCI)
- Pas d'observation particulière :
 - o Société du Grand Paris (SGP)
 - o Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France

3.3. Question du commissaire enquêteur :

Les travaux et les installations en fonctionnement de la ligne 18 vont réduire la surface actuelle des équipements sportifs sur le site. Le choix de créer un emplacement réservé au 11 13 et 15 rue Ploix est lié à la proximité de ces terrains et à son utilisation actuelle.

La notice de présentation du dossier d'enquête ne mentionne pas l'étude d'autres pistes, en dehors des parcelles de la rue Ploix, pour répondre aux besoins de la commune.

Pouvez-vous dire si d'autres endroits ont été étudiés ou envisagés, pour compenser la réduction des équipements publics, en dehors des parcelles des 11, 13 et 15 de la rue Ploix ?

Si oui, lesquels et pourquoi n'ont-ils pas été retenus ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La création de l'emplacement réservé a pour objectif de compenser la réduction de l'offre d'équipements sportifs et ludiques sur le stade des Chantiers, liée à la création de l'ouvrage annexe de la ligne 18.

De ce fait, l'opportunité d'acquérir des parcelles, situées à proximité immédiate et mitoyennes du stade des Chantiers est une opportunité unique qu'il convient de saisir. En outre, ces parcelles sont faiblement bâties, ce qui limitera les besoins de démolition et donc les nuisances lors des travaux, ainsi qu'éventuellement, la durée de ceux-ci. Par ailleurs, ces terrains présentent également l'avantage d'avoir une superficie relativement importante. En effet, il n'existe pas d'espaces disponibles dans le quartier d'aussi grande superficie.

De plus, ces futurs espaces permettront l'utilisation par les scolaires des futurs équipements sportifs, notamment ceux en provenance du Collège Raymond Poincaré. Cette opportunité permet d'éviter la délocalisation d'activités de proximité très utiles aux habitants et usagers des quartiers, celles-ci contribuant à la vie du quartier.

Finalement, cet emplacement réservé a également vocation à accueillir des aménagements paysagers qui contribueront à la préservation d'espaces non bâtis, et à la création d'un espace de respiration nécessaire dans un espace dense et déjà urbanisé. Ces aménagements permettront en outre d'améliorer la qualité urbaine, environnementale et paysagère de ce site, qui est actuellement entièrement artificialisé et accueille des véhicules stationnés pour le compte de concessionnaires automobiles.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage développe une argumentation pour justifier le choix du projet d'emplacement réservé rue Ploix mais ne répond pas précisément aux questions posées sur une étude éventuelle d'autres lieux pour créer les équipements publics supprimés du fait des travaux et aménagements pérennes pour l'exploitation de la ligne 18. Il se contente d'affirmer qu'il n'existe pas d'espaces disponibles dans le quartier d'une aussi grande superficie.

3.4 Synthèse des observations et réponses apportées

3.4.1 Observations du public :

Durant cette enquête le public s'est moyennement mobilisé.

Les observations ont porté sur des remarques de forme sur le dossier d'enquête, le positionnement des propriétaires concernés par l'emplacement réservé, l'aménagement de celui-ci et les travaux de la ligne 18. L'aménagement de l'emplacement réservé a de loin regroupé le plus d'observations (48 sur 57).

La synthèse des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage, en fonction des thèmes retenus, est la suivante :

REMARQUES DE FORME SUR LE DOSSIER D'ENQUETE

Les observations portaient sur l'absence de pagination dans le sommaire, la couleur de certains figurés qui n'apparaissait pas clairement et sont source de confusions ainsi qu'une demande de clarification de la légende du plan de zonage.

Le maître d'ouvrage apporte, dans sa réponse, toutes les précisions nécessaires.

POSITION DES PROPRIETAIRES DES PARCELLES CONCERNEES

Le propriétaire de la parcelle BL 13 (11 et 13 rue Ploix) demande, par l'intermédiaire de son avocat, le retrait de l'emplacement réservé. L'argument avancé est que ce terrain a un sol pollué qui n'est pas adapté à la réalisation d'équipements publics et que les sommes nécessaires à sa dépollution n'ont, à priori, pas été prises en compte par le maître d'ouvrage.

Dans sa réponse, ce dernier, confirme l'intérêt de réaliser cet équipement et le fait que l'aspect pollution est bien pris en compte.

Quant au propriétaire de la parcelle BL 14 (15 rue Ploix), Il conteste également la création de l'emplacement réservé et demande d'être indemnisé pour la moins-value que cela pourra entraîner. Le maître d'ouvrage ne prend pas position sur cette demande d'indemnisation.

AMENAGEMENT DE L'EMPLACEMENT RESERVE

- Intérêt du projet :

Quatre observations mettent en avant l'intérêt de réaliser, à cet endroit, des équipements sportifs et ludiques. Le maître d'ouvrage rappelle qu'il a pour objectif de compenser la réduction de l'offre d'équipements publics sportifs et ludiques que constitue la création de l'ouvrage annexe nécessaire à l'exploitation de la ligne 18 de la Société du Grand Paris sur le stade des Chantiers.

- Accès :

Les riverains du quartier redoutent la création d'un accès aux futurs équipements à partir de la rue Ploix. Certains s'y refusent et demandent que celui-ci se fasse uniquement par l'accès actuel au stade des Chantier.

Le maître d'ouvrage informe qu'actuellement, le détail du projet d'aménagement et donc des accès n'est pas encore défini. Mais il trouve qu'il n'y a aucune raison objective de supprimer un accès sur la rue Ploix, même si l'on crée aussi un accès depuis le stade des chantiers.

- Nuisances sonores :

Des demandes sont formulées par les riverains pour limiter les éventuelles nuisances sonores.

Afin de répondre à cette attente, et d'autres, le maître d'ouvrage donne une liste non exhaustive des aménagements qui pourraient être réalisés. Des mesures sont également envisagées durant la phase travaux

- **Clôtures** :

La réalisation de clôtures adaptées pour protéger les propriétés riveraines de tous désagréments éventuels est également soulevée dans plusieurs observations.

Le maître d'ouvrage précise que les clôtures répondront ainsi aux usages des futurs équipements, tout en garantissant la sécurité de tous. Il prendra également en compte les enjeux d'intégration des projets d'aménagements dans leur environnement, afin notamment, d'améliorer la qualité urbaine et visuelle de ce site. Si des terrains de jeux collectifs extérieurs venaient à être construits, les pares-ballons nécessaires seraient installés.

- **Accès eaux et toilettes** :

Il est demandé que les accès à l'eau potable et aux sanitaires soient assurés à toute heures d'ouverture de ce futur espace à aménager.

Et d'une manière générale, il est fait le constat que Versailles est désespérément démunie de sanitaires publics. En conséquence il est aussi demandé d'inscrire dès que possible ce point dans les orientations du PADD, ou de le décliner systématiquement en application de ces orientations, sous la thématique : « Préserver et améliorer l'environnement » y compris « A l'échelle des secteurs ».

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage rappelle uniquement que l'équipement existant comporte des sanitaires accessibles au public durant les heures d'ouverture du stade et que dans le projet l'accessibilité à des sanitaires et à de l'eau potable sera assurée.

- **Zonage** :

Les interrogations portent sur la constructibilité actuelle des parcelles sur lesquelles est prévu l'emplacement réservé.

Le maître d'ouvrage confirme qu'elles sont constructibles, car situées en zone UG du PLU et que la création de l'emplacement réservé limitera les droits à construire par rapport à la situation actuelle.

- **Propriétaires actuels** :

Des questions sont posées pour connaître le statut des parcelles (public ou privé), à qui elles appartiennent et si des échanges ont eu lieu pour l'acquisition.

Il est répondu que les deux parcelles BL13 et BL14 concernées appartiennent à deux propriétaires privés, ayant été tous deux reçus par le Maire de Versailles.

- **Usage et report des activités actuelles :**

Les demandes portent sur le lieu de report des activités automobiles et stockage automobiles.

Le maître d'ouvrage ne donne pas de réponse sur ce point.

- **Diagnostiques avant travaux :**

Les riverains s'inquiètent de l'impact des travaux sur leurs biens. Le maître d'ouvrage assure qu'il mettra en place tous les moyens garantissant la sécurité et la protection des biens et habitants voisins.

- **Information/concertation riverains :**

Les habitants du quartier demandent d'être informés et consultés sur le projet d'aménagement.

Le maître d'ouvrage promet de communiquer sur celui-ci par l'intermédiaire des conseils de quartiers existants dans chaque quartier afin d'informer de l'avancée du projet au plus près et en temps réel, et par le biais de réunions de concertation dédiées.

- **Autres :**

***Nota :** Ces observations, dont certaines ont déjà fait l'objet de réponses et donc exclus ici, portent sur des sujets très divers, ont été reprises de façon synthétique les unes après les autres avec à la fin l'ensemble des réponses du maître d'ouvrage, dans le même ordre.*

- 1) La mise en place d'horaires fixes permettra de garantir l'absence de nuisances en fin de journée et la nuit ;
- 2) La date de début des travaux est-elle prévue ?
- 3) Prévoyez-vous une diminution du nombre de places de stationnement dans la rue pendant et après les travaux ?
- 4) Comment prévoyez-vous de considérer l'éventuelle dépollution des terrains ? nécessaire à l'usage futur ? financée par le vendeur, l'acquéreur ?
- 5) Y a-t'il une phase "provisoire" d'aménagements (durant les travaux ligne 18 jusqu'à 2029) et une phase "définitive" ? ou bien une phase d'aménagement one shot ?
- 6) Les aménagements prévus consistent en quels équipements précisément ?
- 7) La destination finale en équipements sportifs pourrait être aussi combinée avec des emplacements de parkings qui manquent cruellement sur ce quartier.

Réponses du maître d'ouvrage :

- 1) Les activités des terrains de la rue Ploix s'aligneront sur les horaires d'ouverture et de fermeture du stade des Chantiers. L'accès aux terrains sera réglementé par des horaires.

- 2) Le calendrier des travaux dépendra donc des délais liés à la procédure de modification du PLU et à la procédure de cession des terrains, ainsi qu'au temps nécessaire à la conception du projet et à la communication/concertation avec les habitants du quartier.
- 3) La conception du projet de la rue Ploix et les travaux d'aménagement qui s'en suivront prendront en compte les enjeux d'accès, de circulation et de stationnement des riverains à la fois pendant les travaux et après ceux-ci. Les places de stationnement seront limitées (en moindre nombre que l'existant).
- 4) Tout procédé de dépollution du sol qui s'avèrerait nécessaire se fera selon les protocoles et obligations imposés par la loi.
- 5) Les travaux d'aménagement prendront en compte les enjeux d'accessibilité des habitants du quartier à des équipements sportifs et ludiques et des aménagements paysagers pendant la durée des travaux affectant le stade des Chantiers et à l'issue de ceux-ci.
- 6) À ce stade, il n'est pas possible de préciser les futurs aménagements mais ce seront des équipements sportifs et ludiques et des aménagements paysagers.
Concernant la plantation d'arbres à feuille caduques, la Ville priorise la plantation d'arbres dans ses projets d'aménagement
- 7) L'emplacement réservé n'a pour objectif de créer des places de stationnement pour le public.

LE CHANTIER LIGNE 18

Les observations portent sur l'accès au chantier des travaux de la ligne 18. Le maître d'ouvrage considère que cela relève du projet de la ligne 18, géré par la Société du Grand Paris et confirme que les terrains prévus pour l'emplacement réservé ne sont pas impactés.

3.4.2 Avis des PPA :

Seul cinq PPA consultés ont répondu avec trois avis favorables et deux avis sans remarque.

3.4.3 Question du commissaire enquêteur :

Dans ses questions le commissaire enquêteur souhaitait savoir si d'autres endroits ont été étudiés ou envisagés, pour compenser la réduction des équipements publiques, en dehors des parcelles des 11, 13 et 15 de la rue Ploix ? Si oui, lesquels et pourquoi n'ont-ils pas été retenus ?

Le maître d'ouvrage a répondu qu'il n'existait pas d'espaces disponibles dans le quartier d'une aussi grande superficie tout en mettant en avant l'intérêt des terrains de la rue Ploix.

3.5 Commentaire du commissaire enquêteur

La communication légale a été correctement réalisée. Elle a été complétée par un courrier adressé aux propriétaires.

Il y a eu une mobilisation moyenne du public.

Le dossier d'enquête était complet et les conditions d'enquête satisfaisantes.

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

Mesdames Marie-Catherine Poggi et Aurélia de La Croix ainsi que Monsieur Didier Leguay sont à remercier pour leur accueil et leur disponibilité.

Fait le 27 février 2024



Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE
DE VERSAILLES

1. Objectif du projet

Le présent dossier concerne la modification du Plan local d'Urbanisme de la commune de Versailles.

Cette modification porte sur la création d'un nouvel emplacement réservé, rue Ploix (n°11, 13 et 15 – parcelles BL 13 et BL 14), destiné à la réalisation d'équipements sportifs et ludiques pour compenser la réduction de ceux du stade des Chantiers, impactés par les travaux de construction et à terme d'exploitation de la ligne 18 du Grand Paris Express.

La mission régionale d'autorité environnementale, d'Ile-de-France, n'a pas soumis cette modification du PLU à la réalisation d'une évaluation environnementale.

2. Observations du public, avis des PPA, questions du commissaire enquêteur et réponses apportées

L'enquête, d'une durée de 17 jours consécutifs, du mardi 16 janvier 2024, 9 heures, au jeudi 01 février 2024, 17 heures inclus s'est déroulée à la mairie de Versailles.

Le public s'est moyennement mobilisé. J'ai accueilli 5 personnes au cours des trois permanences et 14 contributions ont été reçues, générant un total de 57 observations.

Il y a deux oppositions au projet, de la part des propriétaires des deux parcelles concernées par l'emplacement réservé, avec une demande d'indemnisation, de la part d'un des propriétaires, sur la moins-value éventuelle, en cas de vente au maître d'ouvrage, suite au changement de destination de sa parcelle.

Les autres contributions du public portent sur des remarques de forme sur le dossier d'enquête, l'aménagement de l'emplacement réservé et la ligne 18.

Les différents thèmes et réponses apportées peuvent être détaillés de la façon suivante :

- **Les propriétaires des parcelles, objet de l'emplacement réservé.** Les propriétaires des parcelles, objet de l'emplacement réservé, avaient pour projet la cession de leur bien pour la construction de logements. Celui-ci a été bloqué par le maître d'ouvrage lors de la présentation de l'avant-projet.

Le propriétaire de la parcelle des 11 et 13 (BL 13) de la rue Ploix, par la voie de son avocat, demande la suppression de l'emplacement réservé au motif que le sol est pollué et pas adapté à la réalisation d'équipements publics. De plus, il considère que les sommes nécessaires à sa dépollution n'ont, à priori, pas été prises en compte par le maître d'ouvrage.

Le propriétaire du 15 (BL14) de la rue Ploix conteste aussi le projet d'emplacement réservé et craint une moins-value lors de la vente de son bien dont le classement actuel

autorise la construction de logement alors qu'à terme il ne permettra plus que la réalisation d'équipement publics. Il demande donc la compensation de la moins-value éventuelle.

Le maître d'ouvrage confirme son projet d'emplacement réservé. Il précise être conscient d'un risque de pollution du sol et est prêt à engager toutes les études et travaux pour permettre l'usage futur du site. Il ne donne pas de réponse à la demande d'indemnisation du propriétaire de la parcelle BL 14.

- **Les remarques de forme sur le dossier d'enquête.** Elles portent sur la pagination, les couleurs de certains figurés et la clarification de certaines légendes. Le maître d'ouvrage apporte toutes les précisions utiles dans sa réponse.
- **L'aménagement de l'emplacement réservé.** C'est sur ce thème qu'il y a eu le plus d'observations (48 sur 57). Les principaux points abordés portent sur l'intérêt du projet, les accès, les nuisances sonores, les clôtures et l'information/concertation avec les riverains. Quatre observations soulignent l'intérêt du projet. En ce qui concerne les accès, les nuisances sonores et les clôtures se sont les riverains qui expriment des inquiétudes. Le maître d'ouvrage, dans sa réponse, souligne qu'actuellement le détail du projet d'aménagement n'est pas encore défini et tout ce qui sera réalisé devra répondre aux attentes du quartier tout en minimisant les gênes et nuisances aux proches riverains, et préserver la sécurité du quartier. Il liste un certain nombre de dispositifs pouvant être mis en œuvre pour limiter les nuisances. Enfin sur l'aspect information/concertation, le maître d'ouvrage s'engage à donner de l'information par les conseils de quartier et par le biais de réunions de concertation dédiées.
- **La ligne 18.** Les observations formulées portent sur les voies d'accès travaux durant la phase chantier de la ligne. Le maître d'ouvrage indique que ces observations ne relèvent pas de cette enquête et renvoie aux diverses réunions organisées par la Société du Grand Paris à ce sujet. Il confirme que le projet ligne 18 n'aura pas d'impact sur le projet d'emplacement réservé.

Dix-huit PPA ont été consultés et seulement cinq réponses ont été adressées au maître d'ouvrage. Sur ces réponses, trois émettent un avis favorable et les deux autres n'ont pas de remarques.

En ce qui concerne mes questions, j'ai demandé au maître d'ouvrage si une étude avait été menée pour trouver d'autres lieux, que les parcelles du projet d'emplacement réservé, pour créer les équipements publics supprimés du fait du projet ligne 18.

Le maître d'ouvrage a juste répondu qu'il n'existait pas d'espaces disponibles dans le quartier d'une aussi grande superficie, sans plus d'éléments mais a développé les avantages d'utiliser les parcelles de la rue Ploix, pour répondre à son besoin.

3. Conclusions motivées

Au vu du dossier d'enquête, du déroulement de celle-ci et des réponses apportées par le maître d'ouvrage, je vais reprendre les principaux grands thèmes abordés dans le paragraphe précédent ainsi que les points sur la nécessité de trouver un emplacement pour les équipements publics et le choix de l'emplacement réservé, qui me paraissent importants pour détailler mes conclusions.

La nécessité de trouver un autre emplacement pour transférer des activités sportives et ludiques

Le dossier d'enquête fait apparaître, que pour les besoins du chantier de création de la ligne 18 du Grand Paris Express et dans un second temps pour l'exploitation de celle-ci, une réduction importante de la superficie du stade des Chantiers.

Je confirme donc qu'il est indispensable de trouver un emplacement pour transférer des activités sportives et ludiques.

Le choix et l'intérêt de cet emplacement réservé.

A l'examen du contenu de la réponse du maître d'ouvrage à ma question, il n'a visiblement pas été mené d'étude pour essayer de trouver un autre lieu pour repositionner les équipements sportifs et ludiques supprimés, suite au projet de la ligne 18.

Cela a été un choix d'opportunité, lié à la présence des deux parcelles jouxtant le stade des Chantiers.

Une visite, de ma part, du quartier et un examen, via Google Earth ne m'a pas permis de détecter d'autres emplacements potentiels pouvant répondre au besoin. Il faut souligner que ce quartier de Versailles est déjà très urbanisé.

Le choix du lieu de cet emplacement réservé est argumenté, par le maître d'ouvrage, de la façon suivante :

- Les parcelles considérées sont faiblement bâties, ce qui limitera les besoins de démolition et donc les nuisances lors des travaux, ainsi qu'éventuellement, la durée de ceux-ci ;
- Ces terrains présentent également l'avantage d'avoir une superficie relativement importante. Il n'existe pas d'espaces disponibles dans le quartier d'aussi grande superficie ;
- Ces futurs espaces permettront l'utilisation par les scolaires des futurs équipements sportifs, notamment ceux en provenance du Collège Raymond Poincaré
- Ils permettent d'éviter la délocalisation d'activités de proximité très utiles aux habitants et usagers des quartiers, celles-ci contribuant à la vie du quartier.
- Cet emplacement réservé a également vocation à accueillir des aménagements paysagers qui contribueront à la préservation d'espaces non bâtis, et à la création d'un espace de respiration nécessaire dans un espace dense et déjà urbanisé

- Ces aménagements permettront en outre d'améliorer la qualité urbaine, environnementale et paysagère de ce site, qui est actuellement entièrement artificialisé et accueille des véhicules stationnés pour le compte de concessionnaires automobiles.

Je dois dire que les arguments avancés sont imparables et difficilement contestables. Je les partage et donc je considère que ce choix d'emplacement est totalement justifié.

Les propriétaires des parcelles, objet de l'emplacement réservé.

Les deux propriétaires ont fait valoir leur opposition au projet d'emplacement réservé.

L'argument déployé, par l'avocat du propriétaire de la parcelle BL 13, concernant l'éventuelle pollution du sol, me paraît devoir s'appliquer aussi dans le cas de la construction de logement.

Sur un autre plan, au vu de l'urgence des besoins du maître d'ouvrage en matière d'équipement sportif et de loisir, la création de l'emplacement réservé sera vraisemblablement suivie d'une période de négociation pour tenter une acquisition amiable auprès des propriétaires des parcelles BL 13 et BL 14.

Les parcelles sont actuellement occupées par une activité qui génère vraisemblablement des revenus aux propriétaires.

Par ailleurs l'évaluation du foncier peut être sensiblement différent sur une parcelle correspondant à un emplacement réservé par rapport à une parcelle permettant la construction de logement avec la valorisation qui s'accompagne, comme le redoute le propriétaire de la parcelle BL 14.

Aussi il me paraît important de tenir compte de ces aspects dans l'évaluation qui sera réalisée afin de faire des propositions, au bon niveau, aux propriétaires et faciliter ainsi une acquisition rapide par le maître d'ouvrage.

Les remarques de forme sur le dossier d'enquête.

Le maître d'ouvrage a fait une réponse détaillée sur ce point. La présentation du dossier d'enquête avec l'ensemble des pièces reliées, afin d'éviter d'éventuelles disparitions de certaines durant l'enquête, a visiblement perturbé des membres du public. Pour ma part, je n'ai pas rencontré de difficultés particulières dans la lecture et compréhension de ce dossier. La notice explicative était très claire en ce qui concerne la partie emplacement réservé.

Je confirme qu'en aucun cas les quelques remarques de forme ne peuvent remettre en cause le contenu de ce dossier d'enquête.

L'aménagement de l'emplacement réservé. Au stade de l'enquête publique il me semble très difficile que le maître d'ouvrage s'engage de façon précise sur des réponses qui nécessitent un travail d'étude amont. Je trouve que dans ses réponses, le maître d'ouvrage a essayé de rassurer les riverains sur sa volonté de préserver la qualité de vie du quartier tout en

répondant au besoin de maintenir des équipements sportifs et ludiques grâce à des aménagements à venir sur le futur emplacement réservé. Par ailleurs l'affichage d'une volonté d'informer les habitants et d'organiser des réunions de concertation dédiées va dans le bon sens.

Compte tenu que nous sommes très en amont d'un aménagement futur, je trouve que les réponses apportées, par le maître d'ouvrage sont cohérentes.

La ligne 18. Pour moi l'ensemble des questions concernant les travaux de la ligne 18 ne concernent pas la présente enquête.

Pour conclure cette partie, je considère que la création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'équipements sportifs et ludiques, sur les parcelles BL 13 et BL 14 de la rue Ploix, relève de l'intérêt général.

4. Mon avis

Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant puisqu'il a permis au public de prendre connaissance du projet et de formuler des observations.

A la suite des observations exprimées par le public, le maître d'ouvrage a apporté toutes les précisions nécessaires. Il y a deux oppositions au projet de modification du PLU.

Le maître d'ouvrage a aussi pu prendre connaissance des inquiétudes des riverains de la rue Ploix.

En conclusion de cette enquête, en l'état du dossier soumis au public, de l'examen des observations présentées, des réponses apportées, au vu des documents transmis, et après avoir considéré que les avantages que présente le projet l'emporte sur les inconvénients qu'il génère.

Il me paraît toutefois nécessaire de formuler deux recommandations. A savoir :

Recommandation n° 1 : Prendre en compte, lors de l'estimation financière pour l'acquisition des parcelles BL 13 et BL 14, le fait que les terrains sont à ce jour utilisés pour une activité professionnelle et permettent actuellement la construction de logement, donc une valeur très sûrement supérieure à celle de terrains déclarés "emplacement réservé pour un équipement public".

Recommandation n° 2 : Veiller à mettre en place une information/concertation efficace dans le cadre du projet d'aménagement de l'emplacement réservé.

Et pour les raisons détaillées dans mes conclusions et le rapport ci-joint,

Je donne un avis favorable, sans réserve, au projet de modification du PLU de la commune de Versailles.

Fait le 27 février 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

PIECES JOINTES

