

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

---

*CONCLUSIONS MOTIVEES*

---

**Conclusions motivées du commissaire enquêteur**

**Enquête publique no E 24 000083/ 78**

**Du 05 Mars 2025 au 20 Mars 2025**

**Modification du PLU de VERSAILLES**

*CHRISTIAN WILLECOCQ*

*Commissaire enqueteur*

*Le 16/04/ 2025*

### 1) Genèse du dossier : pourquoi une modification du PLU de la ville de Versailles ?

Compte tenu des évolutions démographiques, des besoins de population et de mixité fonctionnelle, ainsi que des opportunités générées par deux ensembles d'immeubles architecturaux vides, il a paru souhaitable à la commune de lancer en 2025 les travaux de modification de son PLU. Les deux faits générateurs étant de réhabiliter comme rappelé les quartiers Yves le COZ et silos de montbaouron avec deux programmes existants portant sur plus de 300000 mètres carrés. Des modifications au règlement du PLU et une incorporation de nouvelles annexes ont d'autre part été prévues dans le cadre de cette modification de PLU.

### 2) Respect de la procédure

La procédure a été respectée. Le projet de modification du PLU a débuté en 2024

Le projet de modification du PLU s'inscrit dans le respect des textes réglementaires. L'enquête publique est d'une durée de 16 jour consécutifs, la MRAE ayant dispensé celle-ci de l'exigence d'une notice environnementale (décision au cas par cas du 15 janvier 2025)

Enfin, s'agissant d'une modification de PLU une période de concertation préalable n'était pas obligatoire

### 3) complétude du dossier

Tous les éléments constitutifs d'un dossier de modification de PLU sont présents et ont été versés dans le dossier d'enquête :

- dossier de présentation complet avec la justification des choix retenus, incidence sur le PADD (projet d'aménagement et de développement durable).

- Présentation de la nouvelle OAP sectorielle sur la rue Yves-le COZ,

- Règlement, zonage, et annexes réglementaires sur les servitudes,

- auto évaluation environnementale, et réponse de la MRAE après étude au cas par cas de dispense d'évaluation environnementale.

. Le dossier intégrait aussi les courriers envoyés aux 18 PPA. Et avis rendu pour 6 d'entre eux

Le dossier d'enquête était disponible sous forme papier en mairie.

Ainsi que sous forme électronique avec un microordinateur dédié pendant toute la durée de l'enquête

. Les observations pouvaient aussi être recueillies grâce au registre électronique géré par un prestataire (en sus de l'adresse internet dédiée).

- Les parutions légales réglementaires dans les journaux d'annonce légale ont bien été effectuées, et l'enquête publique a été présentée dans le bulletin municipal de la commune. Elle était aussi disponible sur le site institutionnel de la commune via un lien.

- Ceci en sus des affiches placardées (cf. certificats d'affichage) et des deux affiches sur site (cf. constat d'huissier)

-Le dossier était donc complet, conforme à la réglementation, et a été bien préparé par un cabinet d'étude spécialisé, supervisé par la commune.

4) un projet de modification du PLU qui nous semble bien proportionné dans ses objectifs.

Les projets de réhabilitation des deux sites de Montbauron et de la rue Yves COZ nous semblent bien proportionnés.

**Comme indiqué dans le rapport d'enquête publique, la réhabilitation des immeubles de la rue Yves-le COZ** semble pertinente. Les immeubles sont vides depuis un certain temps et globalement bien intégrés dans leur territoire.

La réhabilitation devrait permettre une mixité fonctionnelle car des logements sont prévus, ainsi qu'une résidence pour personnes âgées, des commerces et des bureaux. De plus, la percée visuelle prévue nous semble intéressante car elle permettra de relier visuellement cette rue des « Chantiers » au centre-ville de la ville, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Enfin la végétalisation prévue devrait permettre de lutter contre les îlots de chaleur urbaine (ainsi que la végétalisation du mur jouxtant la voie ferrée). Le fait de concentrer les places de parking (existantes) au sous-sol nous semble aussi intéressante (seules 10 places invitées prévues en surface).

Lors de l'enquête publique, des propositions différentes de mixité ont été faites par une association (moins de bureaux et création d'espaces de logements pour le handicap). Des demandes de logements sociaux ont d'autre part été faites par les PPA

Voir les réponses de la commune qui semblent pertinentes au commissaire enquêteur. Ces points devront être étudiés et challengés par le promoteur choisi dans le cadre du projet final, rien n'étant définitivement arrêté à ce stade.

**Concernant les silos de Mautbauron**, le projet porte aussi sur une réhabilitation d'un ensemble de 3 bâtiments inoccupés depuis 25 ans. Et ce, sur la couverture d'un besoin

social croissant à Versailles : le logement des étudiants. Le projet de réhabilitation des 3 bâtiments qui datent d'une autre époque porte en effet sur 230 logements étudiants

. A noter que ce quartier ainsi que celui de le COZ bénéficient d'une bonne desserte de transports en commun ce qui devrait permettre de diminuer le trafic des voitures. Le ratio du nombre de places de stationnement vs le nombre d'unités d'hébergements de ce type de population nous semble donc cohérent. (Cf. dossier)

c) Enfin, la refonte **du règlement** dans ses articles 6 à 10 découle logiquement de ce qui précède. Les articles 6 à 10 concernent surtout l'OAP Yves le COZ et visent à optimiser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement de quartier.

Quant à l'article 12, celui-ci porte sur la nouvelle définition des normes de stationnement nécessaire sur la population des étudiants et personnes âgées (on passe de chambre a unité d'hébergement).

Dernier élément contenu dans le dossier de modification du PLU : actualisation des annexes et en particulier des servitudes.

Au total, tout ce qui précède nous semble donc très cohérent. La modification souhaitée du PLU de la ville de VERSAILLES devrait répondre à la couverture partielle d'un besoin social sur ce territoire.

#### 5) analyse des réponses de la MRAE.

A été inséré dans le dossier d'enquête, une auto-évaluation environnementale préparée par un cabinet d'étude spécialisé, qui a fait l'objet en retour d'un avis de la MRAE.

Celui-ci a été joint au dossier d'enquête publique, et intègre trois remarques tout en indiquant en conclusion :

« La MRAE considère que *la modification du PLU conduit à des évolutions limitées permettant de clarifier le règlement écrit et le plan de zonage, d'encadrer le stationnement automobile et de favoriser la réhabilitation du bâti existant et leur mixité fonctionnelle. La MRAE indique donc que la modification du PLU de Versailles n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.*

***Pas de remarques complémentaires de la commune ni du commissaire enquêteur sur la position de la MRAE***

## 6) un projet qui a recueilli dans sa grande majorité un avis favorable.

- A la fois des PPA (six ont répondu dans les délais avec avis favorable, assorti d'une réserve pour la Direction Départementale des Territoires (DDT))
- des citoyens qui se sont exprimé lors des permanences ou sur les registres dédiés. (12 contributions). Dix d'entre eux ont exprimé un avis favorable.
- Notre sentiment est que ce projet de modification du PLU de Versailles, malgré le faible nombre de contributions, nous semble bien accepté par la population et par le corps social
- Les objectifs de réhabilitation des deux ensembles le COZ et silos de Maubauron nous semblent en effet cohérents et proportionnés. La mixité fonctionnelle souhaitée est aussi nous semble-t-il un objectif recherché par la population.

## 7) synthèse des observations en nombre et classées par thèmes :

Il y a eu au cours de cette enquête **12 contributions** qui se décomposent de la manière suivante :

- 3 émanant des PPA dont une réserve de la Direction Départementale des territoires/prefecture des Yvelines. Celle-ci ayant été reprise dans les mêmes termes par le département. Cette réserve porte sur l'OAP Yves le COZ, les PPA recommandant d'y intégrer des objectifs en termes de pourcentage minimum de logements sociaux (LSS). Quant à la recommandation de l'UDAP, il s'agit d'intégrer dans les annexes du PLU les incidences du décret de 2024 portant sur le nouveau périmètre des monuments historiques. Cette recommandation a été prise en compte par la commune et sera intégrée dans la modification du PLU.
- 3 contributions écrites sur le registre papier, plus une orale lors des permanences.
- 4 sur le registre électronique
- 1 question du commissaire enquêteur sur la mobilité douce au sein des deux quartiers réhabilités (silos de maubauron et Yves le COZ)

**Les trois permanences** organisées à la mairie de Versailles ont permis de rencontrer 4 personnes lors de la première, aucune lors de la seconde, et 3 lors de la dernière

Le registre électronique a quant à lui enregistré outre les 4 contributions reprises ci-dessus, plus de 112 visites de site et 146 téléchargements de documents.

**9 thèmes ont été abordés lors des 12 contributions qui ont généré 24 questions**

Le détail de ces thèmes et de ces questions est repris dans le paragraphe suivant.

## 8) Avis et synthèse des principales observations et analyse des réponses de la ville de Versailles :

Comme vu ci-dessus, 12 contributions ont été répertoriées dans le cadre de cette enquête, qui ont entraîné 24 questions (et 31 occurrences, une question pouvant porter sur plusieurs thèmes)

Ces questions ont été regroupées dans les 9 thèmes vus au paragraphe 5 du rapport.

Les réponses de la ville de Versailles écrites dans le mémoire en réponse au PV de synthèse et reprises au paragraphe 5 nous semblent pertinentes.

**Cette modification du PLU de Versailles recueille un sentiment globalement favorable du corps social**

**En effet :**

Comme rappelé supra, Les 6 PPA ayant répondu avec 3 contributions ont émis un avis favorable (dont un avec réserve).

Quant aux 9 autres contributions, 7 émettent un avis favorable et deux un avis défavorable (une association et un versaillais habitant rue le COZ)

**-S'agissant du thème logements sociaux et mixité fonctionnelle** : la commune a répondu positivement à la demande de la DDT et du département. Un pourcentage de 30% de logements sociaux sera indiqué dans l'OAP le COZ et la mixité fonctionnelle sera recherchée.

**-La demande de l'UDAP** quant à l'intégration dans les annexes du PLU des servitudes liées aux nouvelles parcelles classées au titre des monuments historiques a été anticipé par la commune puisque prévu au point 4 de la modif du PLU) .En effet : *Conformément à l'article R.153-18 du Code de l'Urbanisme et en complément de l'annexion du décret n°2024-472 au dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU), la pièce n°4-b-1 du PLU, intitulée Plan des Servitudes d'utilité publique, sera modifiée afin d'intégrer le périmètre du Domaine National de Versailles.*

**-Les remarques liées aux deux projets de réhabilitation des silos de mautbauron et du quartier Yves le COZ** ont fait l'objet par ailleurs de réponses de la part de la commune qui semblent appropriées au commissaire enquêteur.

Il est évident que ces deux programmes de réhabilitation vont générer plus de Traffic dans les deux quartiers. Les interrogations de bruit et de Traffic accru sont donc légitimes.

Cependant celles liées au bruit dans le quartier le Coz ont fait l'objet d'études de la part de la MRAE qui a indiqué que le projet n'entraînerait pas de risque accru pour la santé humaine, ou à tout le moins, que les mesures prévues pour l'atténuer devraient être efficaces (cf. avis de la MRAE concluant a une dispense de notice environnementale)

- les **projets de mixité fonctionnelle** nous semblent par ailleurs bien proportionnés et répondent à un besoin de logements étudiants, jeunes actifs et personnes âgées sur la commune.

-La **réhabilitation des bâtiments Yves le Coz et silos de mautbaoron** semble par ailleurs plébiscitée par les versaillais (réserve foncière de 30000 mètres carrés qui n'était plus exploitée, les bâtiments étant inoccupés). Nous avons noté la demande de l'association *Le Réveil démocratique et solidaire* sur le changement souhaité de destination d'une partie des logements rue Yves-le Coz et la réponse de la mairie. Ainsi que la remarque sur la saturation des infrastructures existantes, et la réponse de la commune en la matière qui indique que cela n'est pas le cas.

-Les questions sur la **qualité architecturale** du projet rue Yves-le Coz ainsi que sur les normes environnementales du futur ensemble nous semblent avoir eu des réponses satisfaisantes de la part de la commune. Le CE qui s'est rendu sur place a pu constater que les immeubles existants à ce jour ne s'intégraient pas totalement dans le quartier. La percée visuelle prévue, la végétalisation du nouvel ensemble ainsi que de la voie jouxtant la voie ferrée, devraient ainsi permettre une intégration plus harmonieuse du nouvel ensemble dans le quartier de Porchefontaine.

- **S'agissant des demandes de changement de circulation** dans les rues des deux quartiers, celles-ci ne relèvent pas d'une modification de PLU mais la mairie répond qu'elle les étudiera et que les projets futurs feront l'objet d'une attention particulière en la matière.

-Il nous semble que les **demandes de mobilité douce et de pistes cyclables** devront aussi faire l'objet d'une attention particulière, car il s'agit d'une demande sociétale forte, étant rappelé que la ville de Versailles possède déjà de belles infrastructures. Le CE est en accord avec les termes de la réponse de la commune concernant sa propre contribution en la matière (Q24)

-Les **nouvelles règles de stationnement** (article 12) nous semblent cohérentes et le fait d'avoir déjà plus de 308 places de stationnement existantes dans les sous-sols des bâtiments existants rue le COZ est de bon augure pour le projet.

- la **concertation** sur les projets : ce thème est revenu plusieurs fois. La modification de PLU (qui de plus est dispensée d'une notice environnementale) ne rend pas obligatoire une période de concertation pré projet comme le souligne la mairie. Nous pensons néanmoins que des réunions publiques par quartiers seront souhaitables dès que les différents projets de réhabilitation auront avancés (comme celle organisée le 25 mars dans le quartier de Porchefontaine)

## 9) [Appréciation générale sur le projet de modification du PLU.](#)

-Les conditions pratiques de déroulement de l'enquête publique à la mairie de Versailles ont été très satisfaisantes. Le registre papier était accessible pendant toute la durée de

l'enquête et un microordinateur était mis à disposition pour consulter par voie électronique le dossier et écrire directement sur le registre électronique

-L'information sur l'enquête publique a été placardée réglementairement aux endroits habituels de la commune (en sus des informations légales dans les journaux). Ainsi que sur les deux sites principaux des silos de Mautbauron et Yves le COZ. L'information a aussi été reprise dans le journal communal, et sur le site institutionnel de la ville

-Le dossier était complet

-les supports suivants ont été utilisés pour cette enquête : Registre papier, adresse internet dédiée et registre électronique (146 téléchargements et 112 visites de site)

- Les informations complémentaires demandées par le commissaire enquêteur à la mairie pendant et avant l'enquête ont été obtenues.

- le mémoire en réponse de la mairie aux observations du public, des PPA, ainsi qu'à celle du commissaire enquêteur, est complet avec des réponses personnalisées.

-A rappeler par ailleurs que la MRAE a dispensé la mairie de notice environnementale et a conclu que cette modification n'entraînait pas de risque accru pour la santé humaine (étude jointe au dossier soumis à l'enquête et donc accessible au public)

- six PPA ont répondu avec avis favorable aux courriers envoyés avec des recommandations et une réserve de la part de la DDT. Nous reviendrons sur celle-ci dans nos conclusions motivées. Quant aux autres contributeurs leur avis est favorable dans 7 cas sur 9.

-L'affluence dans les permanences a été faible (5 citoyens par permanence) mais non marginale. Deux associations se sont longuement exprimées par ailleurs sur ce projet (sur le registre électronique)

- il nous semble que cette modification de PLU reçoit donc plutôt un avis favorable d'ensemble, le projet de réhabilitation de bâtiments existants pour y loger des populations assez diverses en étant le principal élément étant plébiscité.

## 10) positions du commissaire enquêteur sur les points soulevés et rappelés ci-dessus par les versaillais

Le commissaire enquêteur a réagi pour sa part aux réponses de la commune relatives aux 24 questions (cf. paragraphe 5 du rapport)

Sans revenir sur le détail, les réponses de la commune sont cohérentes et complètes. (Cf. Rapport)

-La réhabilitation des deux ensembles silos de Mautbauron et quartier Yves le COZ nous semble intéressante et acceptée d'une manière générale par la population. Il s'agit d'une véritable opportunité portant sur plus de 30000 mètres carrés au sein de la commune et ce sur des bâtiments vides depuis de longues années.

-Les projets répondent à un véritable besoin social, à savoir de loger des étudiants, des jeunes actifs, des personnes âgées. Et sur le quartier de Porchefontaine, le projet devrait permettre une mixité fonctionnelle encore plus importante (bureaux, commerces, espaces de vie)

-Le fait de rajouter dans l'OAP Yves le COZ une exigence de logements sociaux, à hauteur de 30%, pour donner suite à la demande des PPA va dans le bon sens. Ceci devrait permettre de lever la réserve de la DDT...On pourrait d'ailleurs s'interroger sur la nécessité d'avoir aussi un % de logements sociaux minimum sur l'opération des silos de Mautbauron

-Les projets de végétalisation et de normes architecturales concernant l'opération Yves le COZ méritent d'être soulignés. En particulier la lutte contre les ICU (ilots de chaleur urbaine), les matériaux qui seront utilisés pour la réhabilitation, la percée visuelle qui est de notre point de vue une bonne idée, la végétalisation prévue de l'espace jouxtant la voie ferrée, et la végétalisation prévue en surface, du fait du nombre de places de stationnement revu à la baisse (10)

-Il est indéniable que les nouveaux projets vont générer plus de trafic routier dans les deux quartiers mais il faut rappeler la position plutôt favorable de la MRAE en la matière (dispense d'évaluation environnementale) du fait des mesures prévues d'atténuation des nuisances.

-Des demandes d'étude de nouveaux sens de circulation ont été formulées durant cette enquête. Bien que cela ne concerne pas directement le PLU, la commune a répondu que des études seraient faites à ce sujet.

- en ce qui concerne le besoin en places de stationnement, compte tenu de la population cible sur les silos de Mautbauron, les places qui seront créées dans les sous-sols existants devraient être suffisantes. Quant au projet rue Yves COZ, les plus de 300 places existantes en sous-sol des bâtiments existants devraient aussi être plus que suffisantes

- en ce qui concerne les modifications du règlement du PLU, à savoir l'actualisation des articles 6 à 10, ceux-ci découlent logiquement du projet de réhabilitation rue Yves COZ. Le CE s'est déplacé sur le site et a pu constater que ces modifications n'avaient pour but qu'une meilleure intégration de l'ensemble architectural dans son environnement

- la modification de l'article 12 qui porte sur le stationnement est tout autant nécessaire. Le CE marque un avis favorable sur celui-ci

-Les modifications du règlement graphique du PLU sont logiques. Reprises au point 1-3-6 du rapport, rappelons qu'elles portent sur la création du secteur Ucf (dans le quartier le COZ), sur la modification du zonage impacté par le projet des silos de montbauron (zone Uspe), et de la correction de la marge de recul de 20 mètres à partir de la voie ferrée (secteur le COZ). Il ne s'agit à ce niveau que d'une simple mise en cohérence du règlement écrit avec le plan graphique de zonage du PLU.

-Enfin, le quatrième point prévu dans la modification du PLU, à savoir l'actualisation des annexes est cohérent et n'entraîne pas de discussion spécifique. Le Ce y est favorable.

En fonction de ce qui précède le commissaire enquêteur recommande donc :

- D'amender le PLU et ses documents principaux en fonction de l'accord donné par la commune pour donner suite aux remarques des PPA. A savoir d'intégrer dans l'OAP Yves le COZ un objectif minimum de 30% de logements sociaux. D'autre part, dans le même état d'esprit quelques lignes dans le PADD pourraient être rajoutées sur le besoin de logements étudiants et de personnes âgées sur la ville de Versailles (les opérations le COZ et silos de mautbauron répondant au besoin exprimé).
- D'organiser, après mise en place de la modification du PLU et dès que les projets de réhabilitation des deux ensembles silos de Mautbauron et Yves le COZ auront avancé, des réunions d'information pour les habitants des deux quartiers, afin de présenter les projets et répondre aux questions éventuelles.

**Après avoir pris en compte les avantages et inconvénients du projet, le Commissaire enquêteur EMETS un AVIS FAVORABLE sans réserve pour la modification du PLU de la ville de Versailles**

Le 16 avril 2025

**CHRISTIAN WILLECOCQ  
COMMISSAIRE ENQUETEUR**