

COMMUNE DE VERSAILLES (YVELINES)

ENQUETE PUBLIQUE

E24 000083/ 78

Du 05/03/2025 au 20/03/ 2025 inclus

Relative à la

**MODIFICATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

LE 16 avril 2025

CHRISTIAN WILLECOCQ

Commissaire enquêteur

Table des matières

1	Généralités	4
1.1	Cadre général du projet	4
1.2	Contexte juridique	5
1.2.1	La modification du PLU de Versailles s’inscrit dans le cadre réglementaire :	5
1.2.2	La procédure d’élaboration prévue a été respectée	5
1.2.3	Notification aux PPA	7
1.2.4	Auto-évaluation environnementale, dossier envoyé pour étude a la MRAE pour examen au cas par cas.....	7
1.3	Présentation de la modification du PLU de Versailles et de ses principaux enjeux	7
1.3.1	Présentation succincte de la ville de Versailles	7
1.3.2	Présentation de la modification du PLU de Versailles : ses enjeux et ses objectifs	9
1.3.3	Aménagement du PADD et cohérence avec les plans communaux.....	15
1.3.4	Création de l’OAP Yves le COZ.....	16
1.3.5	Modification du règlement écrit et du PLU de versailles	18
1.3.6	Modification du règlement graphique	21
1.3.7	Liste des pièces présentes dans le dossier d’enquête publique	22
2	Organisation de l’enquête publique.....	23
2.1	Désignation du commissaire enquêteur titulaire et de son suppléant	23
2.2	Arrêté d’ouverture de l’enquête publique	23
2.3	Réunion en mairie avec le porteur de projet et visites des projets et des lieux	24
2.4	Mesures de publicité prévues pour l’enquête publique.....	25
2.5	Planification des permanences du commissaire enquêteur.....	25
3	Déroulement de l’enquête publique	26
3.1	Permanences réalisées	26
3.2	Comptabilisations des observations	27
3.3	Clôture de l’enquête publique	27
4	Réponses des PPA et de la MRAE.....	27
4.1	Réponses des PPA	27
4.1.1	Préfet du département des Yvelines, DDT :	28
4.1.2	Avis du département	28
4.1.3	Avis de l’UDAP 78 :.....	29

4.1.4	Avis de la CCI Versailles Yvelines, de la chambre d'agriculture de la region ile de France et du syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre	29
4.2	Réponse de la MRAE	30
5	Analyse des observations et réponses de la commune	31
5.1	Thème des logements sociaux et des objectifs de mixite fonctionnelle ainsi que des objectifs de modification du PLU	31
5.2	Thème relatif au règlement du PLU et aux annexes de celui-ci :.....	36
5.3	Thème relatif aux silos de Mautbauron :.....	38
5.4	Thème sur la mobilité douce, les pistes cyclables :	42
5.5	thème de l'OAP Yves le COZ :.....	44
5.6	Theme sur le bruit et le Traffic quartiers le COZ et Porchefontaine :.....	51
5.7	places de stationnement (rue Yves Coz et plus généralement) :.....	52
5.8	saturation des infrastructures et préservation du patrimoine historique :.....	54
5.9	Theme de la concertation préalable sur les projets d'urbanisme :	56
6	Synthèse des observations.....	59
7	Appréciation générale	61

1 Généralités

1.1 Cadre général du projet

Le PLU de Versailles a été approuvé le 8 septembre 2006 et révisé le 24 novembre 2011. Il a fait l'objet de plusieurs procédures de modification. La présente procédure de modification du document est prévue par les articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Comme cela sera développé dans la suite du rapport, la modification du PLU a pour objectifs :

- la création d'un sous-secteur UCF afin de permettre la restructuration, le changement de destination des deux ensembles de bureaux, situé rue Yves-le Coz. Ainsi que la création d'une OAP spécifique sur ce secteur
- la modification du plan de zonage d'une parcelle cadastrale en zone USPe, emprise du site des Silos Montbauron, afin de permettre le changement de destination et la réhabilitation de ce site,
- la clarification des normes de stationnement pour les résidences universitaires, jeunes actifs, et les établissements d'hébergement des personnes âgées ;
- la correction de la marge de recul à partir du domaine ferroviaire du secteur rue Yves Le Coz, afin de mettre en cohérence le règlement écrit et le plan de zonage ;
- l'actualisation des annexes du PLU et du règlement écrit, conséquences de la modification souhaitée

1.2 Contexte juridique

1.2.1 La modification du PLU de Versailles s'inscrit dans le cadre réglementaire :

- du Code général des collectivités territoriales,
- du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-37, à L.153-48, L.153-19, L.153-8 et suivants,
- du Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants
- du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur,
- notification du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées,
- de l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n° 202006 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale, concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Versailles, après « examen au cas par cas », en date du 15 janvier 2025,
- la décision n° E24 000083/ 78 de la Présidente du Tribunal administratif de Versailles en date du 19 décembre 2024 désignant Monsieur Christian Willecocq en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire, et Monsieur Reinhard Felgentreff en tant que commissaire enquêteur suppléant ;
- S'agissant d'une modification de PLU la décision du maire de lancer l'enquête publique est efficiente et une délibération du conseil municipal n'est pas nécessaire à ce stade
- Enfin, s'agissant d'une modification de PLU avec dispense d'évaluation environnementale, l'enquête publique se déroulera sur 16 jours consécutifs du 05 mars 2025 au 20 mars 2025 inclus

1.2.2 La procédure d'élaboration prévue a été respectée

Les éléments du dossier prévus par la réglementation sont présents dans le dossier d'enquête publique s'agissant d'une modification de PLU de droit commun

- outre les pièces administratives rappelées ci-dessus :
- dossier de présentation : notice 1
- la justification des choix retenus dans la notice 1
- L'auto-évaluation environnementale envoyée à la MRAE pour prise de décision « au cas par cas » : notice 3
- le rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est inclus dans la notice 1
- La présentation de l'OAP sectorielle de la rue le COZ ainsi que celle de l'opération de réhabilitation des silos de montbauron : notice 1
- les modifications souhaitées du règlement du PLU sont dans la notice 1. En particulier celles relatives aux règles de stationnement sur les immeubles étudiants/jeunes actifs/résidences de personnes âgées
- Zonage et documents graphiques obligatoires : notice 2
- la réponse de l'autorité environnementale sur la dispense d'évaluation environnementale (réponse au cas par cas)
- la liste des PPA (Personnalités politiques associées), auxquels le dossier d'enquête publique a été envoyé. Cette liste fait partie intégrante du dossier d'enquête. Ainsi que les réponses de celles-ci reçues à la date de l'ouverture de l'enquête publique
- s'agissant d'une modification de PLU une période de concertation n'est pas obligatoire, mais la commune indique néanmoins que des conseils de quartiers sur les deux sites concernés ont eu lieu. Le sujet a été abordé sans présentation spécifique.

Comme indiqué, la procédure d'élaboration de la modification du PLU de la ville de Versailles a donc été respectée. Les éléments constitutifs d'une modification ont été actés, et le PLU est d'autre part en phase avec les programmes et plans structurants, nationaux et régionaux...

1.2.3 Notification aux PPA

Conformément à la réglementation concernant la modification de PLU, le dossier d'enquête publique a bien été envoyé aux personnalités politiques associées (PPA) le 11 décembre 2025.

Au démarrage de l'enquête publique six PPA avaient répondu. Il sera fait part des réponses reçues dans la partie du présent rapport adéquate avec les commentaires de la commune et du commissaire enquêteur si nécessaires.

Le dossier é été envoyé aux 18 PPA dont la liste est reprise dans le dossier d'enquête publique.

1.2.4 Auto-évaluation environnementale, dossier envoyé pour étude a la MRAE pour examen au cas par cas

En respect de la réglementation le dossier d'auto-évaluation environnemental (notice 3 du dossier d'enquête publique) a bien été envoyé pour étude de positionnement a la MRAE le 22 novembre 2024

Celle-ci a répondu le 15 janvier 2025 et a conclu à une dispense d'évaluation environnementale (procédure du cas par cas). Cette réponse sera analysée avec les quelques remarques reprises par la MRAE au point 4

1.3 Présentation de la modification du PLU de Versailles et de ses principaux enjeux

1.3.1 Présentation succincte de la ville de Versailles

Ville royale, la ville de Versailles se caractérise par un riche contexte urbain, paysager, patrimonial et environnemental.

La commune de Versailles s'étend sur 2 618 hectares et compte environ 84000 habitants (INSEE, 2020). Située dans le département des Yvelines, Versailles constitue un pôle d'envergure au sein de ce territoire. La ville appartient en effet à la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc (267 395 habitants en 2020), dont elle constitue la ville centre.

Le territoire de Versailles Grand Parc est également couvert par un contrat de développement territorial, signé en 2015, partagé avec Saint-Quentin-En-Yvelines et Vélizy-Villacoublay.

Le centre-ville est marqué par sa structure de » trident » constitué par les avenues de Saint-Cloud (au nord), de Paris (au centre) et de Sceaux (au sud). L'avenue de Paris mène directement depuis Paris vers le château.

Sur le plan paysager, la composition de la ville résulte d'un assemblage entre des unités naturelles importantes (espaces boisés, parc paysager) et des entités patrimoniales et urbaines.

Aujourd'hui, la ville compte neuf quartiers différents : Notre-Dame, Saint-Louis, Clagny-Glatigny, Jussieu, Montreuil, Chantiers, Porchefontaine, Satory et Gally.



Les neuf quartiers de Versailles et le Site Patrimonial Remarquable de Versailles (en rouge sur la carte).

1.3.2 Présentation de la modification du PLU de Versailles : ses enjeux et ses objectifs

1.3.2.1 Le contexte de la rue Yves-le COZ et le quartier Porchefontaine

Le site, un des objets du projet de modification du PLU de Versailles, est situé 145-147 rue Yves Le Coz au sud de la ville. La rue Yves Le Coz constitue une des deux rues principales du quartier de Porchefontaine. Le quartier de Porchefontaine est en majorité à vocation résidentielle. Le tissu urbain est principalement composé de logements individuels (grands pavillons typiques, maisons en meulière ...).

Le quartier de Porchefontaine est séparé du reste de la ville par la voie ferrée au nord (RER C, lignes U et N du Transilien). Une autre voie ferrée du RER C longe le secteur de projet et coupe ainsi le quartier de Porchefontaine en deux secteurs distincts.

Cette partie du quartier Porchefontaine, située à proximité du quartier des Chantiers et de la gare du même nom, se caractérise par une mixité fonctionnelle importante : commerces, services et équipements (stade, maison de quartier, écoles, centre sportif... etc.) **En bleu le site à réhabiliter**



Le site du 1^{er} projet (Yves le COZ) :

Le site, objet de la présente modification, porte sur une emprise foncière, d'une superficie de 15 450 m², dans un quartier par ailleurs caractérisé par de petites unités foncières.

Actuellement, sur le terrain sont implantées trois constructions :

- en front de rue, un immeuble de bureaux vitré à l'architecture caractéristique de la fin du 20^e siècle qui a accueilli des activités tertiaires. Ce bâtiment est vacant ;
 - à l'arrière, un bâtiment situé en second rang par rapport à la rue Yves-le Coz, vacant également, a longtemps accueilli le siège des Résidences Yvelines Essonne ;
 - à l'arrière également du site, un troisième bâtiment de type annexe.
- Bénéficiant, d'une part, d'une bonne desserte automobile (proximité de la N12 et de l'A86), l'ensemble immobilier bénéficie environ de 308 places de stationnement existantes situées en sous-sol.

La bonne desserte en transports en commun est caractérisée dans ce quartier par plusieurs équipements et infrastructures de qualité : gare des Chantiers et de Porchefontaine pour le RER C, les lignes N et U du Transilien, la ligne de bus n° 6208, et la future ligne de métro n°18 reliant Orly à Versailles se trouvant à proximité du site.



Les objectifs du projet de la rue Yves Le Coz

La mutation récente des parcelles au profit d'un promoteur constitue une opportunité pour la Ville d'envisager la reconversion du site et d'améliorer son intégration aux différentes fonctionnalités de ce quartier.

Ainsi, la modification du PLU a pour objectif de favoriser la conservation et la réhabilitation du bâtiment existant, ainsi que la végétalisation des espaces libres, sans interdire une démolition partielle et limitée. (En particulier pour réaliser la percée visuelle).

Le projet de réhabilitation s'organise autour de trois objectifs principaux, conformément au projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- la restructuration du site visant à désenclaver les parcelles afin de rendre visibles au quartier les nouveaux usages développés, par la création d'une percée visuelle vers le cœur d'îlot ;
- la végétalisation et la désimperméabilisation du terrain, afin d'offrir un cadre verdoyant aux futurs habitants, par la création de cœurs d'îlots de verdure et d'amples espaces végétalisés autour des bâtiments. L'objectif est aussi de contribuer à la limitation des îlots de chaleur urbains (ICU) et au renforcement de la biodiversité ;
- la réhabilitation et la transformation des bâtiments afin d'y accueillir une programmation diversifiée et de renforcer les liens avec le quartier. Celle-ci comprendra des logements, dont une résidence étudiante et/ou jeunes actifs, une résidence pour personnes âgées, environ 2000 mètres carrés de bureaux (soit 13% du futur ensemble), ainsi que des commerces.

Ce projet, rue Yves-le Coz vu son aspect structurant fait l'objet d'une nouvelle OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Voir point 1.3.4

1.3.2.2 Le contexte du site des silos Montbauron

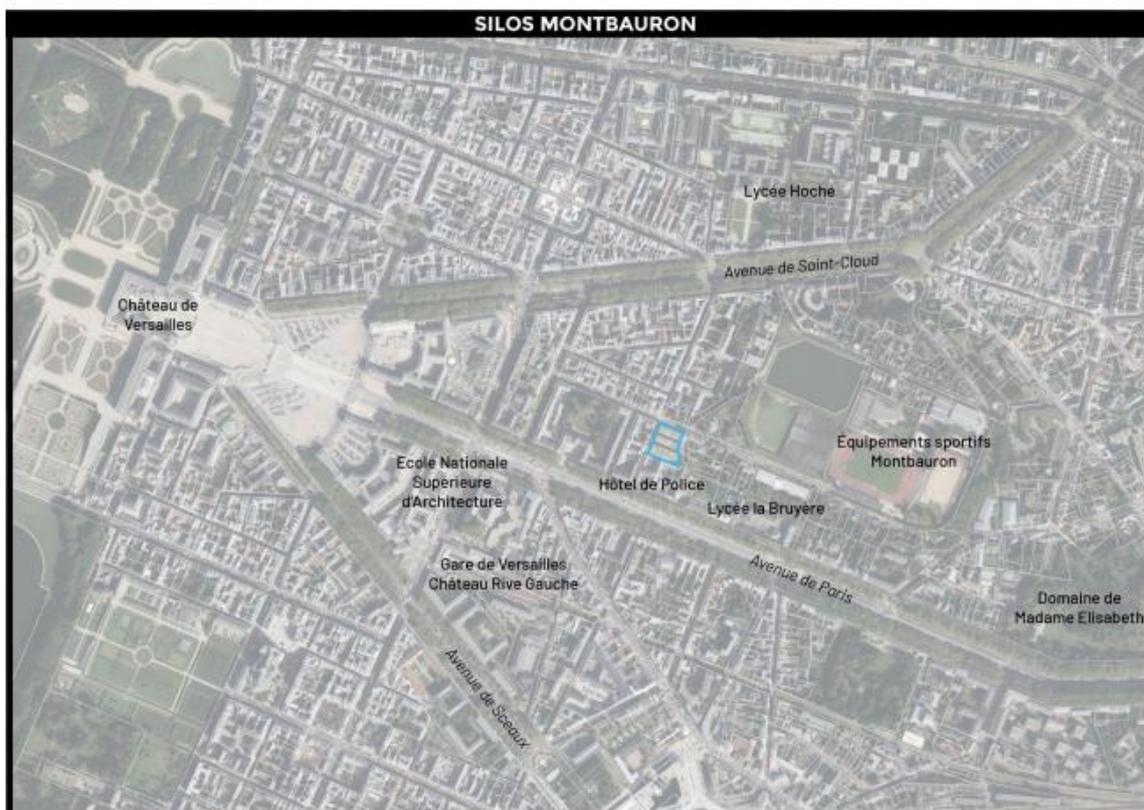
Le quartier dénommé Silos Montbauron se situe au 2, rue Montbauron à Versailles, classée en zone USPd du PLU.

Le secteur est situé dans le centre -ville de Versailles, à proximité immédiate de l'avenue de Paris, constituant l'un des trois axes formant le célèbre « trident ». Il se trouve donc dans le périmètre sauvegardé dit périmètre « délimité des abords » (PDA).

Outre son positionnement à proximité du château et sensiblement à équidistance des trois principales gares de la ville (rive droite, rive Gauche,

Chantiers), « les Silos » se distinguent du tissu urbain environnant par leur architecture singulière. (Ancien lieu de stockage de la bibliothèque nationale inoccupé depuis plus de 25 ans.).

Le quartier environnant se caractérise par la diversité des fonctions existantes, avec, outre une forte proportion de logements, la présence de services administratifs (Mairie, Préfecture, hôtel de police), d'équipements sportifs (stade et piscine Montbauron), scolaires, culturels (cinéma, musée).



En bleu le projet c'est-à-dire le site à réhabiliter

Le site de projet

Peu visible depuis l'extérieur, cet ensemble enclavé et clos de murs d'enceintes et de contreforts est implanté sur un terrain de 3 405 m² à la déclivité marquée.

Composé de trois bâtiments, le site avait initialement vocation à en accueillir cinq, en lieu et place de l'actuel hôtel de police. D'une surface de plancher de près de 15000 m², les trois bâtiments sont distants de 6 mètres les uns des autres.

Ce complexe, constitue un témoignage rare de l'architecture de stockage comme rappelé ci-dessus.

Les objectifs du projet dit « *montbauron* »

Situé dans un quartier à vocations multiples, cet ensemble de bâtiments aux caractéristiques patrimoniales exceptionnelles était jusqu'en 1998 utilisé comme centre de dépôts des archives des annexes de la Bibliothèque nationale, et demeure aujourd'hui inoccupé (depuis le début des années 2000)

Le site est lui aussi porté par un promoteur, avec pour ambition de réaliser principalement environ 230 logements étudiants en démembrement locatif. Dans un état vétuste en raison de sa vacance de longue durée, le bien constitue donc une opportunité pour la Ville d'insuffler une nouvelle dynamique au quartier, par la création de ce futur pôle étudiant.





1 et 2 : vues du bâtiment depuis l'allée Pierre de Coubertin et la rue Montbauron (source : Google Street View).
3 : extrait de l'étude patrimoniale conduite par l'architecte en chef des Monuments historiques.

1.3.3 Aménagement du PADD et cohérence avec les plans communaux

-Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la ville de Versailles définit quatre principes-guides qui en constituent des orientations fondatrices :

- Valoriser le patrimoine ancien ;
- Améliorer la qualité du bâti ;
- Renforcer la mobilité urbaine ;
- Préserver et améliorer l'environnement.

-La modification du PLU de Versailles et en particulier les deux projets présentés s'intègre pleinement dans le PADD existant et ne rentre pas en contradiction avec celui-ci. Ni avec les plans communaux et supra communaux (place de Versailles au sein de l'agglomération parisienne)

Les objectifs du PADD demeurent donc entiers.

-Les restructurations et réhabilitations envisagées sur les secteurs Yves le COZ et silos de Montbauron sont cohérents par rapport au PADD, mais aussi avec les modifications graphiques, ainsi que du règlement écrit qui en découlent.

Quant à la redéfinition des normes de stationnement (cf. point suivant) sur les résidences étudiants et personnes âgées, celle-ci s'intègre également dans le PADD existant

1.3.4 Création de l'OAP Yves le COZ

Compte tenu du projet de réhabilitation et de transformation, il est nécessaire de compléter les dispositions du règlement écrit par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle qui permettra d'accompagner les transformations structurantes du site. Ceci entrainera aussi des modifications du règlement écrit du PLU

Comme indiqué dans le dossier, l'OAP s'intégrera dans le secteur UCf et vise les objectifs suivants :

- *améliorer l'insertion architecturale, urbaine et paysagère du site dans son environnement ;*
- *désimperméabiliser le site et proposer un traitement végétal de qualité pour les espaces libres ;*
- *encadrer le changement de destination des constructions afin de contribuer à la mixité fonctionnelle du quartier en proposant des activités et des typologies de logements diversifiées*

La vocation générale du secteur est d'accueillir une diversité de logements et d'activités tout en s'inscrivant dans le contexte du quartier de Porchefontaine.

Le projet comprend la réhabilitation, la transformation, le changement d'usage et l'extension des constructions existantes ainsi que la désimperméabilisation et le traitement paysager des espaces libres.

Afin de renforcer l'insertion urbaine du site et son ouverture sur son environnement, il s'agit de créer une « faille » au sein du linéaire bâti situé sur la rue Yves-le Coz. Cette faille permettra de diviser le bâtiment sur cette rue en deux constructions distinctes, afin de créer une percée visuelle vers l'ensemble bâti situé à l'arrière du site.

Par ailleurs, l'obligation d'implantation en retrait des constructions doit être préservée ainsi que l'animation du quartier par l'implantation préférentielle des locaux accueillant du public sur la rue, et des retraits limitant les vis-à-vis avec les immeubles avoisinants

La hauteur ne devra pas dépasser le point le plus haut des constructions existantes

Ces nouvelles normes nécessiteront en conséquence des modifications du règlement écrit du PLU

Outre l'objectif de limiter la démolition aux parties les moins qualitatives des constructions ainsi qu'à la création de la percée visuelle, l'OAP s'inscrit également dans un objectif de qualité environnementale du projet.

L'OAP comporte ainsi des dispositions afin d'assurer la bonne desserte du site pour les modes actifs et limiter la place des véhicules en surface (10 maximum). Ces dispositions doivent également permettre de favoriser la désimperméabilisation du secteur et garantir un cadre de vie végétalisé aux futurs habitants et usagers du site. (Lutte contre les îlots de chaleur urbaine ICU)

L'OAP comporte enfin des orientations relatives au traitement des espaces libres et à la qualité paysagère du site. Celles-ci complètent les dispositions déjà prévues par le règlement écrit, et préconisent en outre un traitement végétalisé de la bande d'inconstructibilité vis-à-vis de la voie ferrée.

Cf projet prévu sur page 18

5.2 SCHEMA DE L'OAP « RUE YVES LE COZ »



Commentaires du commissaire enquêteur : projet qui présente des avantages manifestes : percée visuelle assurant une bonne intégration dans l'environnement, mixité fonctionnelle souhaitée, transformation de bureaux en logements, objectifs environnementaux indéniables (desimperméabilisation, lutte contre les ICU, et mur vegetal jouxtant la voie ferrée)

1.3.5 Modification du règlement écrit et du PLU de versailles

- a) Afin de pouvoir réaliser les projets des sites rue Yves Le Coz d'une part, et des Silos Montbauron d'autre part, **il est nécessaire de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme dans ces deux secteurs versaillais :**

Il est également nécessaire de prévoir une modification du règlement écrit et de clarifier les normes de stationnement applicables à certains types de constructions. Par conséquent, il est prévu de faire évoluer le zonage du PLU afin de permettre l'évolution et la reconversion des sites.

-En ce qui concerne YVES le COZ, la zone UC accueille des ensembles de logements collectifs avec d'amples espaces ouverts. Il est proposé de créer un sous-secteur UCf, plus adapté au nouveau projet, qui viendra se substituer à l'actuel secteur UJa, uniquement sur les parcelles délimitant le site du futur projet.

- Pour permettre la réalisation du projet des Silos Montbauron. Le projet envisagé sur ce site porte sur une réhabilitation complète des bâtiments et une requalification des espaces, en vue d'y créer principalement des logements étudiants (230). Le projet doit permettre de réinventer la fonction de l'ensemble des 3 bâtiments.

La requalification des Silos Montbauron en logements implique donc un changement de destination. Il convient donc de modifier le classement associé au site et retranscrit au plan de zonage du PLU, en zone USPe, emprise du site des Silos Montbauron, actuellement situé en zone USPd.

- b) **Mais aussi de clarifier les normes de stationnement applicables aux résidences étudiantes et jeunes actifs et établissements d'hébergement des personnes âgées** : proposition de passer de l'unité de référence « chambres » à unité d'hébergement... ». Il est par ailleurs nécessaire de préciser l'unité de référence pour le calcul des normes de stationnement (qui dépendent aussi du niveau de desserte de la zone en termes de transports collectifs).

Dans le cadre de la présente modification du PLU, il est donc proposé de clarifier l'article 12 du règlement écrit dans les zones urbaines.

- c) Modifications du règlement écrit du PLU de Versailles :

Comme indiqué supra les deux projets concernant les quartiers Yves le Coz et silos de montbauron sont significatifs car portant au total sur plus de 30000 mètres carrés. Ils donnent aussi à la ville de Versailles l'opportunité de réhabiliter deux ensembles de bâtiments emblématiques de leurs quartiers spécifiques

Les modifications du PLU nécessitent en conséquence des évolutions du règlement écrit du PLU.

Afin de rendre possible le projet de la rue Yves-le Coz, il est en particulier nécessaire de modifier le règlement écrit du PLU pour y intégrer des dispositions à même d'encadrer le projet de réhabilitation et de transformation du site.

Les principales modifications en termes de règlement écrit sont reprises dans la notice 1 et concernent l'OAP Yves le COZ :

Elles portent sur :

L'article 6 qui régleme l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'article 7 qui régleme l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'article 8 : correspond aux retraits entre les constructions implantées sur un même terrain.

L'article 9 : régleme l'emprise au sol des constructions.

L'article 10 : régleme la hauteur maximale des constructions.

Commentaires du commissaire enquêteur : après visite sur place et explications, ces modifications ne visent qu'à intégrer les futures modifications des bâtiments qui résulteront du projet retenu, au mieux dans le paysage urbain.

Mais il faut aussi modifier le règlement écrit du fait de la proposition de clarification des normes de stationnement pour les constructions à destination de résidences étudiantes et jeunes actifs et d'établissement d'hébergement de personnes âgées.

Modification en conséquence de **L'article 12** qui régleme les normes de stationnement dans les zones urbaines du PLU : Afin de tenir compte des spécificités propres aux établissements d'hébergement des étudiants, des

jeunes actifs et des établissements pour personnes âgées, en s'adaptant à l'usage et aux besoins réels de ce type d'hébergement : Proposition de changer le critère de référence de chambre pour celui d'unité d'hébergement

Le nouvel article 12 intégrerait ainsi les normes de stationnement revues :

- 1 place pour 10 unités d'hébergement dans les périmètres de bonne desserte
- 1 place pour 5 unités d'hébergement hors des périmètres de bonne desserte.

d) Enfin, la ville souhaite modifier quelques annexes du PLU : voir notice 1

1.3.6 Modification du règlement graphique

a) Afin de matérialiser l'emprise du futur secteur UCf, il est nécessaire de modifier le règlement graphique du PLU. Le secteur UCf a vocation à accueillir le périmètre du site de la rue Yves-le Coz.

La modification envisagée consiste donc à créer un secteur UCf au sein de la zone UC, afin de permettre d'encadrer la réhabilitation et la restructuration des bâtiments compris dans le secteur concerné.

b) Il est envisagé de modifier le zonage d'un site localisé dans le centre-ville de Versailles, au croisement de la rue Montbauron et de l'allée Pierre de Coubertin, sur la parcelle cadastrée BP164. Afin de permettre sa réhabilitation et son changement de destination, ce site, occupé par les « silos Montbauron », doit faire l'objet d'un changement de secteur au sein de la zone USP.

Le site est actuellement situé dans le secteur USPd, qui a pour objet la gestion des grands sites d'équipements publics. Dans le cadre de sa reconversion, le site des Silos a vocation à accueillir principalement des

logements étudiants. Le secteur USPe permettra donc, l'implantation souhaitée de résidences étudiantes

c) Correction de la marge de recul de 20 mètres à partir du domaine ferroviaire du secteur rue YVES LE COZ :

Le plan de zonage du PLU contient une marge de recul matérialisée à partir du domaine ferroviaire.

Le règlement écrit du PLU précise que la distance de recul à partir du domaine ferroviaire à respecter est de 20 mètres. Néanmoins, sur le plan graphique, la servitude sur les parcelles délimitées par le projet présente une distance vis-à-vis du domaine ferroviaire supérieure à 20 mètres.

Afin de mettre en cohérence le règlement écrit et le plan graphique de zonage du PLU, il est donc nécessaire d'actualiser la marge de recul matérialisée au plan de zonage pour que celle-ci ait systématiquement une distance telle qu'énoncée dans le règlement écrit.

1.3.7 Liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête publique

S'agissant d'une enquête publique relative à une modification de PLU de droit commun et sans notice environnementale, les documents prévus par la réglementation du code de l'environnement sont présents dans le dossier soumis à l'enquête publique :

-notice explicative 1 : celle-ci, comporte 69 pages et est très complète. Elle intègre les objectifs de la Modification du PLU de la ville de Versailles, présente les projets, intègre ceux-ci par rapport au PADD et au PLU existant, donne les explications de révision du règlement écrit, ainsi que les modifications des graphiques. Une présentation de la nouvelle OAP pour la rue du COZ est par ailleurs indiquée.

- la notice 2 reprend les documents graphiques

-la notice 3 contient l'auto-évaluation environnementale prévue par la réglementation envoyée à l'autorité environnementale, la MRAE. Celle-ci par la procédure de l'examen au cas par cas a rendu une décision de dispense de notice environnementale le 15 janvier 2025, jointe au dossier d'enquête publique...

-les réponses reçues des PPA (personnes politique associées) ont été jointes au dossier a la date d'ouverture de l'enquête.

- l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique signé par la maire adjointe de Versailles déléguée à l'urbanisme a été joint au dossier : annexe 2

- Cet arrêté reprend la nomination du commissaire enquêteur par la présidente du Tribunal administratif en date du 16 décembre 2025 : annexe 1

-compte tenu du caractère de modification du PLU, une période de concertation et donc un bilan de celle-ci n'était pas obligatoire.

2 Organisation de l'enquête publique

2.1 Désignation du commissaire enquêteur titulaire et de son suppléant

La présidente du Tribunal administratif a désigné le 19 décembre 2025 Mr christian Willecocq en tant que commissaire enquêteur titulaire et Mr Reinhard Felgentreff en tant que commissaire enquêteur suppléant cf. annexe 1 décision n° E24 000083/ 78

2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Cf annexe 2

Arrêté municipal en date du 28/01/2025, signé par Madame Marie Boelle Maire adjoint de la ville de Versailles déléguée à l'urbanisme, aux grands projets et au commerce.

2.3 Réunion en mairie avec le porteur de projet et visites des projets et des lieux

-Dès le 19 décembre 2024 j'ai pris en tant que commissaire enquêteur titulaire contact avec l'autorité organisatrice de l'enquête, la mairie de Versailles

Un premier contact téléphonique de travail a ainsi eu lieu le 20 décembre 2024 ou les éléments importants du dossier de modification du PLU ont été abordés

Le dossier m'a été communiqué en intégralité par voie électronique, ce qui a permis de préparer les premières questions. La liste des PPA consultés m'a ainsi été transmise à ma demande

-Une première visite des lieux fin décembre 2024 m'a permis de repérer les deux quartiers Yves le Coz et silos de Montbauron concernés par la modification de PLU et de prendre connaissance du territoire.

-Une rencontre a ensuite eu lieu le 16 janvier 2025 à la mairie de Versailles. Première réunion de travail avec Madame POGGI, directrice de l'urbanisme, de l'architecture, du foncier et de l'habitat, Mr LEGUAY, responsable de l'urbanisme, madame Aurelia De La CROIX chargée du dossier à la mairie, et le cabinet « ville ouverte » qui a préparé le dossier avec la ville. Les premières réponses ont été apportées, la complétude du dossier soumis à enquête publique a été abordé, et les permanences du commissaire enquêteur fixées d'un commun accord.

-Une deuxième visite des sites, celui des silos de Montbauron mais aussi et surtout de Yves le COZ, objet de la nouvelle OAP, a été organisée le 06 février en la présence de MR LEGUAY et Madame De La CROIX

-Enfin, le commissaire enquêteur s'est déplacé une troisième fois à la mairie de Versailles le 03 mars 2025 afin de récupérer le dossier papier de l'enquête et vérifier la complétude de celui-ci 2 jours avant le démarrage de l'enquête

2.4 Mesures de publicité prévues pour l'enquête publique

En conformité avec la réglementation, l'arrêté signé par la mairie de Versailles a fait l'objet de deux parutions dans les journaux d'annonce légale, à savoir « le grand Parisien » et « toutes les nouvelles de Versailles », en date du 11 février et 07 mars 2025 pour le premier et 12 février ainsi que le 05 mars 2025 pour le second. Soit avant le démarrage de l'enquête publique, et quelques jours après l'ouverture de l'enquête annexe 3

Les affiches reprenant l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ont été placardées sur les 30 emplacements habituels de la commune ainsi qu'à la demande du commissaire enquêteur sur les deux sites Yves le Coz et silos de Montbauron : Certificats d'huissier communiqués sur les affiches des deux sites, et certificat de la mairie concernant les 30 autres affiches règlementaires habituelles. Annexe 4

Un lien électronique a été prévu sur le site internet de la commune de Versailles, renvoyant sur le site de Publi légal prestataire choisi pour la gestion du registre électronique, et pour la diffusion du contenu de l'enquête. Une adresse internet dédiée est aussi prévue, conformément à la réglementation : modification-plu.versailles-2025@mail.registre-numerique.fr

Le commissaire enquêteur estime en conclusion de ce point que les mesures de publicité et de communication de cette enquête publique relative à la modification du PLU de la ville de Versailles sont suffisantes et efficaces.

2.5 Planification des permanences du commissaire enquêteur

Trois permanences ont été prévues :

L'une le premier jour de l'ouverture de l'enquête soit le 05 mars 2025 après midi

L'autre un samedi matin le 15 mars 2025 de façon à accueillir les versaillais actifs travaillant la semaine

La dernière le dernier jour de l'enquête publique, soit le 20 mars 2025 après midi.

3 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans un excellent contexte

3.1 Permanences réalisées

Lors des trois permanences l'accueil du public était efficient : personnel prévenu à l'accueil, fléchages prévus.

-Lors de la première permanence, quatre personnes se sont déplacées et deux remarques ont été consignées sur le registre papier (reprises par le prestataire sur le registre électronique)

Une association « Versailles environnement initiative » qui a consulté le dossier avec le représentant d'une autre association (donc deux contacts mais une seule contribution)

Un couple de versaillais résidant rue de Montbauron (une contribution) ainsi qu'une autre résidente de la rue de Montbauron qui n'a pas souhaité laisser ses coordonnées et dont les explications du commissaire enquêteur sur le projet ont suffi...

-Deuxième permanence le samedi 15 mars : aucune visite.

-Troisième permanence le jeudi 20 mars, jour de clôture de l'enquête publique, 14h à 17h : 3 personnes se sont déplacées et deux ont consigné des observations dans le registre papier (cf. remarques ci-après)

-L'une résidant square du pont Colbert dans le quartier Yves le Coz : 5 observations ou questions consignées dans le registre papier

-Un couple de versaillais ayant vendu leur maison hors Versailles et cherchant une opportunité d'achat rue de Montbauron : conversation orale. Pas de contribution écrite.

-l'association Versailles environnement en la qualité de sa présidente déjà vue lors de la première permanence s'est de nouveau déplacée, et est venu nous indiquer qu'une deuxième contribution avait été déposée sur le registre électronique le même jour. Duplication reprise et annexée au registre papier (suspicion de bug sur le site internet, non avérée après vérification) Donc doublon de cette contribution avec le registre électronique.

Debriefing partiel avec madame Poggi et madame de la croix à l'issue de la troisième permanence.

3.2 Comptabilisations des observations

Comme cela sera indiqué au point 5 du présent rapport, 12 contributions auront été apportées durant cette enquête, qui auront générées 24 questions et 31 occurrences. Ces questions seront reprises en 9 thèmes

3.3 Clôture de l'enquête publique

L'enquête publique a été clôturée comme prévu le 20 mars à 17H, sans incident et le registre papier a été signé par le commissaire enquêteur.

4 Réponses des PPA et de la MRAE

Rappelons au préalable qu'il s'agit d'une enquête publique relative à une modification de PLU et non pas une révision.

Comme rappelé supra le dossier reprenant les notices 1, 2 et 3 a été envoyé le 11 décembre 2024 aux PPA. Avec une réponse souhaitée par la mairie avant le démarrage de l'enquête publique soit début mars 2025

4.1 Réponses des PPA

Au démarrage de l'enquête publique, six PPA avaient répondu avec un avis favorable assorti pour certains de recommandations ou réserves

4.1.1 Préfet du département des Yvelines, DDT :

Pour rappel, au 1er janvier 2023, la commune compte 22,5% de logements locatifs sociaux (LLS), soit moins que l'objectif fixé par l'article 55 de la loi SRU.

Je salue la volonté de construire des logements à destination des étudiants, des jeunes et des personnes âgées. La réalisation de ces deux projets contribue aux objectifs du SRHH, et à celui énoncé dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de la commune de Versailles : « d'encourager la mixité générationnelle dans les opérations de logements spécifiquement dédiés aux étudiants et d'un habitat adapté aux personnes âgées ».

Toutefois, afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux, il apparaît nécessaire d'établir un seuil minimum de logements pour la résidence étudiante et/ou pour jeunes actifs, ainsi que pour la résidence destinée aux personnes âgées dans l'OAP rue Yves le Coz, éléments qui pourront également être présents à titre d'information dans la notice de présentation.

Sous cette réserve, j'émet un avis favorable.

4.1.2 Avis du département

Extrait :

Le Département partage l'objectif visant à diversifier la programmation résidentielle afin de répondre à des besoins multiples. Cependant, la notice de présentation transmise apporte peu de précisions concernant l'encadrement de cette diversification de logements dans l'OAP créée (hormis sur le projet de résidences pour étudiants et/ou jeunes actifs).

Il n'est pas précisé de quantification dans le règlement et l'OAP créée, en particulier sur le caractère social ou non des logements, y compris pour la résidence pour personnes âgées.

Aussi, dans l'optique d'une contribution au rattrapage des obligations SRU et d'une plus grande maîtrise des objectifs de diversification, le Département suggère :

-dans l'OAP : d'encadrer, de manière suffisamment souple (ex: sous forme de fourchettes minimum/maximum): le nombre de logements total prévu ou envisagé sur l'ensemble du site, le taux de logements sociaux souhaité sur l'ensemble du site, dans la mesure du possible, le nombre de logements sociaux pressentis, en distinguant ce qui relève des unités d'hébergements en résidence(s) sociale(s), des autres types de logements sociaux envisagés (LLS,...), d'évoquer le cas échéant les autres segments de logements pressentis

(accession à la propriété, logements intermédiaires,...), d'inscrire des éléments précisant la nature de la diversification visée en termes de typologie des logements (de manière au moins indicative), en privilégiant celles petite et moyenne.

- dans le règlement du secteur UCf: indiquer, en cohérence avec l'OAP, un taux minimal de logements sociaux requis pour toute opération entraînant la réalisation de logements au-dessus d'un certain seuil à déterminer.

4.1.3 Avis de l'UDAP 78 :

La nouvelle délimitation du domaine national de Versailles et Trianon, telle que définie dans le décret n°2024-472 du 24 mai 2024, comprend de nouvelles parcelles protégées au titre des monuments historiques qui n'étaient précédemment ni inscrites ni classées.

Aussi, conformément à l'article R153-18 du code de l'urbanisme et en complément de l'annexion du décret n°2024-472 du 24 mai 2024 au PLU, il est souhaitable de procéder à la mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°4-b-1) afin d'y faire apparaître les nouvelles parcelles inscrites et classées au titre des monuments historiques et de mettre en cohérence les deux documents annexés au PLU.

Commissaire enquêteur : La mairie de Versailles nous indique que la modification des annexes du PLU comme demandé par l'UDAP est déjà prévue (courriers du 13 janvier et du 03/03/25)

4.1.4 Avis de la CCI Versailles Yvelines, de la chambre d'agriculture de la région Ile de France et du syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre

Trois avis reçus sans remarque et avec avis favorable

4.2 Réponse de la MRAE

Comme indiqué supra la MRAE a été approchée le 22 /11/2024 et une réponse a été apportée à cette saisine le 15 janvier 2025

La MRAE s'est prononcée pour une dispense d'évaluation environnementale et cet avis a été joint conformément à la réglementation au dossier soumis à l'enquête publique

Les conclusions de la MRAE dans sa position rendue le 15 janvier sont positives pour la modification du PLU de Versailles :

Considérant que la création du sous-secteur UCf permet la réhabilitation et la restructuration des immeubles de bureaux actuels, que le projet associé à la modification du PLU prévoit en partie l'accueil d'un public sensible (résidence destinée aux personnes âgées) dans une zone exposée aux trois-quarts à des émergences sonores estimées à moins de 55 dB, que l'OAP dédiée définit un schéma d'implantation du bâti ainsi que des principes d'aménagement visant à garantir un moindre impact sur la santé tels qu'une « qualité de l'air intérieur, des essences végétales non allergènes, des dispositifs d'occultation et de protection solaire, l'isolation thermique et phonique des bâtiments »

Considérant que la modification au plan de zonage en secteur USPe ne modifie pas les règles applicables en matière de protection du patrimoine et que des prescriptions complémentaires seront intégrées en phase projet pour garantir la conservation de la qualité architecturale du projet de réhabilitation des Silos de Montbauron ;

Considérant que la modification du règlement écrit permet d'encadrer le stationnement automobile pour les constructions des résidences étudiantes, jeunes actifs et d'hébergements de personnes âgées, que les secteurs UCf et USPe se situent dans des zones desservies par les transports en commun (RER C, lignes N et U du transilien, future ligne de métro 18, lignes de bus) et que par conséquent les nouveaux usages prévus sur ces secteurs ne semblent pas conduire à augmenter de manière significative les déplacements motorisés

En conclusion de ces trois remarques, 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.*

5 Analyse des observations et réponses de la commune

Conformément à la réglementation un procès-verbal de synthèse des observations a été envoyée à la mairie de Versailles le 24 mars. Celle-ci a répondu au commissaire enquêteur le 10/04/25

Ce PV est joint en annexe 5. Les 24 questions y sont répertoriées ainsi que les réponses de la commune et celles du commissaire enquêteur.

Nous proposons à ce niveau du rapport de classer pour simplification les 12 contributions en 24 questions, et **en 9 thèmes**.

Les 12 contributions ont en effet généré plusieurs questions et sous questions à hauteur de 31 occurrences car une contribution/question peut porter sur plusieurs thèmes.

5.1 Thème des logements sociaux et des objectifs de mixité fonctionnelle ainsi que des objectifs de modification du PLU

Contributions émanant surtout des PPA, en particulier la DDT (qui a émis une réserve), et le département des Yvelines ainsi que de plusieurs versaillais

4 contributions/questions : Q1, Q2, Q4 et Q19

Nous ne reprendrons pas à ce niveau les questions des PPA qui ont déjà été reprises ci-dessus (paragraphe 4-1)

Réponses de la commune sur les Q1, Q2 concernant les logements sociaux :

Réponse de la commune

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprennent des orientations visant à favoriser la mixité sociale dans les opérations de logements.

Ainsi la Ville propose d'ajouter en complément des dispositions actuelles dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle du site de la rue Yves le Coz, des mesures visant à favoriser la mixité sociale en adéquation avec les objectifs définis par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, et renforcée par la loi de Mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux, du 18 janvier 2013. Ainsi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisera l'objectif de produire au minimum 30% de logements sociaux conventionnés. Ces logements seront répartis entre différents types d'hébergements, afin de mieux répondre aux besoins diversifiés de la population.

Réponse du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur (CE) note avec satisfaction la réponse de la commune qui devrait permettre de lever la réserve de la DDT, et répond en grande partie aux recommandations du département. La mise en place d'un objectif de logements sociaux sur le projet Yves le COZ à hauteur de 30 % nous semble intéressante dans le cadre de la mobilité fonctionnelle souhaitée sur ce quartier.

Concernant la Q4 : cf. page suivante

4^e contribution Q4

1/ Au Boisroux-Jay
Hauts de Versailles
Président d'association "Versailles Environnement Interne"

Ampère de 110 kV dans le parc

Première affiche:
- réhabilitation des bâtiments form une occasion "humaine".
travaux intéressants
- le secteur Montbauron est connu et difficile à
atteindre de manière globale en vélo et à pied = quelle
form
- quels sont les propriétaires initiaux des secteurs
le Coz, et Montbauron, qui ont vendu et à qui?
- le secteur le Coz est très bruyant, les autres ne
sont pas bruyants =
- Rest de remarques à venir

Réponse de la commune

Le site des Silos-Montbauron bénéficie d'une excellente localisation, en plein centre-ville de Versailles. Toutefois, la rue Montbauron mène vers la butte Montbauron culminant à 150 mètres, formant une éminence au centre de la ville. La configuration naturelle du terrain explique ainsi cette déclivité. Compte-tenu de la configuration des lieux, il ne sera pas possible de modifier la déclivité naturelle. En revanche, les personnes à mobilité réduite pourront accéder au site des Silos-Montbauron en empruntant la rue Jean Houdon, puis la rue Jouvencel, dont la pente est sensiblement plus modérée.

Les silos Montbauron, qui ont longtemps accueilli des archives de la Bibliothèque Nationale de France, appartenaient à l'Etat. Vacant depuis plusieurs décennies, ce site a fait l'objet d'un appel à projet afin de sélectionner un acquéreur pour l'achat de l'ensemble immobilier. C'est à l'occasion de cet appel à projet que le promoteur Nexity a été désigné pour acquérir, dans le cadre d'une cession amiable, cet ensemble, avec pour ambition de réaliser environ 230 logements étudiants. S'agissant du site de la rue Yves le Coz, celui-ci a été vendu au promoteur Sogelym Dixence afin d'envisager la reconversion et la réhabilitation du site.

Pour atténuer le bruit du site de la rue Yves le Coz induit par la proximité des voies ferrées, les futures constructions devront mettre en œuvre des solutions acoustiques conformément au Code de la Construction et de l'Habitation repris dans les dispositions du PLU. En effet, l'article 2 du règlement rappelle déjà que les nouvelles constructions devront respecter des normes d'isolation acoustique renforcées : « les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique

particulier selon les dispositions fixées par décret ». De plus, le règlement rappelle que toutes nouvelles constructions d'habitation situées à proximité des infrastructures de transport bruyantes doivent respecter une marge de recul de 20 mètres par rapport au domaine ferroviaire. De surcroît, un écran boisé et paysager viendra atténuer les nuisances visuelles et sonores liées à la présence de la voie ferrée, située en fond de parcelle, telle que présenté dans le schéma d'orientation et de programmation.

Réponse du commissaire enquêteur

Le CE est en accord avec les réponses de la commune.

Le CE note en particulier en ce qui concerne le futur projet sur le quartier Yves le COZ les objectifs affichés en terme d'isolation acoustique renforcé, ainsi que le projet d'écran boisé et paysager à proximité de la voie ferrée.

Concernant la Q19 :

Versailles Environnement Initiative (VEI) est une association créée en 2001, qui a pour objet la défense de l'environnement et du cadre de vie, ainsi que l'accès à l'information dans le secteur de Versailles et de ses environs. VEI a consulté les documents de l'EP en ligne, ainsi que sur papier au service de l'urbanisme, et a rencontré M le Commissaire enquêteur lors d'une de ses permanences. Nous le remercions de ses explications très claires .

REMARQUES ET DEMANDES de l'association VEI

Q19 1/UN PREALABLE SUR LES BESOINS :Le logement a Versailles

La commune n'atteint pas les 25%de logements sociaux : il y a des logements étudiants et sociaux dans divers quartiers de Versailles mais pas a notre dame (Montbauron) et peu a porche fontaine

Donc y réhabiliter ou réaffecter deux ilots a des logements de ce type est une bonne idée La ville de Versailles paie annuellement une amende pour insuffisance de logements sociaux. En conséquence il faut effectuer un rattrapage et ce projet y contribue, mais ces deux projets de réhabilitation doivent etre plus précis en matière d'objectifs de logements sociaux, et ne pas laisser libre cours aux aménageurs

Donc plus précisément, combien de logements étudiants, et de places personnes âgées, ce qui répond a un besoin concret et aussi réglementaire Les

besoins : On a besoin de places pour les jeunes actifs , la majorité des commerçants ne peuvent trouver des apprentis en partie a cause de l'inexistence de loyers modérés pour eux

Les personnes âgées en résidence ou a domicile ont besoin d'aide à la personne et ces métiers ne peuvent pas non plus se loger a Versailles

Il serait pertinent de préciser cette démarche de création de logements spécifiques et de l'appuyer sur des données sociologiques et démographiques récentes, dont la ville dispose ,les enquêtes étant régulières. Cela aurait plus de sens, car il ne s'agit pas seulement d'architecture mais de la vie de la Ville ..La Ville de Versailles attire par sa qualité de vie, ses gares et ses écoles, mais elle se dépeuple e doucement et régulièrement : manque de confort dans le secteur sauvegardé, bruit des transports dans certains quartiers, et prix trop élevés ;

La desserte des logements Les deux ilots concernés sont tous deux situés au milieu de voiries à problème, Les commerces Quel type de commerces installer dans un quartier? Ceux-ci sont actuellement en difficulté dans toute la ville, ou l'on tente pourtant de garder un commerce de proximité : mais en réalité de nombreuses installations de commerce se font de manière aberrante et ne durent pas

Réponse de la commune

Le projet des Silos-Montbauron prévoit la réalisation d'environ 230 logements étudiants sociaux. La gestion de ces logements sera confiée à un bailleur social.

Conformément à la remarque des services de l'Etat, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le site de la rue Yves le Coz sera complétée pour préciser que le projet devra comporter la réalisation de 30% au moins de logements ou d'hébergements bénéficiant d'un conventionnement social. Ces derniers seront répartis selon les types de logements suivants : logements familiaux, résidences étudiantes, jeunes actifs, accueillant des personnes âgées, logements en accession libre. Le projet se situe aujourd'hui à l'étape de la modification du PLU, les caractéristiques d'une programmation plus détaillée seront étudiées lors de l'instruction du permis de construire.

Les deux sites compris dans le projet de modification du PLU sont situés à proximité de pôles de transports en commun. En effet, le site des Silos-Montbauron, situé en périmètre de bonne desserte en transports en commun, est implanté au cœur du centre-ville à proximité des trois gares principales de Versailles, ainsi facilement accessible. Le site de la rue Yves le Coz, quant à lui, est situé à distance sensiblement équivalente des deux gares de Porchefontaine et des Chantiers, facilement accessible en bus.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation valorise un projet à vocation mixte, conçu pour s'intégrer harmonieusement dans son environnement. Elle préconise une diversité fonctionnelle associant logements, bureaux, ainsi que diverses activités commerciales et de services. Néanmoins, il ne relève pas de la modification du PLU de préciser la nature des commerces, les questions relatives à ces dernières seront précisées à l'étape du permis de construire.

Réponse du commissaire enquêteur

Le CE note les réponses de la commune.

Le besoin de logements étudiants ainsi que de personnes âgées semble indéniable sur la ville de Versailles.

Il aurait néanmoins pu être davantage causé dans la notice de présentation et de justification de la modification du PLU.

5.2 Thème relatif au règlement du PLU et aux annexes de celui-ci :

Développé par le PPA UDAP concernant les annexes du PLU et plusieurs versaillais : Q3 et Q 22

Concernant la Q3(voir ci-dessus dans le paragraphe relatif aux PPA) :

Réponse de la commune

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.

Réponse du commissaire enquêteur

Le CE note la réponse de la commune sur laquelle il n'a pas de remarques complémentaires

Concernant la Q22 :

Q22 4/ AUTRES POINTS DE L'ENQUETE Texte du dossier

« - la clarification des normes de stationnement pour les résidences universitaires, jeunes actifs, et les établissements d'hébergement des personnes âgées;

- la correction de la marge de recul à partir du domaine ferroviaire du secteur rue Yves Le Coz, afin de mettre en cohérence le règlement écrit et le plan de zonage ;

- l'actualisation des annexes du PLU : - l'annexion du décret n°2024-472 du 24 mai 2024 complétant la liste de l'article R.621-98 du code du patrimoine et délimitant le périmètre de domaines nationaux aux annexes du PLU,

- le renouvellement du périmètre de la ZAD de Satory. » Avis VEI Pour ces points et la ZAD Satory et le périmètre du Domaine national, qui inclut l'allée de Villepreux, :

nous avons compris qu'il s'agit de régularisations et qu'il n'y aurait donc pas de nouveautés, en demandant confirmation de cette analyse au commissaire enquêteur et à la Ville car la lecture du document nous incite à cette conclusion sans toutefois en être certain

Réponse de commune

Le PLU prévoit des normes de stationnement adaptées pour les résidences étudiantes, jeunes actifs, et pour les établissements d'hébergement des personnes âgées. Afin de tenir compte de la diversité des établissements qui entrent dans cette catégorie, il s'agit simplement d'une clarification de l'article 12 du règlement écrit relatifs aux normes de stationnement. En effet, l'unité de référence de « chambre » employée auparavant dans le PLU était trop restrictive, et ne reflétait pas la diversité des types de logement présents au sein des résidences étudiantes, jeunes actifs, et hébergeant des personnes âgées. Ainsi, la notion d'« unité d'hébergement » vient prendre en compte cette diversité des types de logements dans le but d'harmoniser le calcul des normes de stationnement.

La correction de la marge de recul du domaine ferroviaire a simplement pour objectif de mettre en cohérence le plan de zonage avec le règlement écrit, afin de s'assurer que la représentation graphique soit en adéquation avec la règle écrite.

Les annexes du PLU ne font pas l'objet d'une régularisation mais bien d'une mise à jour des pièces annexes du PLU, qui est nécessaire. En effet, des servitudes d'utilité publiques ont fait l'objet de procédures d'évolution et doivent uniquement être annexées au PLU. A ce titre, il doit être annexé le décret n°2024-472 du 24 mai 2024 complétant la liste de l'article R.621-98 du

24 mai 2024 complétant la liste des domaines nationaux et déterminant le périmètre de cinq nouveaux domaines nationaux, parmi lesquels, le Domaine de Versailles. En outre, le périmètre de la ZAD Satory a fait l'objet d'un renouvellement par arrêté préfectoral le 19 mai 2022 ; cet arrêté doit ainsi être annexé au PLU en remplacement de celui du 24 mai 2016. C'est donc à l'occasion de cette modification du PLU que sont mises à jour ces servitudes d'utilités publiques recommandées par l'Etat.

Réponse du commissaire enquêteur

Le CE note les réponses de la commune

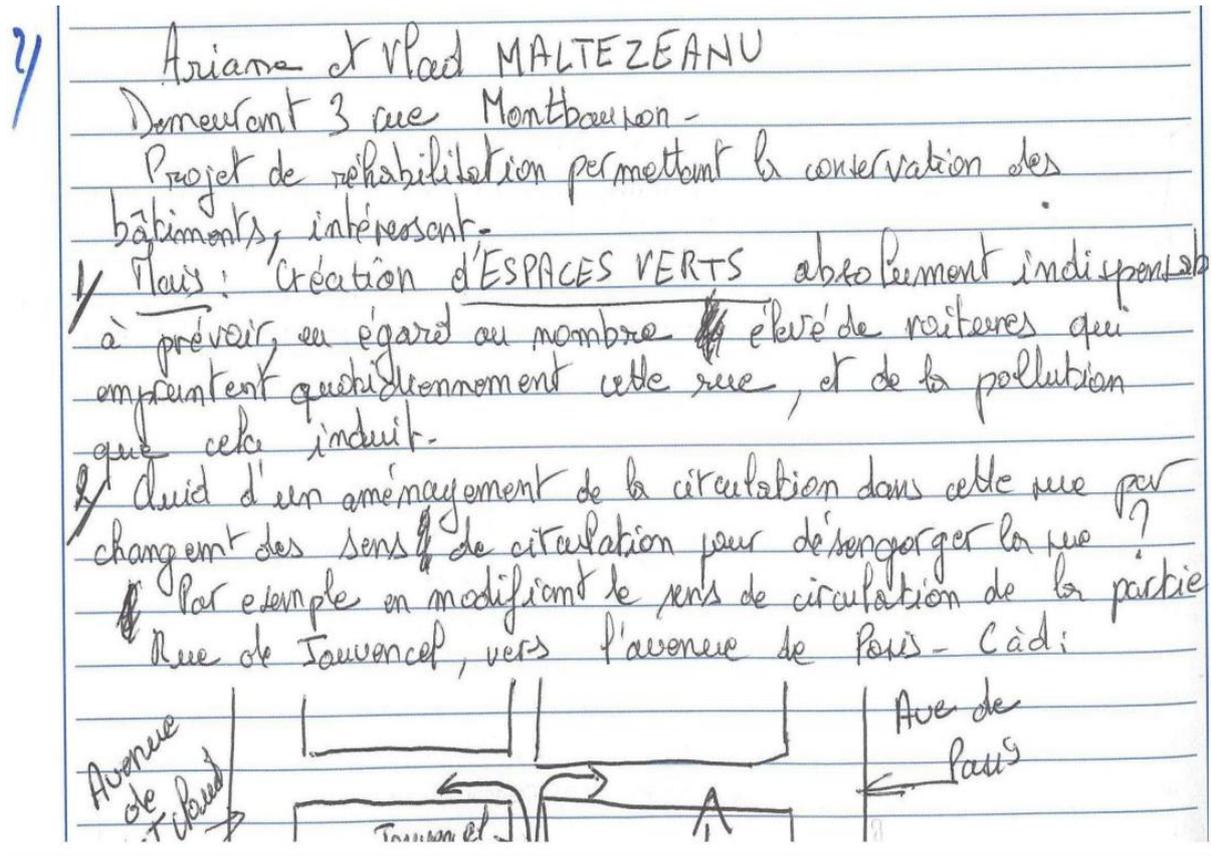
5.3 Thème relatif aux silos de Mautbauron :

4 observations des versaillais :

Q5, Q6, Q17, Q20

Concernant la Q5 et la Q6 :

5 e contribution Q5 : cf. page suivante



Réponse de la commune :

Le projet prévoit la réhabilitation du site des Silos-Montbauron, actuellement vacant, pour réaliser environ 230 logements étudiants. Conformément à l'article 12 du règlement écrit de la zone USPe du Plan Local d'Urbanisme, le projet s'inscrit dans un périmètre de bonne desserte, à moins de 500 mètres d'un pôle de transport en commun. A ce titre, les places de stationnement prévues dans le projet respecteront un ratio de « 1 place de stationnement pour 10 logements mis en service ». Dans ces conditions, le projet prévoit, la réalisation entre 20 et 25 places de stationnements en sous-sol, ce qui devrait limiter l'impact sur la circulation. En outre, ce projet s'adresse à un public étudiant qui utilisera majoritairement les transports en commun ainsi que les mobilités douces. A ce jour, il n'apparaît donc pas nécessaire de modifier la trame viaire et le sens de circulation du secteur. Toutefois, une observation de l'évolution des usages pourra être envisagée afin d'ajuster, si nécessaire, l'organisation des circulations dans le secteur. Par ailleurs, le site, entièrement minéralisé, et les contraintes de courbes de niveaux en cour anglaise limitent les possibilités de végétalisation à grande échelle. Toutefois le projet pourrait intégrer des aménagements paysagers modérés, et adaptées aux contraintes du site.

Réponse du commissaire enquêteur

Le Ce note avec satisfaction les réponses de la commune sur les deux points soulevés par les habitants. Compte tenu de type de population visée sur le

projet dit des silos de Mautbauron, la perspective d'un Traffic accru de véhicules peut effectivement être discutée. (Cf. aussi ci-dessous)

6^e contribution Q6 observation orale avec anonymat et sans écrit sur le registre papier, lors de la permanence du 05 mars 2025

Mme X tenait à faire remarquer que le trafic routier dans la rue Montbauron était déjà important et que la réhabilitation souhaitée des silos de Montbauron allait l'accentuer.

Réponse de la commune

Le projet s'inscrit dans un périmètre de bonne desserte, à moins de 500 mètres d'un pôle de transport en commun. A ce titre, les places de stationnement prévues dans le projet respecteront un ratio de « 1 place de stationnement pour 10 logements mis en service ». Dans ces conditions, le projet prévoit la réalisation entre 20 et 25 places de stationnements en sous-sol, qui limitera ainsi l'impact sur la circulation.

Réponse du commissaire enquêteur

Pas de remarques complémentaires avec la réponse de la Q5.

Le CE est en accord avec la commune sur ce thème

Concernant la Q17 :

Q17 3) Modification du plan de zonage de la parcelle cadastrale BP164 en zone USPe, emprise du site des Silos Montbauron, actuellement en zone USPd, afin de permettre le changement de destination et la réhabilitation de ce site; Avis favorable pour la re-classement de la parcelle BP164 en USPe afin de créer les logements étudiants indiqués

Réponse de la commune

Cette réponse n'appelle pas de remarque de la collectivité.

Réponse du commissaire enquêteur

Pas de remarque

Concernant la Q20 :

Q20 2/MONTBAURON : Texte du dossier et La création d'un sous secteur UCf afin de permettre la restructuration et le changement de destination des deux ensembles de bureaux situés 145-147 rue Yves le Coz ;

- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle pour le site de la rue Yves le Coz, la restructuration et le changement de destination de deux ensembles de bureaux situés aux 145-147 rue Yves Le Coz ;; Celle-ci comprendra des logements, dont une résidence étudiante et/ou jeunes actifs, une résidence pour personnes âgées, environ 2000 mètres carrés de bureaux, ainsi que des commerces.

/:Le promoteur Nexity (encore et toujours) a été désigné par l'acquéreur pour porter le projet, avec pour ambition de réaliser principalement environ 230 logements étudiants en démembrement locatif. Avis VEI 21 230 étudiants dans une résidence, beau programme mais il faudra gérer le quotidien Les bâtiments étudiants de cette taille doivent avoir un gardien, sinon e sont les nuisances de tous ordres assurées pour les alentours. Il conviendra donc d'exiger dans la réhabilitation une loge pour un gardien car sinon qui assurera le calme et la gestion de cette résidence « en démembrement » ? Versailles accueille de nombreux étudiants, ce qui fait sa jeunesse, mais nombreux sont les versaillais qui vivent ces problèmes en l'absence de surveillance dans et aux abords des résidences

accès La rue Montbauron très étroite, est en forte pente : elle est presque impraticable en vélo et a pied, Ce n'est peut-être pas du ressort d'une enquête publique d'en parler précisément, mais la Ville propose d'mettre des habitants donc elle devra se réoccuper de ce point et mieux aménager les abords

Réponses de la commune sur ces deux points (qui concernent plutôt Silos de Montbauron) :

La programmation détaillée concernant la réalisation ou non d'une loge de gardien sera précisée au stade du permis. La gestion des logements étudiants a été confié à un bailleur social, qui mettra tout en œuvre afin d'assurer la gestion quotidienne de la résidence dans des conditions

respectueuses du voisinage, à l'image des autres résidences étudiantes déjà existantes à Versailles. La commune de Versailles et ses alentours disposent de nombreuses écoles supérieures (Grandchamp, Jules Ferry, Hoche, Université de Versailles Saint-Quentin, écoles d'architectures...), cette résidence viendra ainsi répondre à un besoin indispensable pour loger les étudiants à proximité de leurs lieux d'étude.

Le site des Silos-Montbauron, située rue Montbauron, bénéficie d'une excellente localisation, en plein centre-ville de Versailles. La rue Montbauron mène vers la butte Montbauron culminant à 150 mètres, et formant une éminence au centre de Versailles. La configuration naturelle du terrain explique ainsi cette déclivité. Toutefois, le site des Silos-Montbauron est également accessible par la rue Jouvencel ainsi que par l'allée Pierre de Coubertin.

Réponse, du commissaire enquêteur

Le CE note les réponses de la commune, celles-ci apportant aussi des éléments par rapport à la question 19

Créer des logements étudiants tout en réhabilitant les silos de Mautbauron nous semble une excellente idée car répondant à un besoin social.

5.4 Thème sur la mobilité douce, les pistes cyclables :

1 observation Q24. Mais repris aussi dans la Q7 et Q20

Q24 Question du commissaire enquêteur

Q24 Qu'est-il prévu en matière de mobilité douce sur les deux projets de réhabilitation ? à savoir, places de stationnements pour les vélos entre autres et pistes cyclables ?

Réponse de la commune :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue Yves le Coz comprend des dispositions pour favoriser le recours aux mobilités douces. A ce titre, des cheminements piétons seront aménagés au sein du site afin d'en assurer la desserte et faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Les places de stationnement pour les vélos sont réglementées à l'article 12.5 du règlement du PLU qui précise que « pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes. Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de place pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application du Code de la Construction et de l'Habitation ».

Les deux projets de réhabilitation de la présente modification du PLU, les Silos-Montbauron et le site Yves le Coz, sont ainsi soumis aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation. Celles-ci s'appliqueront pour les normes relatives au stationnement pour les vélos. Ces dispositions prévoient au minimum un emplacement par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux emplacements à partir de trois pièces principales.

En outre, le quartier des Silos-Montbauron est desservi par trois axes principaux équipés de pistes cyclables : l'avenue de Saint-Cloud, axe principal reliant le centre-ville à l'avenue des Etats-Unis, l'avenue de Paris, reliant le Château de Versailles jusqu'à Viroflay, l'avenue de l'Europe reliant le quartier Saint-Louis au quartier Notre-Dame. Seule la rue Montbauron ne comprend pas de piste cyclable en raison de sa configuration étroite. Néanmoins, des aménagements cyclables existent à proximité immédiate, notamment une bande cyclable allée Pierre de Coubertin, desservant le stade et la piscine Montbauron, ainsi qu'un double-sens cyclable rue Georges Clémenceau. La rue Jouvencel ne comporte pas de pistes ou bandes cyclables mais sa configuration large permet la circulation de voitures et de vélos de façon partagée. De plus, afin de circuler dans des conditions apaisées, des « zone 30 » ont été créées, où la vitesse des véhicules est limitée à 30 km/h, facilitant ainsi la cohabitation entre différents modes de déplacements.

De surcroît, en raison de l'étroitesse de ses voies, le quartier Porchefontaine comporte des doubles-sens cyclables. L'aménagement de pistes cyclables dans ce quartier, notamment pour desservir les gares de proximité, fera l'objet d'une attention particulière afin d'améliorer les mobilités douces vers les pôles de transports en commun.

De plus, depuis 2020, 15 km de pistes cyclables ont été aménagés à Versailles, et notamment dans les centres urbains (rue du Maréchal Foch, boulevard de la république, rue des Etats-généraux, rue Jean Mermoz...). La ville de Versailles comptabilise aujourd'hui 74 km d'itinéraires cyclables, et 75 km de zone de circulation apaisée (zone 30, zone de rencontre, aire piétonne). Le développement du réseau est accompagné du déploiement d'un parc de stationnements sécurisés pour vélos. A ce titre, en 2025, la ville compte plus de 4000 places de stationnements disposées autour des gares, dans les quartiers résidentiels et dans les zones d'activité.

Conformément aux orientations retenues par la ville en matière de mobilités douces et aux exigences réglementaires, les projets de réhabilitation faisant l'objet de la présente procédure

de modification du PLU intégreront de espaces dédiés au stationnement des vélos. Ces aménagements seront conçus pour répondre aux besoins des usagers en matière d'accessibilité et de sécurité. Ces éléments s'inscrivent dans la volonté de la ville de promouvoir des mobilités durables et de faciliter les déplacements pour l'ensemble des usagers.

De plus, dans le cadre du schéma directeur des circulations douces, la réhabilitation de la ceinture verte en périphérie de la commune a complété le réseau de voies cyclables. La ceinture verte, chemin de 18 km situé en lisière de forêt, a pour objectif de mettre en place un cheminement « vert » de circulations douces en revalorisant la liaison entre la ville et le massif forestier.

Versailles est aujourd'hui engagée dans une dynamique favorisant le développement des itinéraires cyclables en ville pour une circulation apaisée et partagée.

Réponse du commissaire enquêteur

Le CE est en accord avec les réponses de la commune et remercie celle-ci pour la qualité des réponses communiquées ainsi que pour le niveau de précision de celles-ci.

5.5 thème de l'OAP Yves le COZ :

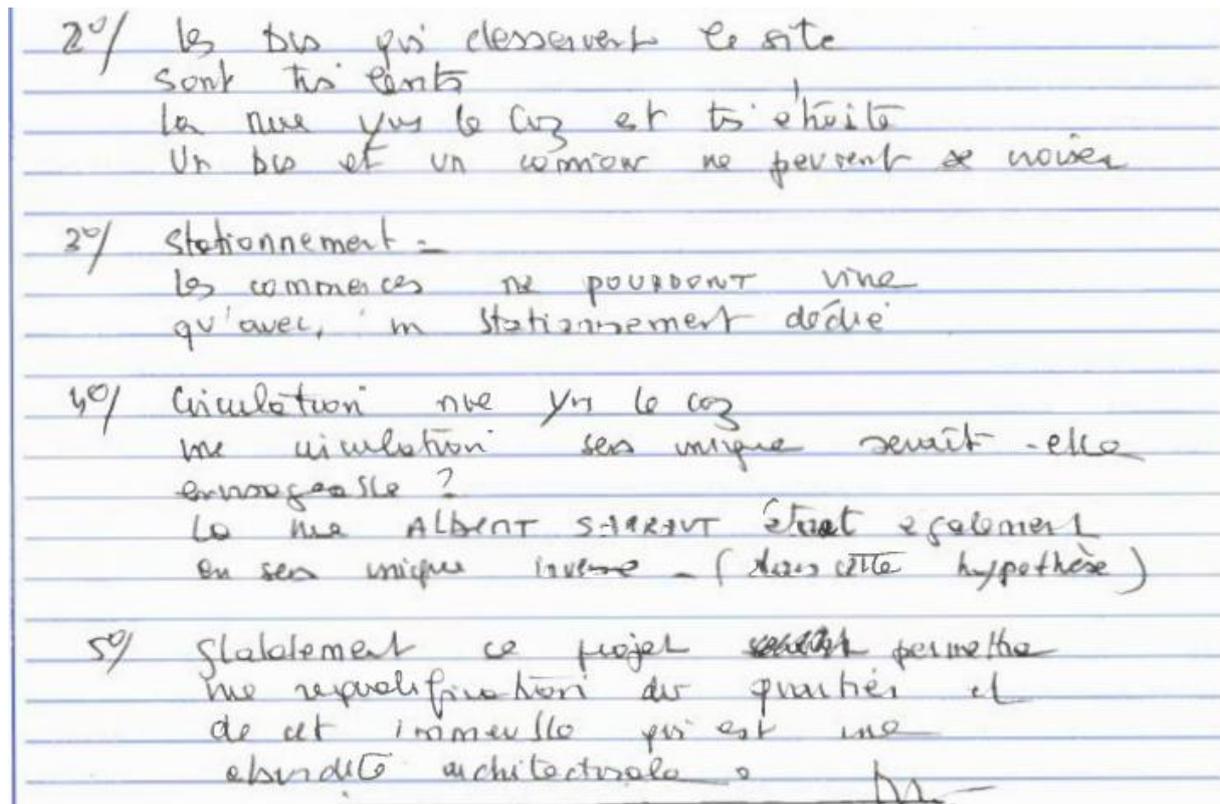
6 observations des versaillais : Q7,Q9,Q13,Q14, Q15, Q16

Contribution Q7

Q7 Mme Denise Duvoux lors de la troisième permanence :

A déposé une contribution contenant 5 observations :

Denise Duvoux - 2. Spume du Pont Colbert
Versailles
10/ le site (Rue Yves le COZ) n'est pas à "proximité"
de la gare de Chambray (environ 1,3 km)
Aucune piste cyclable
Cheminement Ditefos très incertain et mal connu



Réponses de la commune sur ces cinq points

Le secteur de la rue Yves le Coz bénéficie de cheminement piétons aménagés par des trottoirs sécurisés, assurant une liaison vers les principaux pôles de transports en commun. Le site est également desservi par deux lignes de bus facilitant l'accès aux gares, bien que celles-ci restent soumises aux aléas de la circulation.

Les rues du quartier de Porchefontaine sont relativement étroites, ce qui rend difficile le croisement de nombreux véhicules, et explique ainsi l'existence de nombreux sens uniques dans les rues secondaires. Cette configuration urbaine trouve son origine dans l'histoire du quartier de Porchefontaine initialement conçue comme un village avant d'être progressivement intégrée à la ville de Versailles. En outre, cette configuration étroite des rues rend difficile l'aménagement de pistes cyclables. C'est pourquoi, des doubles-sens cyclables ont été aménagés dans les rues perpendiculaires aux deux axes principaux (rue Yves le Coz et rue Albert Sarraut). En outre, l'ensemble du quartier est classé en zone 30, permettant d'apaiser les conditions de déplacements pour tous les usagers de l'espace public. La question relative au sens de circulation des rues du quartier Porchefontaine est sans objet dans le cadre de la présente modification du PLU, mais une attention particulière sera portée à ce point par la Ville.

Le stationnement pour les commerces dépend de leur surface conformément à la réglementation en vigueur, en référence à l'article 12 du PLU. Les commerces d'une superficie de moins de 300 mètres carrés ne sont pas soumis à une obligation de places de stationnement. Au-delà de cette surface, une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente

créée. Cette règle vise à adapter les besoins de stationnement à l'activité commerciale tout en tenant compte des enjeux d'urbanisme et de mobilité du secteur. Afin de dynamiser l'activité commerciale locale, l'aménagement de places de stationnement sur l'espace public avec une durée limitée à 15 minutes pourra être envisagée.

La réhabilitation de ce site représentera une véritable amélioration architecturale. La création d'une faille et d'une percée visuelle apportera une respiration urbaine sur front bâti existant, utilisant des matériaux nobles, et contribuera à une intégration harmonieuse dans son environnement. A ce titre, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de la rue Yves le Coz comporte des orientations afin d'encadrer la réhabilitation et la restructuration du site et son insertion dans son environnement.

Réponse du commissaire enquêteur

Le CE note avec satisfaction les réponses fort complètes de la commune sur les interrogations légitimes de cette habitante du quartier Yves le COZ.

Le CE est en phase avec ces réponses et note l'ouverture de la commune sur différents points (études à venir sur les sens de circulation et sur les règles de stationnement).

Les modalités architecturales prévues concernant la réhabilitation des bâtiments devraient aussi permettre une intégration réussie de ceux-ci (percée visuelle prévue)

Contribution Q9 :

9^e contribution - Duballet Emmanuel Anonymat : non Date de dépôt : Le 17/03/2025 à 20h58 Lieu de dépôt : Sur le registre électronique Etat : Observation publiée Objet : Projet Yves Le Coz Contribution : Madame, Monsieur, Je me permets de vous adresser cette réponse dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de construction de nouvelles habitations à Versailles. Après avoir pris connaissance du projet et de ses impacts potentiels, je souhaite exprimer mon vif mécontentement pour les raisons suivantes :

Q9 1) Impact sur l'environnement et le cadre de vie : Le projet de construction risque d'entraîner une dégradation de la qualité de l'environnement, notamment en ce qui concerne l'augmentation de la pollution sonore, de la circulation automobile, et la perte d'espaces verts qui contribuent au bien-être des habitants.

Réponse de la commune

Le projet de modification du PLU relatif à la réhabilitation du site de la rue Yves le Coz vise à limiter le stationnement aux places déjà existantes en sous-sol, sans en créer de nouvelles. En effet, le secteur dispose déjà d'espaces de stationnement souterrains pour répondre aux besoins des futurs habitants. Cette approche s'inscrit dans une volonté de privilégier le développement des espaces verts en surface pour offrir un cadre de vie verdoyant aux futurs habitants. Les places aménagées en surfaces, limitées à une dizaine, laisseront place à la création d'îlots de verdure et à d'amples espaces végétalisés autour des bâtiments. Le projet a pour ambition de revaloriser un site aujourd'hui fortement minéralisé en y intégrant une végétalisation renforcée, contribuant ainsi à l'amélioration de sa qualité paysagère et environnementale. De surcroît, la création d'une percée visuelle au niveau de la rue pour rompre l'alignement des bâtiments permettra d'apporter plus de luminosité et d'aération au site.

Réponse du commissaire enquêteur

Pas de remarques complémentaires du CE sur cette réponse de la commune, cohérente par rapport à celle de la Q8.

Concernant les Q13, Q14, Q15 et Q16 :

Q13 1) Création d'un sous-secteur UCf afin de permettre la restructuration et le changement de destination des deux ensembles de bureaux situés 145-147 rue Yves le Coz. Avis favorable conditionné à une augmentation de la zone de recul à 40 mètres par rapport au domaine ferroviaire. Aujourd'hui nous devons préparer la ville à l'augmentation de l'usage des transports publics (déplacements quotidiens et marchandises) tout en protégeant la qualité de vie de nos concitoyens. Le bruit perturbe la concentration et le sommeil. Raison pour laquelle nous devons aller plus loin que le minimum de 20 mètres de distance inscrit dans le PLU actuel.

Le mur végétal le long du domaine ferroviaire doit comporter principalement des arbres et une végétation basse afin de garantir la qualité visuelle tout en renforçant la végétalisation de la ville de Versailles. Mais cela doit être doublé de pièges à son.

Réponse de la commune

Le projet de modification du PLU a été soumis à l'autorité environnementale compétente pour analyser les impacts de ce futur projet sur l'environnement et la santé, au regard de plusieurs thématiques. Dans ce cadre, la Mission Régionale d'Autorité environnementale, en ne soumettant pas la procédure à évaluation environnementale, a estimé que le projet de

modification du PLU comprend les dispositions adéquates pour limiter l'impact des nuisances et pollutions sur la santé humaine. Ces dispositions, déjà en vigueur dans le PLU actuel et qui n'ont pas fait l'objet d'une modification dans le cadre de la présente procédure, sont :

- la bande de recul de 20 mètres par rapport à la voie ferrée pour les constructions neuves ;
- le règlement écrit qui rappelle que des mesures constructives (isolation acoustique) seront nécessaires afin de limiter les nuisances occasionnées par les passages des trains, pour les constructions neuves comme pour les parties neuves de constructions existantes en application d'un arrêté préfectoral.

Enfin, dans le cadre de la présente procédure, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit que la bande de recul de 20 mètres par rapport à la voie ferrée fera l'objet d'un traitement paysager et végétalisé destiné à constituer un écran boisé afin de limiter l'impact des nuisances sonores et visuelles sur les futurs habitants et usagers du site.

Réponse du commissaire enquêteur

Le CE note les réponses de la commune sur lesquelles il marque un accord à son niveau. Se référer effectivement à la réponse de la MRAE du 15 /01/25 dispensant le projet de modification du PLU de notice environnementale (pas d'aggravation de risques pour la santé humaine générée par cette modification).

Q14 2) Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle pour le site de la rue Yves le Coz, afin de compléter les dispositions du règlement écrit par des objectifs qualitatifs et d'accompagner le projet de réhabilitation et de transformation du site. Nous sommes favorables à la conversion des bâtiments à usages tertiaires (bureaux) en bâtiments d'habitation mais nous demandons une modification dans les objectifs définis à la page 31 de la notice d'information afin de réorienter la proposition vers la satisfaction des besoins par rapport aux offres existantes dans la ville. L'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle pour le site de la rue Yves le Coz doit définir que les logements d'habitation résultant des modifications des deux bâtiments seront un bâtiment adapté à la résidence de personnes âgées et jeunes travailleurs et le deuxième bâtiment adapté à la résidence de familles incluant celles avec une personne avec handicap physique (fauteuil roulant) et de jeunes travailleurs valides et avec handicap (fauteuil roulant)

Réponse de la commune

Ces éléments seront étudiés au stade de la programmation dans le cadre de l'autorisation de construire à venir. Néanmoins, les constructions et aménagements compris dans le cadre du projet devront respecter les normes d'accessibilité propre à l'usage défini. Il n'est pas nécessaire de faire figurer ces dispositions dans le PLU car elles s'imposent déjà à tout projet, en fonction de la destination projetée de la ou des constructions.

La présente procédure de modification du PLU vise à permettre différentes destinations de construction pour renforcer la mixité fonctionnelle du quartier. Bien que le PLU autorise plusieurs destinations, leur répartition précise sera définie lors de l'instruction du permis. Toutefois, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit l'implantation des locaux d'activités et de commerces le long de la rue Yves le Coz.

Réponse du commissaire enquêteur

Le CE note les réponses de la commune sur ces points précis

Q15 Dans la proposition de modification du PLU (page 61 à 64) : Pour le point 5.1, nous sommes d'accord avec la démarche d'une couture urbaine afin de réussir une insertion des sites dans le quartier, avec la limitation des vis-à-vis et la hauteur des bâtiments qui ne doit pas dépasser les constructions existantes. Nous proposons d'aller plus loin que l'obtention du certificat français HQE (haut qualité environnementale) en installant dans les deux bâtiments des panneaux solaires pour créer des appartements bioclimatiques et passifs (limiter la consommation d'énergie et le besoin de chauffage et de confort d'été)

Réponse de la commune

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le site de la Rue Yves le Coz comporte déjà des dispositions pour encadrer la qualité environnementale des constructions :

« Afin de garantir la qualité de vie des habitants et usagers futurs du site, il est attendu que toutes les mesures soient mises en œuvre, a minima en conformité avec la législation et la réglementation applicable en matière de qualité environnementale des constructions. Au regard de la vocation des constructions, il est notamment attendu :

- de concevoir le projet de réhabilitation et de transformation des deux ensembles bâtis en s'appuyant sur des principes de conception bioclimatique ;
- de proposer des logements qui bénéficient, dans la mesure du possible, d'orientations multiples afin de favoriser les vues dégagées et d'assurer la ventilation naturelle des logements ainsi que de proposer des espaces extérieurs ;

- de mettre en œuvre des solutions et matériaux pérennes, garantissant la santé des futurs habitants : qualité de l'air intérieur, essences végétales non allergènes, dispositifs d'occultation et de protection solaire, isolation thermique et phonique adaptée ;
- de recourir à des énergies naturelles et renouvelables afin d'alimenter les futures constructions; »

Réponse du commissaire enquêteur

Le CE note les réponses de la commune et est en accord avec celles-ci. Les dispositions déjà prévues dans l'OAP de la rue Yves COZ concernant le projet de réhabilitation intègrent déjà d'indéniables qualités environnementales

Q16 Nous sommes favorables à la création d'un espace vert entre les bâtiments, accessible à tous les versaillais et que d'autres espaces soient créés dans le quartier. Ainsi qu'à une plus forte stimulation à l'usage des transports publics et mobilité douces (vélo et piéton). Point Flux et Mobilité : il doit être mentionné clairement que les bâtiments sont dans un périmètre avec une bonne desserte en transports publics.

Pour le secteur à vocation mixte défini à la page 65 de la proposition de modification du PLU qui définit le point 5.2 Schéma de l'OAP "Rue Yves le Coz", il est indiqué que le bâtiment proche de la rue sera structuré pour un usage multiple : habitat, équipements, activités, bureaux et commerces. Nous demandons de supprimer les bureaux car dans le secteur existent des locaux à usage de bureaux qui sont vides depuis plus de 2 ans. Cela démontre la saturation de ce type d'offres :

Nous proposons que la priorité pour l'usage du RDC soit donnée à l'habilitation des espaces pour : crèche, boulangerie, restaurant, pédicure, médecin, etc. Cela est conforme à l'objectif manifesté dans la proposition i.e. : l'implantation des locaux d'activités recevant du public doit être privilégiée sur la rue Yves le Coz (page 62).

Réponses de la commune sur ces deux points

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Yves le Coz envisagée, vise à favoriser, dans son projet de réhabilitation et de restructuration, la mixité sociale et fonctionnelle au sein du site.

Il est ainsi souhaité une programmation mixte, incluant des activités économiques (bureaux, commerces), du logement et de l'hébergement, de manière à contribuer à la dynamisation du quartier et à répondre aux besoins de ses habitants, notamment par l'implantation d'activités recevant du public le long de la rue Yves le Coz. Cette mixité de programmation aura également pour conséquence de réduire de manière importante la surface à usage de bureaux.

Toutefois, bien que le PLU puisse règlementer les destinations autorisées, il ne peut imposer la création spécifique d'établissements, tel qu'une boulangerie, un salon de pédicure ou un restaurant.

Réponse du commissaire enquêteur

Le CE note les réponses de la commune. Dans l'esprit de l'OAP et de la réhabilitation des bâtiments rue Yves-le COZ, il semble évident que le RDC long de la rue soit plutôt destiné à des commerces et services de proximité. Ce qui semble être prévu.

5.6 Theme sur le bruit et le Traffic quartiers le COZ et Porchefontaine :
Q21

Q21 *LE COZ /Les m2 de bureaux ne semblent pas utiles ça ne répond pas à un besoin à Versailles*

accès et desserte : La desserte en transport en commun par rabattement vers les gares n'est actuellement pas bien assurée dans le sud du quartier de Porchefontaine, La rue des chantiers est un enfer pour tous les modes de mobilité (vélo piéton, bus voitures) aux heures pendulaires. Et un enfer pour un vélo toute la journée

Créer des logements mixtes et « Ouvrir le regard » du quartier est une bonne idée, Mais -assurer une desserte correcte de bâtiments réhabilités doit faire partie de la réflexion : Si cela n'est pas du ressort de l'enquête publique il est inexact d'y noter que l'endroit est facilement desservi.

Le Bruit : Le bruit ferroviaire est un grave problème dans le quartier de Porche fontaine, le long des voies ferrées, Il conviendra de de prévoir de bonne isolations phoniques pour y assurer le repos et la santé des futurs locataires !

Réponses de la commune sur ces deux points (desserte et bruit) :

Le site Yves le Coz est situé à peu près à égale distance des deux gares versaillaises de Chantiers et de Porchefontaine, à une distance d'environ un kilomètre. Depuis le site de la rue Yves le Coz, les lignes 6202 et 6208 du réseau de bus versaillais permettent de s'y rendre facilement.

Afin de limiter les nuisances induites par la proximité de la voie ferrée, le règlement du PLU écrit rappelle déjà que les nouvelles constructions devront respecter des normes d'isolation acoustique renforcées. De plus, les mesures intégrées au projet devront respecter les dispositions applicables aux projets situés à proximité d'infrastructures ferroviaires. Celles-ci précisent que toute construction nouvelle à disposition d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 mètres. Cette disposition s'applique pour les constructions neuves ainsi que pour leurs extensions.

Réponse du commissaire enquêteur

Le CE note avec satisfaction les réponses de la commune. Il est indéniable que le quartier des chantiers est bien desservi par les transports en commun. Pour le reste se référer à la réponse de la MRAE concernant le niveau de bruit de la rue Yves COZ et le dispositif prévu concernant le long de la voie ferrée.

5.7 Places de stationnement (rue Yves Coz et plus généralement) :

Q8, Q18

Concernant la Q8 :

8 e contribution Q8 - Daniel Anonymat : oui Date de dépôt : Le 17/03/2025 à 20h00 Lieu de dépôt : Sur le registre électronique Etat : Observation publiée Objet : places de parking - restructuration des bureaux au 145-147 rue Yves-le Coz Contribution : Bonjour, Lors de ce projet de restructuration des bureaux situés au 145-147 rue Yves-le Coz et compte tenu du manque de places de

parking dans le quartier de Porchefontaine ce serait important de prévoir des places de parking supplémentaires destinées aux habitants.

Réponse de la commune :

Le projet de modification du PLU relatif à la réhabilitation du site de la rue Yves le Coz vise à limiter le stationnement aux places déjà existantes en sous-sol, sans en créer de nouvelles. En effet, le site dispose déjà d'espaces de stationnement souterrains pour répondre aux besoins des futurs habitants. Cette approche s'inscrit dans une volonté de privilégier le développement des espaces libres et des espaces verts en surface, et autour des constructions, pour améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité environnementale. C'est la raison pour laquelle les places aménagées en surfaces seront limitées à une dizaine afin de laisser place à la végétalisation aux pieds d'immeubles.

Réponse du commissaire enquêteur :

Le CE est en accord avec la réponse de la commune. Le nombre important de places de parking existant en sous-sol des immeubles existants est à rappeler (plus de 300).

Concernant la Q18 :

Q18 4) Clarification des normes de stationnement pour les résidences universitaires, jeunes actifs, et les établissements d'hébergement des personnes âgées. Avis défavorable sauf si le changement comporte une diminution du ratio, colonne "Dans un périmètre de bonne desserte". Nous proposons que pour les résidences d'étudiants et jeunes actif et établissement de personnes âgées puissent avoir une place de voiture pour 30 unités d'hébergement.

Il faut compléter la présentation de la réalité pour la desserte de transport sur le site du Silos de Montbauron (fait par Nexity-SAFE page 34 de la Proposition de modification du PLU) car ils ont complètement omis les lignes de bus qui passent très proche du lieu et desservent même hors Versailles.

Signataires de la contribution : Fulvia ALLIEVI DOROSZ, Jean AUGER, Stéphane AYMERICH, Marianne ELLEOUET, Vesna LAVERGNE, Lisa PAPILLON, Pilar SALDIVIA, Evelyne SFEZ et Isabelle VOLUT Pièce jointes :Il n'y a pas de pièce jointe

Adresse email : versailles2020@le-reveil-democratique-et-solidaire.fr (Non validée)

Réponses de la commune

Le PLU prévoit des normes de stationnement adaptées pour les résidences étudiantes, jeunes actifs, et pour les établissements d'hébergement des personnes âgées. Afin de tenir compte de la diversité des établissements qui entrent dans cette catégorie, il s'agit simplement d'une clarification de l'article 12 du règlement écrit relatifs aux normes de stationnement. En effet, l'unité de référence de « chambre » employée auparavant dans le PLU était trop restrictive, et ne reflétait pas la diversité des types de logement présents au sein des résidences étudiantes, jeunes actifs, et hébergeant des personnes âgées. Ainsi, la notion d' « unité d'hébergement » vient prendre en compte cette diversité de type de logement dans le but d'harmoniser le calcul des normes de stationnement.

En outre, l'article 12 du règlement du PLU prévoit une place de stationnement pour 10 unités d'hébergement en périmètre de bonne desserte, et une place de stationnement pour 5 unités d'hébergement hors périmètre de bonne desserte. A cet égard, les normes de stationnement étant adaptées aux besoins des habitants et usagers du quartier, elles ne seront pas modifiées.

La page 34 de la notice de présentation relatif à la présentation d'un extrait du centre-ville a pour objet de localiser visuellement le site des Silos-Montbauron ainsi que son positionnement par rapport aux trois principales gares versaillaises. Il n'a pas pour objet de détailler les lignes de bus circulant à proximité immédiate du site. Toutefois, en raison de sa position centrale, le site des Silos-Montbauron bénéficie d'une desserte efficace en transports en commun, assurée par de nombreuses lignes de bus du réseau versaillais.

Réponse du commissaire enquêteur

Le CE est en accord avec la proposition de la commune d'évolution de la mesure pour les logements étudiants et personnes âgées, à savoir de passer de chambre a unité d'hébergement. Quant aux changements visés dans l'article 12 et rappelés ci-dessus, ceux-ci semblent acceptés par le corps social et relèvent de la logique. A savoir d'avoir des normes de stationnement différentes selon le niveau de desserte des transports en commun.

5.8 Saturation des infrastructures et préservation du patrimoine historique :

Q10 et Q11

Q10 2) Saturation des infrastructures : Les infrastructures existantes (réseaux de transport, écoles, services de santé, etc.) sont déjà largement sollicitées et ne semblent pas adaptées à l'augmentation significative de la population qui résulterait de ce projet. Cela pourrait entraîner une dégradation de la qualité de vie des résidents actuels, avec des risques de congestion et de saturation.

Réponse de la commune

Les équipements publics, notamment scolaires, sont dimensionnés afin de répondre aux besoins induits par l'arrivée de nouveaux habitants attendus dans le cadre de ce projet. La création de logements supplémentaires contribuera au maintien de classes existantes.

En matière d'offre de soins, la maison médicale de Porchefontaine, située 26 rue Coste, a été inaugurée en mars 2022 regroupant diverses spécialités médicales (médecins généralistes, dentistes, ostéopathes, kinésithérapeutes, podologues, gastro-entérologues,).

Enfin, concernant la question de l'augmentation du trafic, la Ville de Versailles reste particulièrement vigilante. Dans le cadre des futures autorisations de construire, elle veillera à la réalisation d'un programme proposant des destinations générant peu voire pas d'impact sur la circulation locale.

Réponse du commissaire enquêteur

Le CE note la réponse de la commune sur laquelle il n'a pas d'observation complémentaire

Q11 3) Préservation du patrimoine historique de Versailles : Versailles est une ville au patrimoine exceptionnel, et toute nouvelle construction doit être pensée en harmonie avec ce patrimoine. Je crains que ce projet n'affecte l'image et la valeur culturelle de la ville, notamment si les nouvelles constructions ne respectent pas les codes architecturaux et l'esthétique de la ville.

Réponse de la commune

Le projet portant sur la réhabilitation du site de la rue Yves le Coz accorde une attention particulière à sa qualité architecturale afin de garantir une insertion urbaine harmonieuse et de qualité, respectueuse de l'environnement. En effet, la ville de Versailles attache une importance majeure à la qualité architecturale des projets, en veillant à leur insertion harmonieuse et qualitative dans leur environnement et leur site. Cela implique un soin attentif porté à la végétalisation, au choix des matériaux et à l'intégration esthétique, afin de s'assurer que chaque projet **respecte** et enrichisse son cadre de vie.

De surcroît, l'architecture de ce site contraste aujourd'hui fortement avec son environnement. C'est pourquoi, à travers cette modification du PLU, ce projet vise à garantir une réhabilitation et une restructuration de qualité qui s'insèrera harmonieusement dans son environnement, tout en s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale. A ce titre, les dispositions de l'OAP visent à encadrer les modifications architecturales et urbaines du futur projet dans un objectif de rompre avec l'écriture architecturale actuelles des constructions, et ainsi inscrire ce projet de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant.

Réponse du commissaire enquêteur

Le CE est en accord avec les réponses de la commune. Compte tenu de l'existant sur ce quartier, la réhabilitation souhaitée des bâtiments existants devrait être de nature à renforcer l'intégration de ceux-ci et la qualité architecturale de l'ensemble (matériaux prévus, normes environnementales, percée visuelle, limitation des îlots de chaleur urbaine, végétalisation des abords de la voie ferrée)

5.9 Thème de la concertation préalable sur les projets d'urbanisme :

Q12, Q23

Concernant la Q12 :

Q12 *Absence de concertation avec les habitants : Il semble qu'il y ait un manque de consultation réelle et effective avec les résidents locaux, qui sont directement impactés par ce projet. Il est essentiel que les voix des habitants soient entendues et prises en compte dans la prise de décision, afin de garantir un développement harmonieux et équilibré de la ville*

En conclusion, je souhaite souligner que, bien que la création de nouvelles habitations soit une nécessité, ce projet, tel qu'il est envisagé, ne répond pas aux exigences de durabilité, de respect de l'environnement et de qualité de vie. Je vous demande donc de reconsidérer ce projet et de prendre en compte les préoccupations des habitants de Versailles. Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées. Duballet Emmanuel 140 rue Yves le Coz 78000 Versailles

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution. Adresse : 140 Rue Yves-le Coz

Réponse de la commune :

La procédure de modification de droit commun du PLU n'impose pas la tenue d'une concertation préalable en l'absence d'une évaluation environnementale. En outre, les mesures d'information, de communication et de publicité ont été respectées. Toutefois, il est prévu des réunions publiques. A cet effet, une première réunion s'est tenue à l'issue de l'enquête publique, le 25 mars dernier.

Le projet de modification du PLU de Versailles a vocation à garantir la qualité des projets qui s'insèrent dans le tissu urbain, à la fois pour le secteur des Silos-Montbauron comme pour celui de la rue Yves Le Coz. Le projet situé rue Yves Le Coz porte sur la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont la vocation est notamment d'encadrer l'insertion architecturale et urbaine du projet, le traitement végétalisé des espaces libres, le stationnement des véhicules motorisés... Ce projet de restructuration et de réhabilitation d'un ensemble de bureaux vacants en l'adaptant à de nouveaux usages (logements, activités, commerce...), et en le végétalisant, s'inscrit à la fois dans une démarche de renouvellement urbain, et dans un objectif de durabilité.

Réponse du commissaire enquêteur

Après renseignement, le CE note avec satisfaction la tenue d'une réunion de quartier post enquête sur Porchefontaine. Cette réunion prévue de longue date a permis à Mr le maire de répondre aux questions fort légitimes posées par les habitants du quartier sur la future réhabilitation des silos de Mautbauron.

Concernant la Q23 :

Q23 /Une CONCERTATION LOCALE SUR les EQUIPEMENTS FUTURS

Il apparait que peu de riverains des zones concernées aient été avertis de ces projets alors que la Ville a créé des conseils de quartier qui sont censés en avoir a minima connaissance. Une enquête publique a certes vocation à faire connaître les projets mais ils sont peu précisément décrits dans un PLU, puisque pas réellement démarrés

En conséquence, pour notre association qui milite pour les participations citoyennes, il parait important que les (futurs ?) conseils de quartier qui vont être élus dans 6 mois, du fait des élections municipales soient consultés pour les aménagements futurs et que le dépôt des permis d'aménagement et de construction leur soient signalés en temps utile

CONCLUSIONS les propositions de modifier, réaménager des bâtiments non utilisés en logements de type jeunes actifs étudiants ou seniors sont des projets positifs, à condition d'y mettre une certaine rigueur pour que la qualité de vie y soit correcte et la desserte y soit facilitée. Une meilleure association des riverains aux futurs projets serait souhaitable

*Déposé au registre à la mairie et en électronique le 20 mars 2025 Anne Boisroux-Jay Présidente de VEI Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.
Ville : Versailles Adresse email : anne.boisroux-jay@orange.fr (Non validée)*

Réponse de la commune sur le point ci-dessus

La procédure de modification de droit commun du PLU n'impose pas la tenue d'une concertation préalable en l'absence d'une évaluation environnementale. En outre, les mesures d'information, de communication et de publicité ont été respectées. Toutefois, il est bien prévu des réunions publiques. A ce titre, une première réunion s'est tenue le 25 mars dernier, et a permis de présenter le projet.

Réponse du commissaire enquêteur

Le Ce note les réponses de la commune, tout en précisant que la réunion rappelée ci-dessus était une réunion du type conseil de quartier, prévue de longue date et sur Porchefontaine. Il est souhaitable que d'autres réunions de ce type sur les quartiers concernés par des réhabilitations soient organisées à l'avenir.

6 Synthèse des observations

Comme vu ci-dessus, 12 contributions auront été répertoriées dans le cadre de cette enquête, qui ont entraîné 24 questions

Celles-ci ont été regroupées dans les 9 thèmes vues au paragraphe 5, l'ensemble des contributions ayant généré par ailleurs 31 occurrences (une question ou une contribution pouvant générer plusieurs interrogations des contributeurs).

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

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 de réponses de la part de la commune qui semblent appropriées au commissaire enquêteur. Nous y reviendrons dans nos conclusions motivées :

Il est évident que ces deux programmes de réhabilitation vont générer plus de Trafic dans les deux quartiers. Les interrogations de bruit et de Trafic 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 (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 mautbauron semble 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 ne s'intégraient pas vraiment dans le quartier. La percée visuelle prévue, la végétalisation du nouvel ensemble ainsi que de la voie jouxtant la voie ferrée, devraient 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 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)

Nous reviendrons sur tout ce qui précède dans nos conclusions motivées.

7 Appréciation générale

-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. Nous reviendrons sur cette synthèse dans nos conclusions motivées.

-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)

En conséquence, il nous semble que cette modification de PLU reçoit 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 .

Christian WILLECOCQ

Commissaire enquêteur, le 16 avril 2025

Annexes

1 nomination du commissaire enquêteur

2 arrêté de la mairie de Versailles prescrivant l'enquête publique

3 parutions dans les journaux d'annonce légale

4 certificats de la mairie concernant les affichages réglementaires et constat d'huissier

5 PV de synthèse des observations et réponses de la commune ainsi que du commissaire enquêteur