

**ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA RÉVISION PARTIELLE DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VERSAILLES  
DANS LE DÉPARTEMENT DES YVELINES**

**CONCLUSIONS  
DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête réalisée du 17 mai 2011 au 22 juin 2011 inclus  
par M. Fabien Ghez, Commissaire-enquêteur  
à Montesson

## **1. Préambule**

La ville de Versailles disposait d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 25 mai 1984, qui a fait l'objet de révisions en 1987, 1992, 1998 et d'une modification en 2001.

Le passage au Plan Local d'Urbanisme (PLU) a fait l'objet d'une enquête publique du 22 octobre 2003 au 3 décembre 2003, prolongée jusqu'au 17 décembre 2003.

Différents recours d'associations et jugements du tribunal administratif de Versailles et de la Cour administrative de Versailles ont fait que le plan local d'urbanisme de la ville n'a été approuvé par la commune que le 8 septembre 2006.

La présente enquête publique, porte sur le projet de révision partielle du PLU, dont la prescription a été décidée par délibération du conseil municipal en date du 22 octobre 2009. Le projet a fait l'objet d'une concertation avec le public et a été approuvé le 27 janvier 2011.

Cette révision partielle a pour objectif principal

- De requalifier d'une part des sites à vocation militaires dans le contexte des réorganisations en cours de l'armée, d'autre part des sites d'activité ferroviaires situés sur le territoire de la commune (notamment le périmètre de la gare des Chantiers et son projet antérieur), enfin d'autres présentant un intérêt de développement pour la ville.
- De prendre en compte les nouvelles orientations nationales, notamment celles relatives au projet du Grand Paris.
- De revoir les règles de stationnement et les emplacements réservés.

L'enquête s'est déroulée du 17 mai 2011 au 22 juin 2011 inclus.

## **2. Positionnement du projet**

Plusieurs éléments ont joué un rôle important dans l'élaboration du projet de révision, en plus de la volonté de la ville de favoriser son développement économique dans le respect de l'environnement et de mettre en œuvre une politique de desserte des nouveaux logements et de circulations douces.

Le premier est la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, projet d'intérêt national, visant à la mise en œuvre du réseau de transport public du Grand Paris, à la création d'un pôle scientifique et technologique sur le plateau de Saclay et à la réalisation d'un objectif de construction de 70 000 logements par an en région Ile-de-France.

Le second est le projet « Opération d'Intérêt National » (OIN) Versailles - Plateau de Saclay, lequel se propose de développer dans la région parisienne un pôle scientifique et technologique de rang mondial, en demandant que Versailles soit désignée comme ville pivot de cette opération.

Le troisième est la réorganisation des sites militaires situés à Versailles et dont certains devront muter ou être cédés, libérant de grands espaces.

Ce que déclarait M. le maire du débat au sein du Conseil municipal le 25 novembre 2010 sur le projet d'aménagement et de développement durable, explique l'esprit des évolutions projetées :

*« Quatre principes nous guident, que vous avez pu découvrir déjà lors de l'exposition au musée Lambinet.*

*Il s'agit d'abord de valoriser le patrimoine ancien. Dans toute la ville comme dans le secteur sauvegardé, il y a un bâti ancien. Il ne saurait rester figé. Mais quand on le fait évoluer, c'est à la fois pour le protéger et pour l'intégrer dans son environnement immédiat.*

*Il s'agit ensuite d'améliorer la qualité du bâti, pour tous les nouveaux territoires.*

*Les règles liées au Grenelle 2 et la réglementation technique sur le bâtiment basse consommation reviennent aussi au bon sens des maisons paysannes d'autrefois où le séjour était au sud, les chambres au nord, les bâtiments traversants, les murs épais et les fenêtres de petite taille dans les endroits froids. On renoue maintenant avec ces bâtiments « passifs » conçus intelligemment pour une moindre consommation énergétique plutôt que de le faire ensuite par l'utilisation de matériaux et équipements coûteux.*

*Il s'agit en troisième lieu de renforcer la mobilité urbaine. Depuis le début de la mandature, nous avons lancé beaucoup de travaux sur les pistes cyclables et les passages piétons.*

*Enfin, préserver et améliorer l'environnement est aujourd'hui une évidence : l'environnement végétal, les eaux, ou la trame bleue, selon le terme des spécialistes, dans notre ville dont le sous-sol est gorgé d'eau et traversé par un certain nombre de rus. »*

### **3. Observation du commissaire enquêteur**

Il est à remarquer la grande attention portée par la mairie pour faire participer les habitants de la commune aux évolutions de la ville, par l'organisation d'une large concertation, de réunions et par une information aussi complète que possible sur le contenu du projet soumis à l'enquête.

En plus des informations requises dans le cadre de la loi (annonces légales, affichage municipal), elle l'a fait aussi au moyen du journal communal « Versailles » qui en mai 2010 avait informé les versaillais sur la révision partielle du PLU et les modalités de la concertation, en décembre 2010 informé sur le projet, les réunions publiques prévues et l'exposition, et en mai 2011 donnait à nouveau des explications succinctes sur le projet de révision et précisait les dates de l'enquête publique et celles des permanences.

Le site internet de la mairie<sup>1</sup> a aussi été utilisé pour exposer largement le projet, informer les habitants de son déroulement, et indiquer les dates des permanences.

---

<sup>1</sup> <http://www.versailles.fr>

#### 4. Constats sur l'annonce et le déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a pu constater le déroulement régulier de l'enquête,

- *La production du dossier par le service urbanisme de la mairie*
  - ⇒ Son dépôt à la mairie de Versailles, siège de l'enquête,
  - ⇒ Sa mise à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête du 17 mai 2011 au 22 juin 2011 inclus.
  
- *la publicité de l'avis d'enquête publique* dans les journaux :
  - « **Le Parisien** » et « **Toutes les Nouvelles** » en date du **20 avril 2011** et rappelé dans les mêmes journaux à la **date du 18 mai 2011**.
  
- *l'affichage réglementaire effectué* à la mairie et sur les panneaux administratifs de la ville, avec constats d'huissier,
  
- *la tenue régulière des 4 permanences*, aux dates et aux heures figurant *ci-dessous*, pour recevoir les observations écrites et orales :
  - le mardi 17 mai 2011 de 9h00 à 12h00,
  - le samedi 28 mai 2011 de 9h00 à 11 h30,
  - le mardi 7 juin 2011 de 16h00 à 19h00,
  - le mercredi 22 juin 2011 de 14h00 à 17h00

#### 5. Examen du dossier

**Le dossier et les documents qui y étaient joints ou les documents complémentaires mis à la disposition du commissaire enquêteur ont été étudiés avec attention dont :**

- Le rapport de présentation de 4 parties qui donne une information générale sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, les dispositions du PLU et les incidences des dispositions et des orientations du PLU sur l'Environnement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui constitue le cadre de référence pour l'organisation du territoire, et a été mis à jour en raison

de modifications apportées aux textes issus de la loi SRU, depuis l'approbation du PLU de 2006.

- Les Orientations d'Aménagement par secteurs : Grands sites de reconversion (Satory-ouest, Matelots-Mortemets, Pion) ; Sites en ville (Gare des Chantiers, Gare Rive droite, Montbauron)
- Le Règlement des zones (dispositions applicables aux zones dont le remaniement de l'article 12 relatif au stationnement)
- Le Cahier des prescriptions architecturales
- les Annexes Diverses nombreuses comportant différentes pièces (servitudes, éléments techniques, copies ou extraits de documents, plans).

## **6. Evaluation et appréciation du projet de révision**

Le projet de révision partielle du PLU de la commune de Versailles, établi en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, porte sur l'évolution des orientations d'aménagement par secteur, l'adaptation des règles d'urbanisme de ces secteurs, la modification des règles de stationnement ainsi que l'actualisation des emplacements réservés.

Le rapport de présentation expose les besoins de la commune de Versailles qui ont pu être précisés ou affinés postérieurement à l'élaboration du PLU de 2006. Il permet de revoir certains des choix ou orientations retenus alors, en tenant compte notamment de la révision des orientations générales du PADD, de la révision des orientations d'aménagement par secteur ainsi que de l'évolution des règles d'urbanisme des secteurs sur lesquels porte la révision.

Les objectifs concernent principalement :

- la requalification dynamique de sites ferroviaires et militaires et d'autres pouvant présenter un intérêt général ou un fort potentiel de développement économique pour la ville,
- la prise en compte, dans le développement de Versailles, des nouvelles orientations nationales et de celles du Grand Paris,
- la reconsidération des règles de stationnement pour rechercher une réduction des flux de véhicules en ville et favoriser les modes de circulation douce en tenant des spécificités de chaque quartier ;

On notera dans le projet de révision principalement :

- La décision de requalifier neuf secteurs ; trois sur des emprises militaires (Satory, Matelots, Pion), trois sur des emprises ferroviaires (Chantiers, Rive gauche, Rive droite) et trois sur des sites en ville ( Montbauron, Cerf-Volant et terrain SVCU).
- La volonté, pour les sites militaires, de respecter l'environnement et d'y implanter des espaces urbains de mixité et d'y organiser une desserte en transport en commun.
- La résolution de créer gare des chantiers un pôle d'échange multimodal avec la mise en œuvre d'un programme immobilier et d'y améliorer les accès et les circulations douces, de revaloriser gare Rive-droite les bâtiments situés de part et d'autre du pont

surplombant les voies ferrées, et Rive-Gauche d'intégrer le bâtiment à gauche de la gare dans ensemble excluant toute activité ferroviaire.

- L'objectif, sur les sites en ville, de faire évoluer les accès, les bâtiments et de créer des équipements collectifs d'intérêt général. A Montbauron l'effort portera sur la préservation de la qualité paysagère et la création d'une traversée piétonne.

Ces évolutions s'inspirent des principes d'équilibre, de diversité des fonctions urbaine et rurales et la mixité sociale de l'habitat, ainsi que des principes de maîtrise de l'énergie tels que les décrit L'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Lequel, concernant les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales préconise :

*1° L'équilibre entre :*

*a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*

*b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Le projet de révision du PLU de Versailles s'inscrit dans la volonté d'améliorer voire de corriger certains des objectifs du PLU de 2006 et dans le souci de tenir compte de remarques ou suggestions faites lors de son élaboration.

Il paraît, en conséquence de ce qui précède justifié, équilibré, réalisable et cohérent par rapport aux objectifs de la commune et par rapport aux préconisations législatives et réglementaires.

## 7. Prise en compte des observations et des réponses obtenues

Le commissaire a tenu compte bien noté :

- *Les observations qui lui ont été faites par le public directement lors des permanences, celles inscrites dans le registre d'enquête et celles qui lui sont parvenues par courrier.*

Il a tenu compte :

- *des réponses de la mairie* aux questions et observations **issues de l'enquête publique** figurant dans le « procès-verbal », et adressées au commissaire enquêteur le 28 juillet 2011 par courriel et par lettre, et dont l'intégralité, comportant les commentaires du commissaire enquêteur, est donnée dans le rapport d'enquête.

Ces réponses portaient sur des questions concernant les thèmes :

- ⇒ Le contenu du PLU et du dossier
- ⇒ Le PADD
- ⇒ Le site de Satory
- ⇒ Le site de Montbauron
- ⇒ Le secteur Montbauron-Clinique Aumont
- ⇒ La gare des Chantiers
- ⇒ Le secteur Clagny- Glatigny
- ⇒ Le secteur du Cerf Volant
- ⇒ La Gare Rive droite
- ⇒ Les relations communes limitrophes
- ⇒ Les aspects environnementaux et patrimoniaux
- ⇒ Les problèmes de circulation, transport, stationnement
- ⇒ Le règlement
- ⇒ Les points divers

On retiendra aussi :

- *Les nombreuses précisions apportées, concernant notamment le PLH, la mobilité urbaine, le PLD, l'environnement, la population, les logements, les évolutions des quartiers historiques et des sites militaires, les nouveaux projets, la mobilité urbaine, les transports,*
- *La prise en compte, lors de la révision partielle et dans le contenu des pièces composant le dossier de PLU, de certains points soulevés par des associations.*

- *La volonté d'actualiser le contenu du PLU pour tenir compte des projets prévus dans le cadre de l'OIN et de la mise en œuvre du projet du réseau du Grand Paris Express*
- *L'accord pour la modification des dispositions réglementaires du PLU pour renforcer leur adaptation au site spécifique de la clinique Aumont,*
- *Les aménagements prévus par la Ville sur la zone des étangs Gobert,*
- *La réalisation en concertation avec les habitants d'une étude sur les aménagements à définir en vue de l'amélioration de la gestion des flux gare Rive Droite.*

## **8. Raisons qui ont motivé les Conclusions du commissaire enquêteur**

Compte tenu de tous les éléments exposés dans ce qui précède,

Compte tenu des avis et observations formulés par les habitants de la commune,

Compte tenu des réponses de la mairie de Versailles à ces observations dont les thèmes sont repris dans le paragraphe 7 qui précède « Prise en compte des observations et des réponses obtenues ».

Le commissaire enquêteur a pu constater le bien fondé du projet de révision partielle du PLU de la commune de Versailles.

Outre les réponses fournies par la mairie aux observations du public, il a pris en considération :

- Le fait que les dossiers du projet soumis à l'enquête sont complets, précis et respectent les textes en vigueur,
- Le fait que les objectifs affirmés semblent conformes à la lettre et à l'esprit de la loi SRU,
- Le fait que les évolutions inscrites dans la révision partielle du PLU de Versailles soient raisonnables, équilibrées et qu'elles comportent pour les terrains libérés par l'armée, des orientations d'aménagement permettant d'y assurer des développements harmonieux et bien intégrés dans la ville,
- Le fait que la commune prenne des dispositions réglementaires pour éviter le développement anarchique et le mitage des sites devant être libérés par l'armée,
- Le fait que le projet vise à respecter la nature et l'architecture de la ville, notamment au regard du château de Versailles et de son domaine,
- Le fait que des remarques et des questions soulevées lors de l'élaboration du PLU précédent, et qui alors n'avaient pas été prises en compte, soient retenus dans le cadre de la révision du PLU projetée,

- La volonté affichée de la commune, de rechercher le dialogue avec les habitants de Versailles, ainsi qu'avec certaines communes limitrophes, afin de parvenir à des solutions satisfaisantes pour les parties,

## **9. Conclusions du commissaire enquêteur**

**En conclusion**, compte tenu de ce qui est exposé dans les paragraphes précédents,

Il **émet un avis FAVORABLE** au projet, soumis à l'enquête réalisée à la demande de la mairie de Versailles de procéder à la révision partielle de son Plan Local d'Urbanisme,

### **ASSORTI DE DEUX RESERVES<sup>2</sup> ET DE DIX RECOMMANDATIONS :**

#### **LES RESERVES**

##### **RESERVE n° 1**

La commune doit corriger et compléter les différents éléments incomplets ou non à jour du dossier, notamment actualisation du diagnostic du PLU (pièce 1a) s'agissant du contenu du PLD, correction des erreurs dans le règlement de la zone UR.

##### **RESERVE n° 2**

La commune doit fournir une actualisation du projet de révision du PLU, qui prenne en compte les décisions prises et de l'état d'avancement des grands projets relevant de l'OIN et du tracé du métro Grand Paris, concernant :

- ⇒ les grands sites de reconversion, Satory-ouest et Mortemets/Matelots, particulièrement concernés,
- ⇒ les liens avec les projets universitaires et leurs incidences potentielles sur l'évolution de la ville.

---

<sup>2</sup> Il est rappelé que si les réserves ne sont pas levées par le maître d'ouvrage, l'avis du commissaire enquêteur devient un avis défavorable.

## **LES RECOMMANDATIONS**

### **RECOMMANDATION n° 1**

Il est recommandé que la commune définisse avec plus de rigueur, sur une durée de 10 à 15 ans cohérente avec celle du PLU, et donc au delà de la période 2006/2011 de référence du PLHi, les besoins en matière de logements, les objectifs visés et les mesures qu'il convient de prendre pour les atteindre, en particulier à l'égard des logements sociaux, sachant que sur la seule période 2006-2008, les logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) accusent un retard de 126 unités.

### **RECOMMANDATION n° 2**

Il est recommandé que la commune maintienne à 50 % l'emprise au sol des constructions au sud de l'avenue des Marronniers à Satory-ouest, en particulier celles du secteur UIb, compte tenu des incidences problématiques que le changement d'emprise prévu pourrait induire sur la réalisation des projets envisagés dans ce secteur. La notion d'espace projet pourrait être intéressante, à condition qu'elle n'ouvre pas la voie à des dérogations multiples et un développement anarchique du secteur.

### **RECOMMANDATION n° 3**

Il est recommandé que la commune initie (ou soit étroitement associée) aux analyses de la situation sanitaire et des effets des pollutions résiduelles sur les sites militaires, où sont envisagés des projets d'aménagement, ainsi qu'aux études et aux choix des méthodes de dépollution à mettre en œuvre pour assurer leur réhabilitation.

### **RECOMMANDATION n° 4**

Il est recommandé, afin de permettre la reconduction d'une activité médico-sociale sur le site de la clinique Aumont, que la commune modifie les dispositions réglementaires du PLU, notamment vis-à-vis des accès et de l'emprise au sol des constructions, sur le secteur UAb1 de Montbauron qui fait l'objet d'orientations d'aménagement figurant en pièce n°2-b du PLU.

### **RECOMMANDATION n° 5**

Il est recommandé que la commune fasse réaliser une étude sur l'aménagement de la place devant la gare rive droite, qui tienne compte des évolutions du trafic, en vue de l'amélioration de la gestion des flux dans le cadre d'aménagements adaptés.

### **RECOMMANDATION n° 6**

Il est recommandé que la commune étudie les pistes visant à encourager des mesures de développement d'une offre, répondant aux besoins des personnes âgées en matière de fourniture d'équipements adéquats, d'adaptation des logements existants et de déplacements, étant donné que le maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle est conforme à l'esprit du PLU.

### **RECOMMANDATION n° 7**

Il est recommandé que la commune étudie la possibilité de rajouter dans les articles 4 du règlement, même s'il s'agit d'articles du règlement du PLU approuvé en 2006 et non dans le texte lié à sa révision partielle, la limite du ruissellement de 1l/s/ha, comme le demande la Commission Locale de l'Eau, en référence au SAGE de la Mauldre pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

### **RECOMMANDATION n° 8**

Il est recommandé que la commune élabore des règles strictes pour assurer la protection du captage de Bîmes qui présente une forte vulnérabilité, et qu'elle fasse une large information des dispositions à prendre dans ce sens.

### **RECOMMANDATION n° 9**

Il est recommandé que la commune analyse et préconise les mesures qu'il convient de prendre pour lutter contre les nuisances sonores qui ne sont qu'évoquées dans le PADD et qui, dans le PLU, ne concernent que le cas du trafic aérien.

### **RECOMMANDATION n° 10**

Il est recommandé que la commune se rapproche des communes limitrophes, selon des modalités à définir, pour concertation sur certains aménagements envisagés ou à l'étude, dans des zones mitoyennes, notamment de BUC ( Carrefour du Cerf Volant), Saint-Cyr-l'Ecole (projet de ZAC et accès depuis la RD 10), Le Chesnay ( zone pavillonnaire).

### **Le commissaire enquêteur estime alors:**

Que le projet prévu dans le cadre de l'enquête publique sera alors justifié et parfaitement acceptable,

### **Et que,**

**Rien ne semblera alors devoir enfreindre** l'intérêt général ni l'intérêt particulier pour la commune de Versailles de procéder à la révision partielle de son Plan Local d'Urbanisme afin de pouvoir réaliser, dans le respect de la législation prévue, les opérations correspondantes.

Fait à Montesson le 12 aout 2011

Le Commissaire Enquêteur



Fabien GHEZ

Nota : Avec ces « **Conclusions du Commissaire enquêteur** », sont transmis à Monsieur le maire de Versailles :

Le Rapport d'Enquête,  
Le PV remis au pétitionnaire (annexé au rapport)  
Le Registre d'enquête dûment clos.

Les copies du rapport d'enquête et des conclusions sont également adressées au Tribunal Administratif de Versailles.