



SAVE et le PLU de Versailles

**SAVE**

**SAUVEGARDE ET ANIMATION DE VERSAILLES ET ENVIRONS  
UNION D'ASSOCIATIONS DE VERSAILLES ET DE SES ENVIRONS**

Association agréée, loi de 1901  
Président : Claude DUCAROUGE  
33 rue J. de la Bruyère 78000 VERSAILLES  
Tél.: 01 39 54 69 14  
Courriel : [claudeducarouge@wanadoo.fr](mailto:claudeducarouge@wanadoo.fr)  
Site Internet : <http://www.save1.fr>

**Versailles le 8 juillet 2015**

## Remarques de l'association concernant la révision simplifiée du PLU de Versailles

### **Consultation en mairie entre le 3 juin 2015 et le 8 juillet 2015.**

Les présentes remarques ont été passées en revue lors du CA de l'association le 24 juin 2015.

Les remarques sont présentées dans l'ordre de la note de présentation de la modification.  
Elles sont suivies de remarques globales sur cette révision partielle.

#### **page 16 -19 et 21 : concernant l'augmentation de la part imposée en logement social.**

Le texte introduit la notion de mixité sociale qui peut avoir du sens en matière d'équilibre de la vie sociale des quartiers afin d'éviter les effets de ghettos nuisibles aux échanges sociaux et générateurs de tensions.

Par contre cette notion n'est pas définie dans le document. A partir de quelles densifications ? , comptabilisées sur quels critères ? Y a-t-il des limites ? sans ces éléments ce n'est qu'une intention sans effet normatif.

Il conviendrait de situer les zones où la densité de logements sociaux est déjà forte afin d'éviter de les surcharger.

Par contre envisager comme indiqué au plan, de répartir dans les programmes nouveaux de construction des quotas de logements sociaux est en effet un moyen pour répartir dans l'espace ces types de logements et éviter les concentrations.

**page 25 et 27 : sur les nouvelles normes en matière de stationnement de voitures dans les nouvelles constructions.**

Les nouvelles exigences exprimées sont en réduction par rapport aux exigences préalables. Elles ne prennent pas en compte avec assez de précision les besoins en aires de livraison réservées nécessaires pour les activités de commerces ou de services (par exemple cabinets médicaux pour dépose et reprises de personnes en ambulance).

La phrase finale de 5) est insuffisante et non prescriptive, elle ne concerne pas les commerces et les services alors que l'on devrait à minima la retrouver dans ces deux cas.

Le cas des commerces de loueurs de véhicules (il y en a huit par exemple à proximité du pôle multimodal de la gare des Chantiers) n'est pas traité alors que cette activité impose pourtant de disposer de places dédiées.

Au point 9 la prescription pour les salles de spectacle est rédigée à l'envers. Elle annonce un maximum, alors que ce devrait être un minimum qui devrait être prescrit. Le maximum affiché n'a aucune justification si ce n'est une exonération inexplicable...et injustifiable.

Relevons également qu'il n'est pas fait mention du besoin de places dédiées pour **l'alimentation des véhicules électriques**, alors que pourtant le besoin va croissant avec le développement des véhicules à propulsion électrique. Cet objectif serait pourtant en étroite cohérence avec le besoin exprimé dans le PADD du PLU de Versailles sur l'amélioration de la qualité de l'air à Versailles, où la situation n'est pas satisfaisante.

**pages 31 et 32 : concernant les stationnements de vélos**

Nous devons relever que curieusement aucune disposition n'est prévue pour les établissements recevant du public (commerces, services ou encore établissements sportifs, socioculturels, sanitaires et sociaux). Il n'est question que d'immeubles comportant des logements ou des bureaux. Il faut impérativement compléter.

Par ailleurs le cas des gares aurait dû faire l'objet d'une mention en particulier sur la création d'espaces réservés à l'extension de garage protégés en proximité immédiate des gares, en tentant de mettre à profit les dispositions actuelles de financement de ces équipements..

Notons également l'oubli de la prise en compte des besoins spécifiques pour motos et scooters. Ces véhicules exigent des places adaptées faute de quoi ils occupent les trottoirs et gênent les circulations de piétons. Dans d'autres cas ils peuvent mobiliser une place de véhicule à 4 roues alors qu'un dispositif adapté permettrait un meilleur usage de l'espace.

Le projet présenté manque d'analyse et de propositions sur le stationnement des deux roues aussi bien dans les espaces privatifs que sur le domaine public (encombrements croissants des trottoirs par des stationnements sauvages). Il faut pourtant faciliter les circulations douces.

**pages 33 et 34 : concernant la suppression de participation pour non réalisation de places de stationnement**

Suppression bien curieuse d'une disposition qui avait pourtant un sens et qui permettait à la commune de recevoir une compensation financière à charge pour elle de bien l'utiliser au service de tous. Mais c'est la loi.

On doit supposer, ce qui n'est pas le cas dans la rédaction actuelle, qu'aucune extension de plus de deux logements ne peut être faite sans création de places de stationnement supplémentaires. Il faut clairement l'exiger en le mentionnant expressément.

**pages 37 à 42 : sur les espaces libres et l'article 13**

Modification de l'article 13 : renforcement qualitatif de la végétalisation des espaces libres. Fixation de normes quantitatives pour les plantations et pour les espaces en pleine terre afin de faciliter l'infiltration des pluies.

La clause d'exonération pour les installations de service public ou d'intérêt collectifs est anormale et discutable car les raisons de protection de l'environnement doivent également s'imposer à ces installations surtout quand elles sont de superficie appréciable. Les instances publiques devraient au contraire se montrer exemplaires quant aux choix qu'elles imposent aux riverains.

Les dispositions plus précises pour quantitatif et qualitatif pourraient être un progrès quoique leur rédaction est difficilement opposable, par contre l'exonération est une régression, un risque et un très mauvais signe. Il faut rectifier cette rédaction.

Nous relevons par ailleurs une régression cachée dans les chiffres. Dans les zones pavillonnaires, le texte ancien du PLU, prévoyait que 50% au moins de la superficie du terrain devaient faire l'objet d'un traitement paysager.

Avec la présente modification: 50% au moins des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts. Comme les espaces libres représentent 70% de la superficie du terrain (article 9), ces 50% des espaces libres ne représentent en réalité que 35% de la superficie du terrain. Il y a donc régression de l'exigence contrairement à l'affichage. Cette modification scélérate doit donc être retirée.

**page 45 : sur l'emplacement réservé n°4**

La description de zone est particulièrement floue. Il est mentionné une entrée en projet pour le domaine, mais sans précision (voie publique ?). Un équipement socio culturel éventuel est envisagé, mais sans précision et sans aucun dimensionnement

L'implantation n'est pas claire, les deux parcelles sont enclavées sans accès direct à la rue. La préservation arborée de la zone n'est pas claire.

Il faut impérativement préciser.

**page 49 à 51 : Emplacement du Foyer Carpentier**

La formulation d'au moins 30% de logements sociaux est vague, exempte de limite supérieure. Il serait nécessaire, dans le souci de mixité affirmé par ailleurs dans la présente révision du PLU, que l'on situe les proportions envisagées des divers types de logements prévus sans oublier de tenir compte des densités dans les proximités.

**page 54 : hauteurs de construction dans UZb**

La future destination de la halle n'est manifestement pas encore établie.

La rédaction « toutefois les éléments architecturaux ou ouvrages de superstructure...peuvent dépasser... » est bien curieuse, ce texte est flou pour un texte normatif et ouvre la porte à l'imprévu et à d'éventuelles contestations. Il devrait être précisé.

Rien n'est dit sur la longueur du bâtiment qui vient curieusement d'être fortement amputé dans les semaines récentes sans affichage informatif. Aucune indication n'est mentionnée sur la longueur de la halle finalement préservée.

**page 63 : sur la virgule de la TGO**

Il s'agit d'une mise en conformité avec une opération qui a été fortement contestée lors de l'enquête publique DUP sur le dossier TGO et dont les coûts viennent tout récemment d'être réévalués à la hausse. Rappelons que la logique des transports en région parisienne aurait dicté une liaison directe avec Versailles en utilisant les voies existantes à ce jour pour arriver directement à la gare des Chantiers. De plus cette virgule ne permet même pas une liaison ferroviaire normale avec les voies existantes à Saint Cyr.

Soulignons par ailleurs que les compensations forestières définies dans le dossier de la DUP pour compenser la destruction de 2,6 hectares de forêt sur le territoire de Versailles n'ont pas été localisées sur Versailles, alors que pourtant les études de la zone de Satory ont montré qu'il fallait d'urgence renforcer la lisière forestière de protection du plateau tant vers le nord pour les visibilitées depuis le château que côté sud pour les visibilitées depuis la vallée de la Bièvre. **Il serait nécessaire d'inclure cette réservation en utilisant les compensations accordées**, en accord avec l'ONF et la DRIEE, ou avec tout autre éventuel propriétaire dans les lisières du plateau de Satory. Ainsi la trame verte de Versailles serait maintenue en évitant son lent effritement.

**page 65 : sur la liste des espaces boisés classés**

- A) le tableau présenté est curieusement construit. La colonne affectation n'est pas toujours renseignée, Quelle distinction entre jardin et parc privé ? Parc constitué ? Butte Montbauron ? Bois ? et pourquoi ces variantes ? L'imprécision des surfaces notées « environ » dans le document avec à l'évidence dans certains cas des arrondis estimatifs n'est pas conforme à la rigueur et la précision que devrait avoir un tel inventaire.
- B) concernant le domaine de Madame Elisabeth, il faut impérativement inclure d'autres parcelles que BO 33 et BO 16. Il convient de mettre en conformité avec les acquisitions faites par le Conseil départemental qui sont mentionnées plus haut dans le document en page 44 et il faut les intégrer dans la liste des parcelles du domaine.
- C) Avec surprise nous constatons que si certains jardins publics sont mentionnés dans la liste proposée d'autres ne le sont pas.

Ainsi il n'est fait nulle mention de :

\*Square Jonathan Sandler, angle rue du parc de Clagny – Rue Solférino

\*Square Jeanne d'Arc Boulevard de Glatigny

\*Square rue Bouchardon

et cette liste est certainement à compléter en énumérant avec précision les jardins publics qui doivent bénéficier des mêmes protections associées aux espaces boisés classés.

Soulignons également que de nombreux EVIP encore présents sur les cartes du PLU de 2011 mentionnent des surfaces remarquables boisées toujours présents à ce jour et qui ne figurent pas dans cette liste.

Nous demandons donc que la liste soit complétée et précisée.

## Des lacunes dans cette révision partielle du PLU

- A) Dans le PLU de 2011 un **ensemble de 6 cartes précises** est joint (ref 3\_c\_x PLU2011). Pourquoi ces cartes ne figurent-elles pas dans la révision actuelle ? En effet, du fait de la mention des COS, elles devraient être mises à jour et jointes à la présente révision. Leur niveau de précision est bien supérieur à celui des deux seules cartes présentées dans la révision actuelle. Cette absence de cartes jointes peut à terme être une source d'erreurs matérielles importantes, voire de contentieux. Le PLU révisé doit comporter l'intégralité des cartes soit en signalant que ce sont les anciennes et non modifiées, et toujours valables soit en signalant que ce sont les nouvelles et en quoi elles sont modifiées, pour obtenir un jeu intégral cohérent de cartes.
- B) Dans les documents du PLU 2011 il était encore possible d'identifier les positionnements des **arbres remarquables** dans les quartiers. Ce n'est plus le cas dans le dossier actuel proposé. Nous pensons qu'il serait opportun de rétablir la liste explicite arbre par arbre qui a existé en vue de bien identifier les sujets à préserver. Simultanément les cartes précises évoquées au point A) doivent également comporter les lieux d'implantations de ces arbres.
- C) Les **dispositifs photovoltaïques de production d'électricité** commencent à se multiplier du fait de leur intérêt économique et écologique. Leur présence sur les toitures ou sur les façades devrait faire l'objet de règles d'installation qui sont pour l'instant absentes du document.
- D) Concernant **les zones UZ en proximité immédiate du PEM de la gare des Chantiers**, il est anormal que les dispositions d'organisation des circulations des véhicules et des piétons ne soient pas précisées. Les deux zones UZa vont accueillir des immeubles ayant des garages mais aussi des bureaux, des commerces (dont les loueurs de voitures, motos et vélos) et des activités sociales. Ces activités vont générer des besoins spécifiques de stationnement et de circulation qui vont cohabiter avec les flux majeurs des transports en communs par cars. Aucune indication sur la gestion des contraintes n'est mentionnée dans le dossier. Cette situation va nécessiter plus qu'une étude d'impact, qui aurait dû précéder la rédaction de la présente modification du PLU. L'enclavement de la zone UZb appelée à recevoir la gare routière de 16 quais avec en plus en sous-sol le parking régional nécessiterait des prescriptions et réservations d'espaces pour les voies qui ne sont nullement envisagées dans le dossier proposé. Les rues du quartier sont déjà surencombrées. L'absence de précision dans le dossier est préoccupante.
- E) Nous relevons que les préparatifs de la **ZAC de Satory et les modifications des accessibilités au plateau** qui touchent aussi les quartiers limitrophes, et dont les prémices figurent dans le dossier incomplet actuel du CDT Yvelines (v8), ne sont pas pris en compte dans cette révision. Il serait pourtant urgent d'en étudier les exigences et les contraintes avec la participation des acteurs concernés dont les associations agréées.

Le Président