



SAVE

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

Modification simplifiée du PLU de Versailles en octobre 2016

Remarques et questions de SAVE

Des remarques générales sur le dossier et la procédure

*Nous devons relever que le dossier mentionne bien pages 6 et 7 du document « 2b Orientations » que les 3 secteurs en reconversion qui font l'objet de modifications dans le projet, représentent 470 hectares (« enjeu majeur pour la ville » dit le dossier) et que 3 autres secteurs distincts en ville sont également concernés et non des moindres puisqu'ils concernent les deux gares principales (RD et Chantiers) mais aussi le secteur Montbauron. Par ailleurs plusieurs autres secteurs sont aussi concernés il est vrai plus limités en superficie.

Des densifications sont ajoutées, des règles d'alignement sont affaiblies, des autorisations de monter en hauteur certains immeubles sont ajoutées. Elles vont contribuer à modifier l'allure de plusieurs quartiers.

On est donc loin d'une modification limitée....

Le choix fait d'une procédure allégée n'est pas adapté à l'ampleur des modifications proposées.

*Le dossier présenté en consultation ne comporte aucun avis des personnes publiques pourtant habituellement impliquées dans une procédure de révision de PLU. Ces avis devraient être portés à connaissance du public et pourraient éclairer toutes les personnes intéressées.

*On aurait souhaité connaître, en l'absence de commissaire enquêteur, **sous quelles formes les observations recueillies vont être classées, étudiées et les réponses portées à connaissance** des membres du conseil municipal et de tous les habitants et ce bien entendu avant délibération devant le conseil municipal afin que tous disposent d'un délai suffisant pour étudier ces réponses et en débattre.

*En notre qualité d'association reconnue (article L 121-5) nous sommes surpris que la commune ne nous ait pas sollicités lors de la préparation du dossier. Nous avons pourtant sur d'autres dossiers récents marqué toute notre attention sur les projets : en particulier Chantiers, PION, TGO, RLP.

*A notre grande surprise les incidences du projet TGO Tram13 pourtant très avancé, puisque des travaux sont sur le point de commencer, ne sont même pas mentionnées sur les cartes des secteurs

concernés (forets domaniale sur Versailles et zone PION). Seule incidence mentionnée concerne l'établissement d'entretien des matériels sans précisions sur les incidences ferroviaires.

*En absence de SCOT mais du fait de la montée en puissance de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, **une étude préalable sur l'existence et les grandes lignes directrices des PLU des communes limitrophes** devrait être communiquée afin de présenter une synthèse de leurs perspectives. Les interactions de voisinages sont une évidence qui ne peut être ignorée. Le rapport du commissaire enquêteur sur le PLU en 2011 notait dans son rapport d'aout 2011 (point recom. 10) le besoin de préciser avec les communes voisines BUC, Le Chesnay et St Cyr et d'élaborer en commun des aménagements adaptés. Le dossier actuel n'a pas fait de progrès sur ce sujet. Il n'en est question nulle part. **On aurait dû disposer d'une présentation des projets urbains des communes limitrophes dont les effets ne manqueront pas d'avoir des impacts sur Versailles : en particulier St Cyr, Le Chesnay, Buc, Viroflay, Rocquencourt. Sans oublier SQY (Guyancourt) qui est mitoyen.**

Remarques de forme sur un dossier dont certains chapitres sont insuffisamment construits.

La carte générale 3C communiquée dans le dossier de consultation désigne 11 zones concernées par des modifications. Malheureusement ces désignations numériques de 1 à 11 ne sont pas reprises dans les autres documents du dossier. Il en résulta une difficulté pour une lecture cohérente du dossier. Ces 11 carrés auraient dû être repris à chaque mention de zone dans les autres documents.

La pièce 1a de Diagnostic est de niveau très inégal. Autant certains chapitres ont été actualisés avec des informations utiles, autant d'autres sont très anciens datant de plus de 10 ans ce qui est préjudiciable à l'équilibre du diagnostic et nuisent à la qualité du dossier.

PLHi limité à 2017

PLD de 2011 nécessairement à réviser et à mettre en compatibilité (aucun sujet n'est isolé)

Gendarmeries oubliées

Fréquentation du château en date de 2004

Seuls les hôtels de Versailles sont évoqués alors qu'il faudrait étudier tout le bassin

Oubli de la résidence étudiante en préparation à Chantiers

Trafics relevés sur les voies de circulation vieux de 10 ans et même plus

Chiffres Phébus datés de 10 ans

Dans ce même document, certaines modifications introduites sont même très peu sérieuses...à l'évidence, elles n'ont pas été relues !. Lycée Jules Ferry (16000 ! non 1600), Casernes, gare TGO sur St Cyr, ouverture TGO en 2018, futur passé sur Satory, SMBDRV, fibre,

Sur la fibre la rédaction est hors sujet. Versailles est en zone conventionnée et ne relève pas du Schéma départemental.... !

Concernant la trame verte sur Satory Ouest, on peut s'étonner d'une mention bien succincte de 4 alignements verts non dimensionnés et traversant des zones déjà affectées à ce jour à des activités économiques et industrielles. Il y a toujours autant de flou que dans la « charte » émise par l'EPAPS en aout 2013 concernant Satory.

Remarques de fond sur des questions majeures

*La première réserve du commissaire enquêteur lors de la révision du PLU de Versailles en 2011 portait sur l'absence d'actualisation du dossier sur la prise en compte du contenu du PLD nécessairement revu. On ne peut que constater qu'en 2016 à **nouveau ce PLD demandé est ignoré** et que même les enquêtes de déplacement domicile travail réalisées en 2015 par le STIF ne sont nullement référencées ni prises en compte alors que pourtant elles ont eu lieu.

*Le dossier ne comporte pas **de mise à jour du PADD** (pièce 2a du dossier) pourtant référencé en page 5 de la pièce 1 du dossier. Une actualisation du document de 2011 aurait été indispensable pour tenir compte des effets des évolutions sur les dispositions nouvelles introduites par les législations sur les économies d'énergie.

*La modification sur les alignements en USPe mentionnée en page 12 du doc 1 est très anormale et sans justification. De plus les deux schémas ne sont probablement pas les bons du moins le premier sur zonage en vigueur.

*La rédaction proposée dans la partie réglementaire en remplaçant en UM et en USP le « doivent » par « peuvent » témoigne d'un affadissement, d'un abandon avec comme conséquence une densification certaine préjudiciable au cadre de vie. **C'est contradictoire avec un document de réglementation.**

Soulignons aussi que le remplacement d'une limite en hauteur passant de 7m à 15m en USPb et USPe est un **changement majeur à fort impact tant visuel que de densification**. Il n'est pas justifié dans le document et présente de gros risques pour le quartier déjà si encombré. De plus les visibilitées depuis la zone sauvegardée devraient être prises en compte. Il n'en n'est nulle mention dans le dossier.

*Une prise en compte succincte d'une zone de remisage pour TGO-Tram13 mais sans analyse des besoins ferroviaires sur les zones voisines (vers Versailles en particulier). Rien sur le remisage des bus Phébus qui pourtant posent une question majeure à Versailles du fait de sa taille et des flux de circulation qu'il génère (plus de 240 véhicules à ce jour).

*Une **rédaction obscure et intrigante** concerne les zones UA et UE autorisation de reconstruction mais avec des limitations. La disposition concernant les limites séparatives qui autorise 20% supplémentaires si la construction occupe déjà plus de 50% relève d'une logique incompréhensible qui nécessite des explications. **En l'état cette disposition parait pour le moins extravagante.**

Remarques sur certaines zones spécifiques traitées dans la pièce 2b

Sur Satory Ouest :

Aucune indication sur les zones pouvant être reconverties, Le dépôt d'essence, les pistes partagées entre militaires et établissement industriel, l'établissement militaire ne font pas l'objet d'évaluation. On doit s'interroger sur la compatibilité des 3 alignements verts proposés qui percutent des pistes d'essais dont Vedecom et Nexter ont clairement indiqué le besoin.

Les relations entre Satory Ouest et Est ne sont pas évoquées alors qu'on ne peut ignorer les interrelations entre les deux zones voisines du plateau surtout si la partie Ouest vient à se développer.

Les dessertes du secteur ont déjà fait l'objet d'études et de projets qui ne sont pas curieusement pris en compte ici. La flèche rouge de la page 11 est bien surprenante. Le CDT de 2015 en dit beaucoup plus... !

Le CPER IdF de 2015 a inscrit des modifications sur l'échangeur N12- route de la Minière avec des incidences domaniales. Il n'en n'est pas fait mention. Des mesures de préservation et même de renforcement des lisières forestières devraient figurer dans le dossier. Le texte succinct concernant la liaison depuis l'Epi d'Or est sans précision alors que pourtant certains schémas ont déjà circulé y compris dans le CDT approuvé par le conseil municipal de Versailles.

Il est fait mention d'études depuis 2011 en liaison avec l'EPAPS mais sans qu'aucune de ces études ne soit pour l'instant rendue publique.

Soulignons enfin que des informations récentes en provenance de l'EPAPS font mention d'une révision à venir du PLU de Versailles en fin 2017 pour Satory Ouest. On ne peut que s'étonner de l'absence de préparation dans le dossier actuel à propos de telles intentions.

Sur Matelots Mortemets

Absence de mention des projets de TGO Tram13 tant sur la virgule vers StCyr que sur le dépôt prévus sur espaces SNCF. Aucune mention des espaces utilisés par l'INRA. La zone dite militaire semble curieusement réduite alors qu'il y a pourtant des besoins militaires ferroviaires en partie Sud de l'allée.

Les 3 pages se contentent de transformer un projet de route le long des voies en chemin pour piétons et vélos. Ce projet relève probablement de VGP.

Sur PION

Evocation entre les pages 16 et 19 de la pièce 2b d'un déplacement de la gare mais aussi d'une création d'une déviation de la RD7 sans précisions. Or ces éléments ne figuraient pas dans le

dossier PION mis en consultation en aout septembre 2016 à la mairie de Versailles. Est-ce une évolution, une erreur ou une incertitude ? Le dispositif de circulation avec la RD10 n'est pas détaillé. Il faudrait certainement désigner des zones réservées tant pour la voirie que pour les équipements collectifs nécessaires à la vie du futur quartier.

Il est encore question d'accéder au sud de la D10 vers les Matelots mais sans indications sur les dispositifs viaires envisagés et alors que le projet de route sur Mortemets est abandonné voir plus haut. Quelle logique ?

Il convient ensuite de relever que dans le document « 3a règle écrite » en page 281, il y a une modification majeure concernant les emprises au sol en zone UR on passe à 50% alors qu'avant on était à 30% et même 10%. Il n'y a aucune indication sur les altitudes effectives des toits des immeubles pouvant être construits alors que le terrain présente des déclivités importantes comme cela fut mis en avant dans la réunion d'information de mi-septembre en mairie. Les risques de co-visibilité depuis le Château ne sont pas traités dans le dossier.

Secteur Chantiers

Soulignons que la page 22 de la pièce 2b évoque des projets qui sont déjà pour certains en place et pour d'autres totalement engagés les permis de construire étant délivrés. Il aurait été nécessaire d'actualiser le document pour faire une synthèse des effets attendus sur les circulations et sur les échanges commerciaux en tenant compte des ajouts et modifications déjà en cours d'implantation. Or ces éléments envisagés ne ressortent pas du document.

Gare Rive Droite

Le projet mentionne l'éventualité de deux cheminements piétons depuis la gare vers deux bâtiments à ce jour en déshérence. Trois questions ne sont pas clairement posées.

- 1) L'acceptabilité par la SNCF de deux circulations piétonnes le long ou même au milieu de ses installations techniques d'entretien des voies.
- 2) L'incidence de deux liaisons piétonnes en communication avec l'avenue du parc de Clagny au niveau d'un pont aujourd'hui étroit tant pour les véhicules que les piétons.
- 3) Envisager des activités tertiaires dans le bâtiment sur rue du parc de Clagny à rehausser devrait faire l'objet de précisions concernant les nouveaux flux et parkings de véhicules (2 roues et automobiles) nécessairement attirés par une telle transformation.

Le rapport du commissaire en 2011 avait émis une recommandation n°5 concernant la gestion des flux devant la gare RD. Il n'est pas fait état de tels projets alors que pourtant la situation des vélos et motos est en 2016 de plus en plus critique. Et ce n'est pas la seule difficulté de cette zone (sécurité piétons en particulier).

Rappelons que les modifications du PLU doivent être en cohérence avec le PADD qui vise à « renforcer la mobilité urbaine » et à « préserver et améliorer l'environnement ». Le projet actuel présente sur ces points une carence certaine.

Des bizarreries dans le document 3a règle écrite

P66 Secteur UC retrait d'obligation de marge de reculement pour les parkings à condition de « aménagement paysagers et plantation d'arbres » ... mais sans précision. !!! Il ne s'agit pas d'une règle mais d'un simple vœu, on est bien loin d'une réglementation...

P78 retrait inexpliqué dans extrait 4 ... !!!!! ???? justification ?

P264 Secteur UM rédaction bizarroïde et sans règle concernant les modalités d'alignement vis-à-vis des limites séparatives.

P274 Secteur URc abandon d'une limitation réservant la zone aux installations sportives sans justification, avec quels objectifs ?

P297 en USPe abandon de retrait vis-à-vis des alignements. **Ajout d'une phrase sans aucune signification prescriptive** « lié aux caractéristiques de l'emprise publique et de l'environnement naturel et urbain ». !!!! des paroles mais pas des règles.

P300 en USPe **la hauteur maximale est changée de 7m on passe à 15 m. Quels effets sur les riverains et sur le paysage urbain (co-visibilités depuis la ville) ?**

P329 à 335 zone NA totalement revue

On ne peut construire sauf que : ... équipements techniques réseaux....sans précision de nature.

P332 « le retrait peut être inférieur pour des raisons d'ordre architectural ou paysager » **Phrase à encadrer.. !!!! exemple de non réglementation et d'abandon complet. !**

P334 hauteur maximale de construction ne doit pas excéder 9 mètres. **En zone NA ???? !!! C'est énorme. Quelles justifications ?**

Des modifications qui nous paraissent justifiées

*Amélioration des capacités de circulation et aménagements paysagers rue Porte de BUC. Il resterait à envisager une amélioration pour les transports en commun et à matérialiser une voie circulation douce. Mais les deux sont-ils compatibles ? Création de deux espaces réservés rue porte de BUC.

* Ajustements de préservation en zone UJ, rue Yves Le Coz et rue Boileau,

Et création d'une zone UJa pour permettre implantations de bureaux.

* Suppression d'une exception sur les règles d'alignement Etats Unis (? Bd Pershing).

* Ajustements sur morphologie urbaine concernant plusieurs sites Pasteur-St Charles, Montbauron

Remarques sur des absences dans le dossier présenté

*On aurait souhaité dans le dossier disposer d'éléments quantitatifs sur **les évolutions économiques** majeures des années récentes et sur les perspectives des années prochaines.

Pôle de compétitivité

Implantation tertiaires récentes et prochaines

Multiplication des initiatives culturelles du Château

Evolution des salles de cinéma et plus généralement des salles pouvant recevoir des publics

*Le chapitre consacré à la **gestion des eaux pluviales** fait un tour dans les pages 200 à 204 du document 1a, de la longue liste des sinistres à Versailles. Certes des bassins de rétention ont été ajoutés mais il aurait été nécessaire d'établir un bilan par parcelles afin d'identifier les zones encore à ce jour en manque de protection et pour les quelles d'éventuels espaces devraient être réservés.

*Absence d'indications sur la gestion des **nuisances sonores** et contenu du PPBE mentionné en page 199 du document 1a. On n'y évoque que deux opérations l'une passée et ponctuelle et pour la seconde, de façon bien singulière, un bilan départemental pour les routes avec nouvel enrobé acoustique sans aucune précision sur le nombre de Km ainsi traités dans Versailles.... Il aurait fallu identifier les rues encore à équiper, si les améliorations ont été vérifiées.

Et il n'y a pas que les rues à traiter :

Véhicules dans les voies

Trains sur certaines lignes

Stand de tir

Piscines et tennis privés

*Absence d'indications sur la **gestion des pollutions diverses des sous-sols** alors que la recommandation 3 du rapport sur la révision de 2011 comportait des propositions sur ce sujet.

*Absence d'indications sur la prise en compte des nouvelles recommandations concernant les **économies d'énergie et les concepts d'éco quartier**

Réglementations pour les capteurs solaires sur les toits

Murs ou toits végétalisés

Usage de la géothermie

Récupérations des eaux tant de pluie que des eaux usées.

* Concernant les **mesures de qualité de l'air** le document 1a aux pages 195 à 198 se contente d'afficher des mesures de 2005. Longs développements littéraires sur les intentions des plans globaux SRCAE, PPA. On aurait souhaité savoir comment les choses ont évolué sur la qualité de l'air à Versailles depuis 2005 sachant que les méthodes et points de mesure ont évolué. Une liste d'éventuelles dispositions pour améliorer la situation aurait eu ici sa place. Or Versailles est classée depuis 2013 **comme « commune en zone sensible »** dans le plan de protection de l'atmosphère francilienne. Il aurait fallu identifier ce qu'il fallait préparer pour améliorer la situation.

* Sur l'accessibilité aux gares de Versailles aux pages 104 et 105 de la pièce 1a, 4 il manque des indications sur **l'évolution des flux des voyageurs** (BUS, véhicules, vélos) et facilités pour parkings associés. L'étude STIF concernant les déplacements domicile-travail réalisée en 2015 par le STIF aurait dû donner lieu ici à indication des constats et conclusions.

* Sur la fibre la rédaction de la page 139 de la pièce 1a est bien curieuse. Sans relation avec les informations récentes communiquées par l'opérateur nouveau. Le SDTAN référencé se contente de dire que Versailles n'est pas concerné par le dispositif départemental, pourquoi en parler ici ? Versailles est en zone dite conventionnée, ce qu'a oublié le rédacteur. Il aurait été utile de parler du contenu des conventions. Par contre, les dates de 2017 ne sont manifestement pas celles annoncées ces mois-ci par l'opérateur en charge de déployer un réseau mutualisé...

* Concernant les EBC en zone urbaine

P376 de la règle écrite on relève des absences dans le tableau présenté. En AO des informations sont nécessairement à ajouter.

P377 il y a des manques d'affectation dans BP

Soulignons l'absence de prise en compte des projets de travaux de la TGO Tram13 qui vont amputer certains bois

* la liste et le repérage sur plan des arbres remarquables a été retirée, elle figurait dans le PLU antérieur avec repérage sur les plans. Cette liste devrait être réintroduite.

* Absence d'analyse des évolutions liées aux transformations des dispositifs logistiques de livraisons tant pour les particuliers que pour les commerçants et entreprises. La multiplication des livreurs mais aussi les besoins de points relais avec parkings différenciés devraient faire l'objet d'études urbaines. Les implantations et zones artisanales ainsi que les besoins spécifiques d'approvisionnement devraient aussi être étudiés à cette occasion en liaison avec les professions concernées.