

2023

NOTICE EXPLICATIVE

Annexe obligatoire n°1

Saisine de l'Autorité
environnementale pour examen au
cas par cas

PROPOSITION DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE VERSAILLES



Hormis mention contraire, toutes les illustrations proviennent de la ville de Versailles.

Date	Nom du document	Version
2023	Notice explicative de la proposition de modification du PLU de Versailles	1A

SOMMAIRE

Sommaire	1
1. Préambule	2
1.1. Le cadre législatif.....	3
1.2 la possibilité de conduire simultanément deux procédures sur le PLU	3
1.3 Les objectifs du PADD et l'impact des modifications sur l'économie du document	4
Les grands objectifs du document	4
Les objectifs de la modification proposée	4
2. Le contexte et l'objectif de la modification	6
2.1. Le contexte local.....	7
La ville de Versailles	7
Analyse de la sensibilité environnementale du territoire	12
2.2 Le projet objet de la modification.....	22
Le contexte du site	22
Le projet de la ville	28
3. Création d'un emplacement réservé.....	30
3.1 Modification du règlement graphique	31
3.2 Modification du règlement écrit.....	33

1.

PREAMBULE

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 modifications, mises à jour ou mises en compatibilité. La dernière évolution du document a été une mise en compatibilité approuvée le 31 mars 2022.

Une procédure de modification du PLU de Versailles est également en cours.

La présente procédure de modification du document est prévue par les articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

1.1. LE CADRE LEGISLATIF

Selon l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du Maire pour modifier le règlement, les OAP ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31 du même code.

La procédure de modification peut être mise en œuvre si :

- Elle ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Elle ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Elle ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de

secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

La présente modification est conforme aux conditions prévues par l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme dans la mesure où elle ne concerne aucun des cas précédemment décrits correspondant à une procédure de révision.

1.2 LA POSSIBILITE DE CONDUIRE SIMULTANEMENT DEUX PROCEDURES SUR LE PLU

Le PLU de Versailles fait actuellement l'objet d'une autre procédure de modification.

Le projet de modification déjà engagé porte sur :

- La création d'une OAP portant sur l'aménagement des espaces publics du secteur de la Porte de Buc, qui accueillera une gare de la future ligne 18 ;
- La modification des règles de stationnement au sein de la ZAC Satory ;

- La modification des règles relatives à l'implantation des constructions sur un même terrain ;
- Le renforcement de la protection du patrimoine par la modification des règles applicables aux bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 ;
- La création de deux espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 et d'un élément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- La mise en compatibilité du PLU avec le SAGE de la Bièvre.

La MRAe d'Ile-de-France a été saisie sur ce projet de modification du PLU en vue d'un examen au cas par cas. À l'issue de cet examen, la MRAe a dispensé ledit projet d'évaluation environnementale en date du 13 septembre 2023 (n° MRAe AKIF-2023-111).

Aucune disposition du Code de l'Urbanisme ne s'oppose à la mise en œuvre simultanée de plusieurs procédures de modification d'un Plan Local d'Urbanisme dès lors que les effets cumulés des deux modifications n'altèrent pas l'économie générale du plan, révélant ainsi que la procédure de révision du PLU aurait dû être mise en œuvre.

1.3 LES OBJECTIFS DU PADD ET L'IMPACT DES

MODIFICATIONS SUR L'ECONOMIE DU DOCUMENT

LES GRANDS OBJECTIFS DU DOCUMENT

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

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

Ces orientations sont déclinées selon trois échelles d'approche :

- L'échelle supra-communale qui permet d'affirmer la place de Versailles au sein de l'agglomération parisienne ;
- L'échelle communale qui aborde les thématiques de valorisation du fonctionnement urbain et de la qualité de vie ;
- L'échelle des secteurs qui énonce les orientations pour encadrer l'évolution des sites en devenir et celle de quartiers existants.

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION PROPOSEE

Dans un objectif premier de réalisation des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la présente modification du PLU a pour finalité :

- de créer un emplacement réservé à destination d'équipements sportifs ludiques et aménagements paysagers afin de compenser partiellement les activités du stade des Chantiers et des espaces verts qui l'entourent, à la fois pendant la durée des travaux concernant l'Ouvrage annexe 24 (ligne 18 du Grand Paris Express), et à l'issue de ceux-ci.

Les modifications envisagées ne contreviennent pas à l'économie générale du plan objet de la présente modification. En outre, les effets cumulés des deux procédures de modification en cours ne relèvent pas d'une procédure de révision.

La présente procédure de modification du PLU de Versailles a pour objet de maintenir l'offre d'équipements sportifs, ludiques et aménagements paysagers accessibles aux habitants de la ville pendant la durée des chantiers nécessaires à la réalisation de la ligne 18 du Grand Paris Express.

2.

LE CONTEXTE ET L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Cette partie vise à présenter d'une part les composantes essentielles de la ville de Versailles et d'autre part, ses principales caractéristiques et sensibilités environnementales.

Seront également présentés les grands objectifs définis dans Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que ceux de la présente modification du PLU.

2.1. LE CONTEXTE LOCAL

LA VILLE DE VERSAILLES

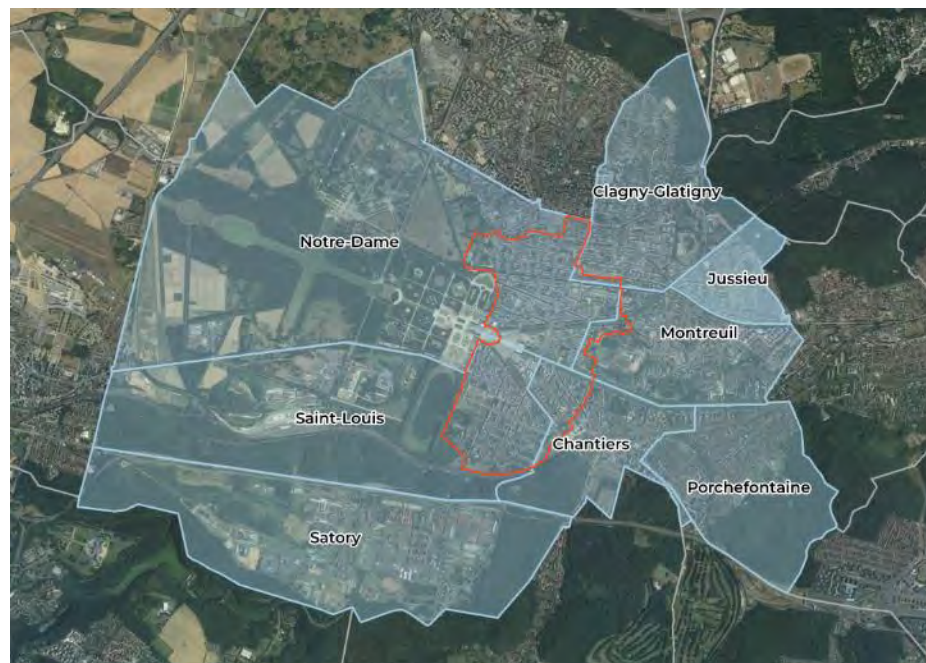
La commune de Versailles s'étend sur 2 618 hectares et compte environ 83 583 habitants (INSEE, 2020). Sur la dernière période (2014-2020), le nombre d'habitants a eu tendance à baisser, uniquement imputable à un solde migratoire négatif.

Située dans le département des Yvelines, au sud-est de Paris, 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.

Au sein de ce territoire, la ville de Versailles s'est développée autour d'un plan pensé pour l'affirmation du pouvoir royal. Le centre-ville est particulièrement marqué par sa structure viaire à la forme reconnaissable 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. Bien que ces dernières se caractérisent par l'hétérogénéité des constructions,

résultant de différentes époques de construction, elles trouvent une harmonie dans leur morphologie, l'ordonnancement urbain et dans la structure viaire.



Les neuf quartiers de Versailles et le Site Patrimonial Remarquable de Versailles.

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



Plan de situation de la ville, extrait de l'Atlas des Paysages des Yvelines.

Versailles, en rupture avec les agencements urbains de l'époque médiévale, est un exemple rare d'une nouvelle morphologie urbaine. La ville possède un patrimoine architectural et paysager remarquablement homogène, protégé par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans les quartiers de Saint-Louis et de Notre-Dame. Ensemble unique en France, le tissu urbanisé de Versailles comprend une grande diversité urbaine, tant en termes de formes et de morphologie paysagère, qu'en terme de fonctions urbaines.

Cependant, le centre historique de Versailles se caractérise par un centre urbain fortement urbanisé et organisé de manière très moderne.

En effet, le paysage voulu par le roi Louis XIV configurait en centralité le château avec à l'Ouest, le Parc et à l'Est, la Ville, servant d'écrin et de mise en scène aux éléments patrimoniaux constitués par la façade Est du château, par les anciens bâtiments gouvernementaux, par les écuries (conçues elles-mêmes comme des palais) et l'ordonnancement urbain de l'ensemble des autres immeubles publics et privés le long des larges avenues et des places.

Le contexte général de la ville est marqué par de grands ensembles boisés. À cet égard, Versailles est située à proximité du périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, bien qu'elle n'y appartienne pas elle-même.

En outre, de nombreux massifs entourent la ville, formant un écrin boisé et d'immenses espaces de respiration autour de la ville :

- les 830 hectares du domaine et du parc du château à l'ouest, que prolonge la plaine agricole de Versailles ;

- les 630 hectares de la forêt de Fausses-Reposes au nord, reliée au parc de Saint-Cloud par Marnes-la-Coquette ;
- les 2 000 hectares de la forêt de Marly, au contact du Chesnay ;
- les 1 000 hectares de la forêt de Versailles qui s'enchainent avec la forêt de Meudon et le site classé de la vallée de la Bièvre.

Ces espaces boisés sont à la fois des réservoirs de biodiversité et des coupures d'urbanisation au sein de l'agglomération parisienne.

Le parc du château de Versailles contribue également à la qualité environnementale de la ville. Créé artificiellement sur l'emplacement de marécages par les travaux de Le Nôtre, le parc est structuré en deux zones :

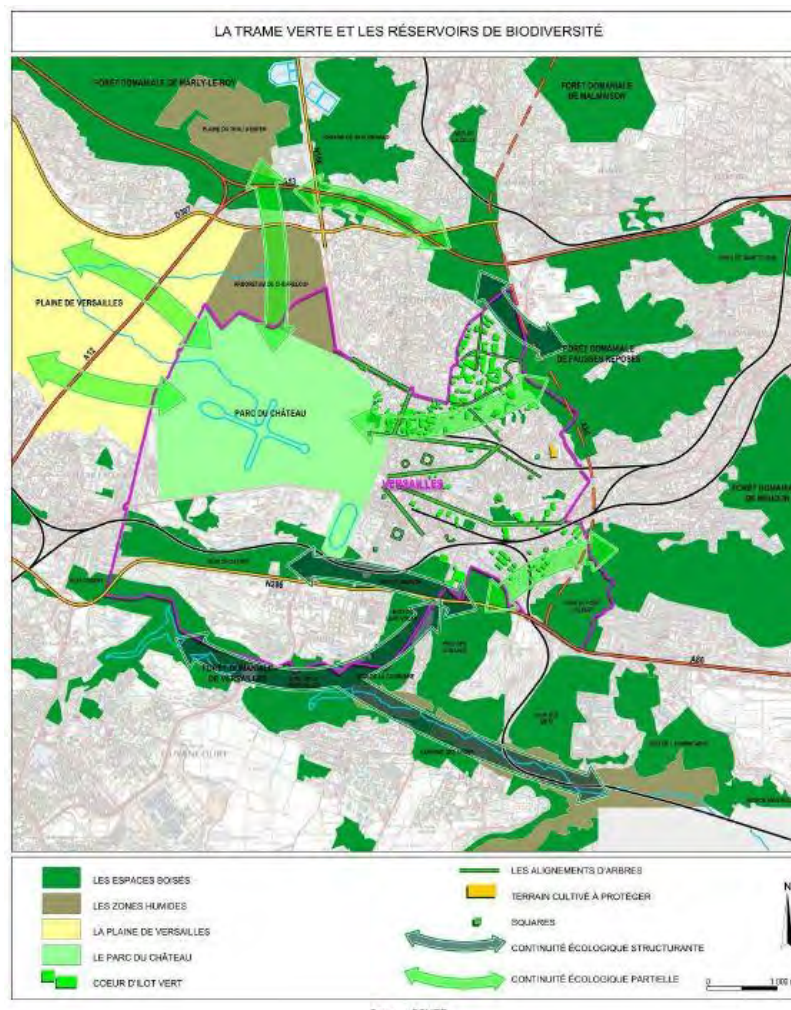
- Le petit parc (75 ha) qui comprend les parterres de fleurs et les bosquets organisés selon une forme architecturée ;
- Le Grand parc autour du tracé cruciforme du Grand Canal.

L'ensemble dessine l'une des trames vertes les plus denses d'Ile-de-France et de France.

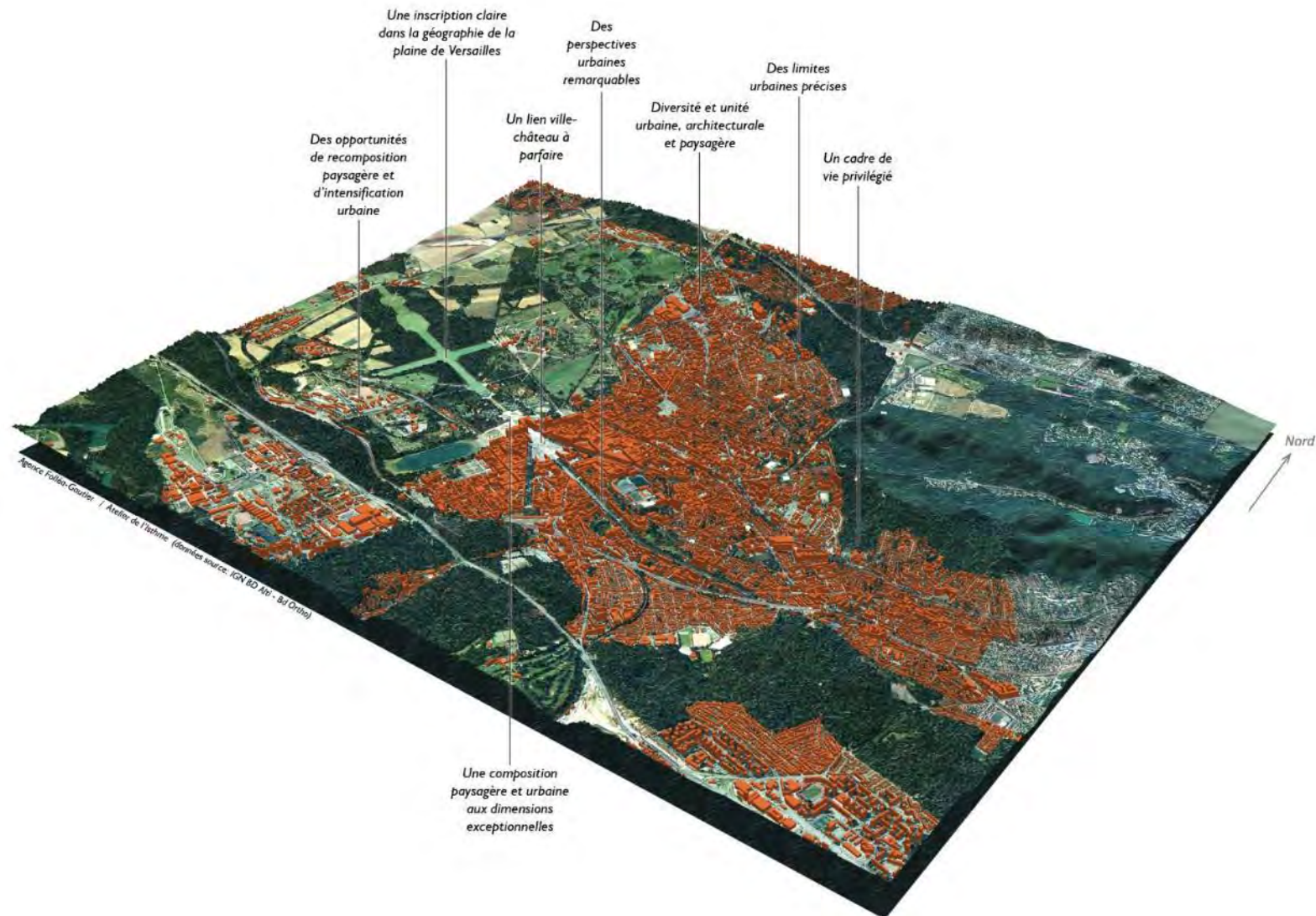
Cette trame verte se complète en ville par la préservation de quelques grandes emprises vertes publiques à caractère historique :

- Le domaine de la Solitude sur 3,5 hectares ;
- Le domaine de Madame Élisabeth (XVIII^e siècle), aujourd'hui propriété du Conseil Départemental, sur 8,9 ha ;
- Le potager du Roi et ses soixante formes fruitières différentes, siège de l'École nationale supérieure du paysage ;
- Le Parc Balbi attendant.

La partie urbanisée de Versailles intègre finalement de nombreux jardins et parcs de tailles diverses (domaine de Madame Elisabeth, domaine de La Solitude, par exemple), des espaces cultivés, des jardins privatifs des quartiers pavillonnaires, représentant 86 hectares d'espaces verts au sein même de la ville. **Ce patrimoine naturel d'intérêt local est essentiel dans le maintien des écosystèmes et des continuités écologiques et en raison de la qualité de vie qu'il offre aux habitants de Versailles.**



La trame Verte et Bleue dans le PLU de Versailles.



Bloc diagramme récapitulatif des enjeux paysagers de la Plaine de Versailles. Source : Atlas des paysages des Yvelines, Département.

ANALYSE DE LA SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

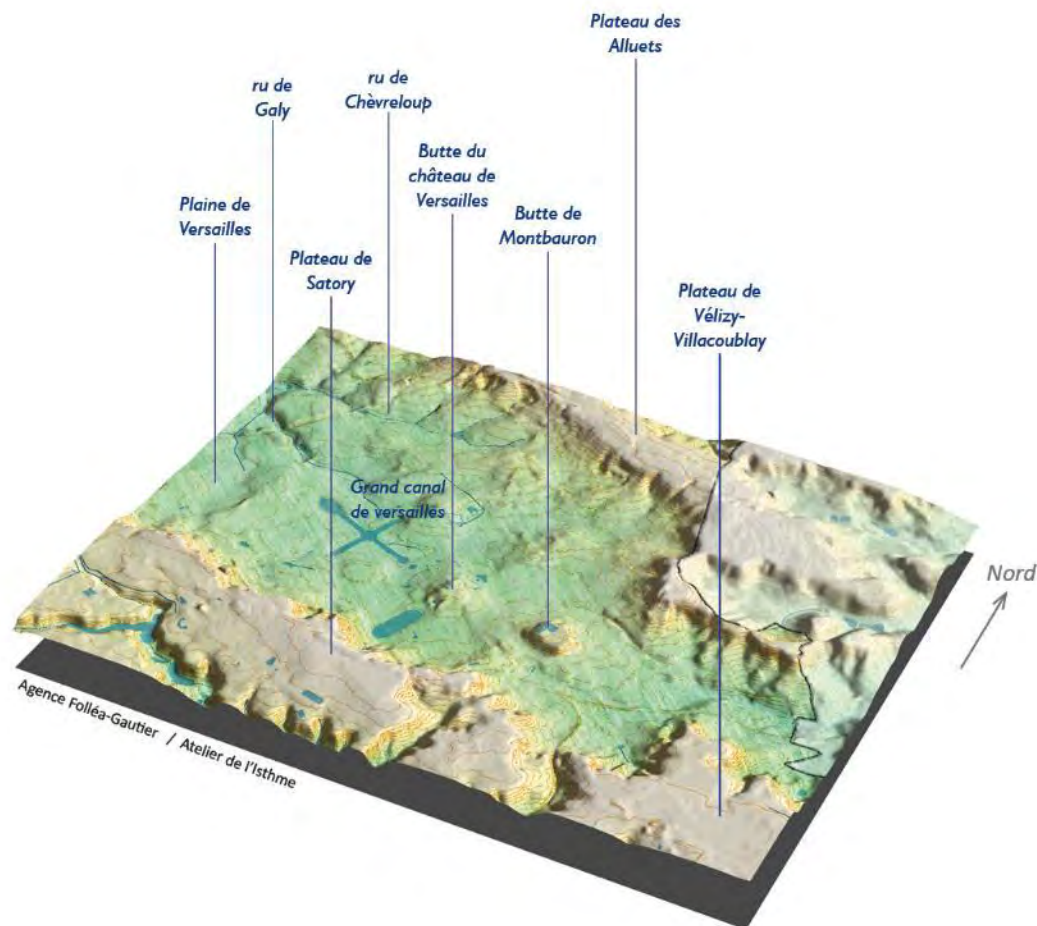
a. Géologie, topographie et hydrographie du territoire

L'agglomération parisienne s'inscrit dans un vaste bassin composé d'une succession de plateaux entaillés de vallées.

L'environnement de Versailles illustre cette structure : la ville s'étend au sud-est de la Plaine de Versailles, enclavée entre le plateau des Alluets au nord et le plateau de Saclay au sud. La plaine de Versailles appartient au Pays de Gally délimité :

- au nord, par les côtes de Rocquencourt à Herbeville ;
- à l'est, par le parc du Château ;
- au sud, par les coteaux de Bois d'Arcy à Plaisir ;
- à l'ouest, par la vallée de la Mauldre.

Du point de vue de la topographie, la ville est située au sud-est de la plaine de Versailles, dans une dépression dont les bords sont composés de coteaux boisés, les forêts domaniales de Fausses-Reposes et de Versailles, mais aussi de plaines, Montreuil-Porchefontaine à l'est et le parc du Château de Versailles à l'ouest.



La topologie et la topographie de la plaine de Versailles. Source : Atlas des paysages des Yvelines, Département.

La perception de ce relief est renforcée par le boisement des coteaux et par le fait que la Plaine de Versailles soit restée non-urbanisée. L'occupation des sols de la ville de Versailles laisse une large place aux espaces naturels et boisés (environ les 2/3 environ). Le sud de la commune est occupé par le plateau de Satory. Le territoire communal est faiblement accidenté et présente une moyenne de 130 mètres d'altitude.

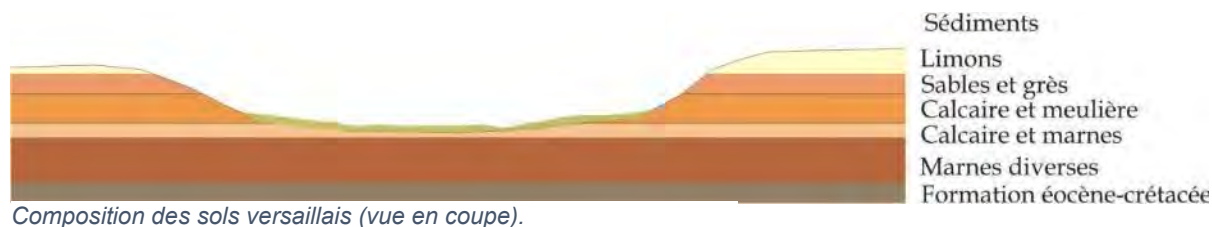
Deux petits monticules demeurent néanmoins : la butte Montbauron qui culmine à 150 mètres et la butte du Château qui atteint 146 mètres. Entre les deux, se situe le centre historique de la ville et notamment le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Le sol versaillais est essentiellement composé de sables et de grès. En effet, la plaine de Versailles est assise sur des formations marno-calcaires, recouvertes de sables et de limons. L'érosion a fait apparaître les couches de sables et de grès, mais aussi les couches de calcaires, de meulière et de marnes. Ces gisements ont été exploités afin de fournir des matériaux de construction (sable, meulière...).

b. Hydrographie et gestion de la ressource en eau

Au sein de cette formation géographique, les étangs et marais qui recueillaient les eaux de ruissellement ont été asséchés lors des différentes périodes d'urbanisation de la ville et en particulier au moment de l'édification du château.

Pour autant, le sous-sol de la ville reste parcouru de petits cours d'eau désormais canalisés (ru des Nouettes,



de Montreuil, ru de la Voirie etc.). La ville est donc assise sur trois bassins versants :

- À l'ouest celui du Ru de Gally ;
- À l'est celui du Ru de Marivel ;
- Au sud celui de la vallée de la Bièvre.

Les étangs, autrefois présents dans Versailles, ont été, au fil de l'urbanisation de la ville, comblés et transformés en espaces à lotir (le quartier des Prés, compris dans l'extension du secteur sauvegardé, est ainsi construit sur l'ancien étang de Clagny) ou aménagés et transformés en bassins (Étangs Gobert).

La présence de ces anciens étangs et l'imperméabilisation progressive du sol expliquent l'humidité de certains bâtiments. Il est cependant précisé que le Site Patrimonial Remarquable ne comporte pas de périmètre de protection des points de captage d'eau. Ce secteur est desservi par le réseau d'eau potable et bénéficie du réseau d'assainissement municipal versaillais. Versailles entre par ailleurs dans le périmètre de deux SAGE, celui de la Bièvre et celui de la Mauldre qui définissent des objectifs concernant la qualité des cours d'eau et l'atteinte d'un bon état des masses d'eau.

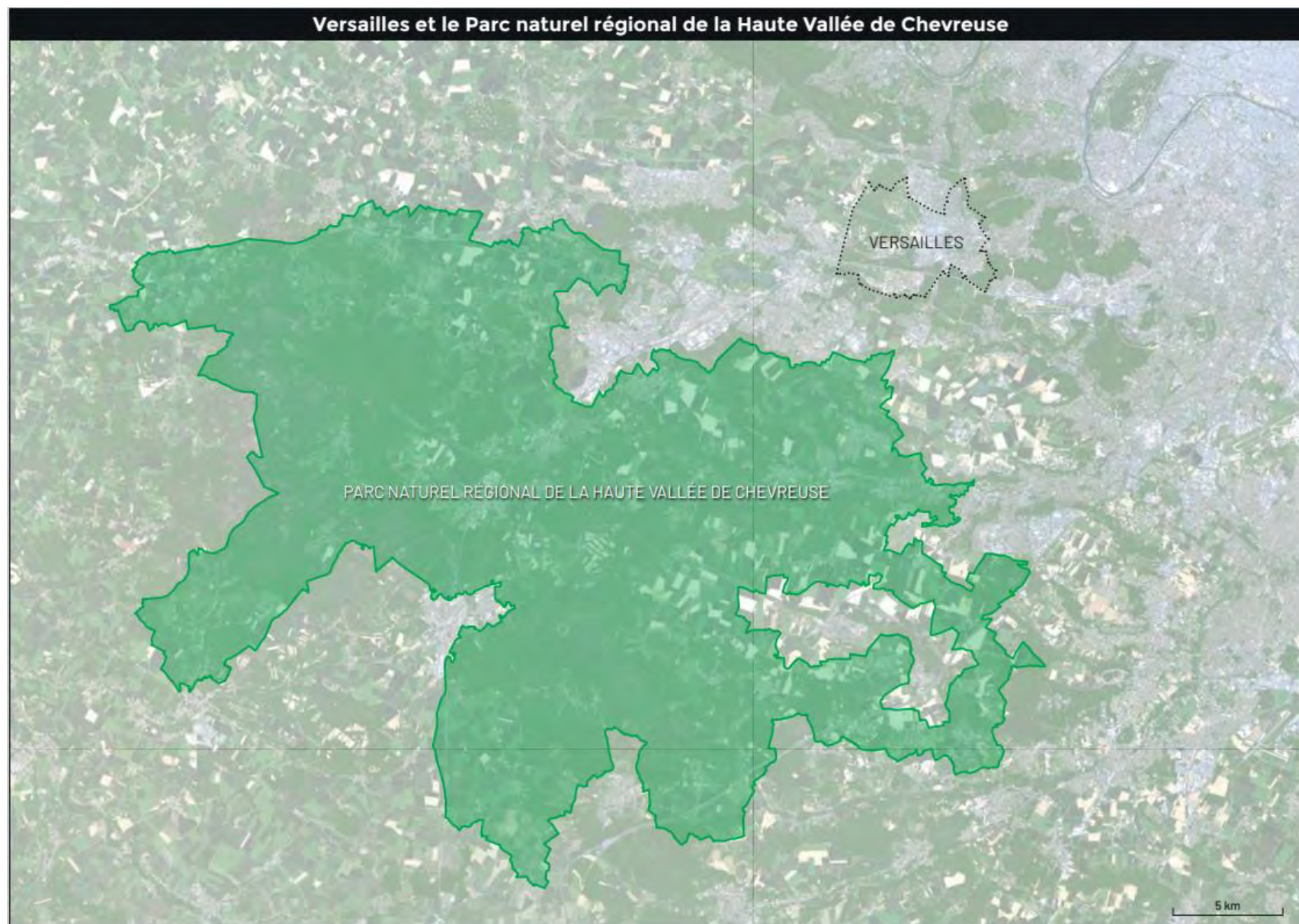
La ville de Versailles compte plusieurs zones humides de classe A (avérées dont les limites peuvent varier) qui sont majoritairement situées dans des zones à caractère naturel et ne sont donc pas en danger.

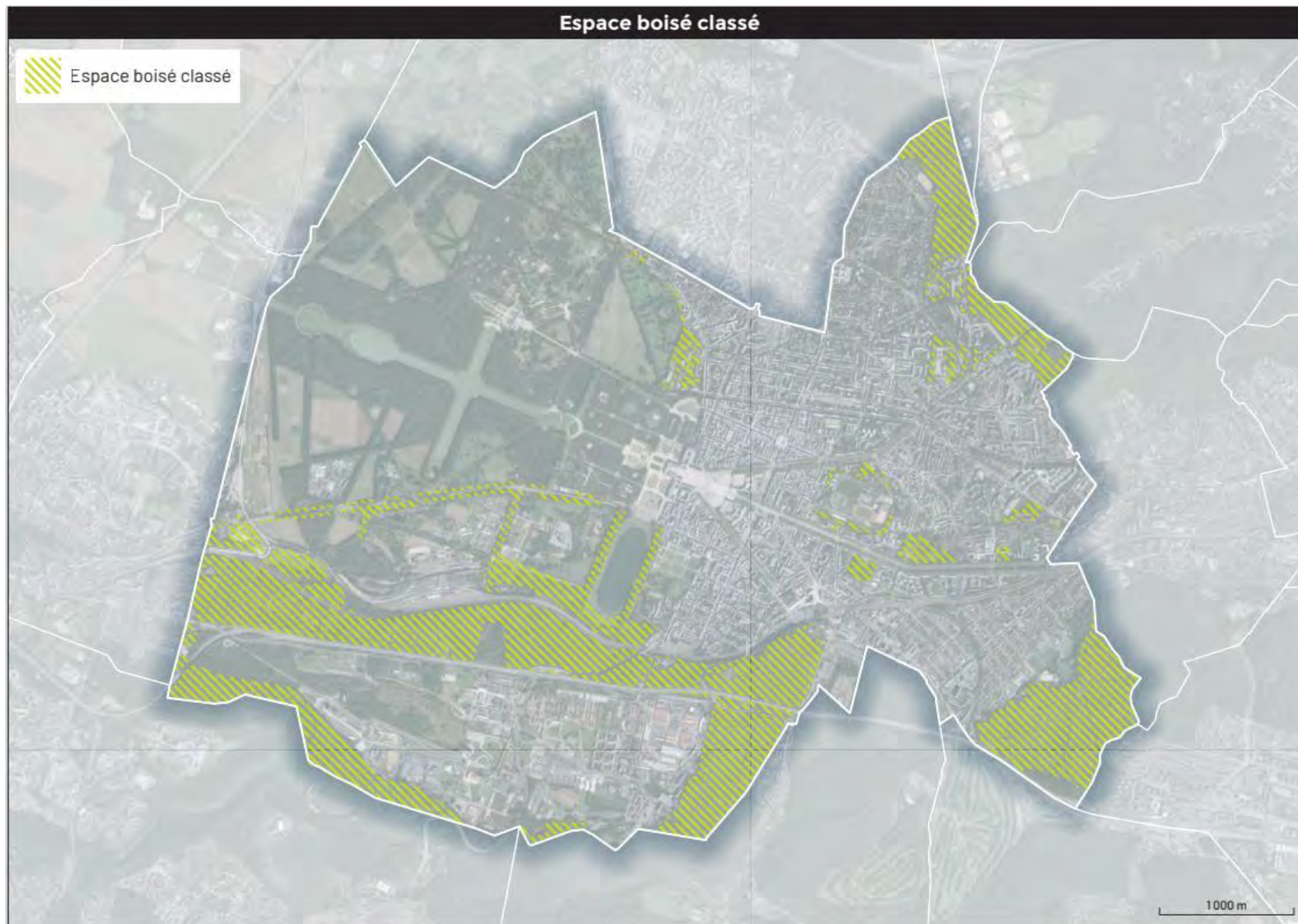
c. Paysages, patrimoine naturel et bâti

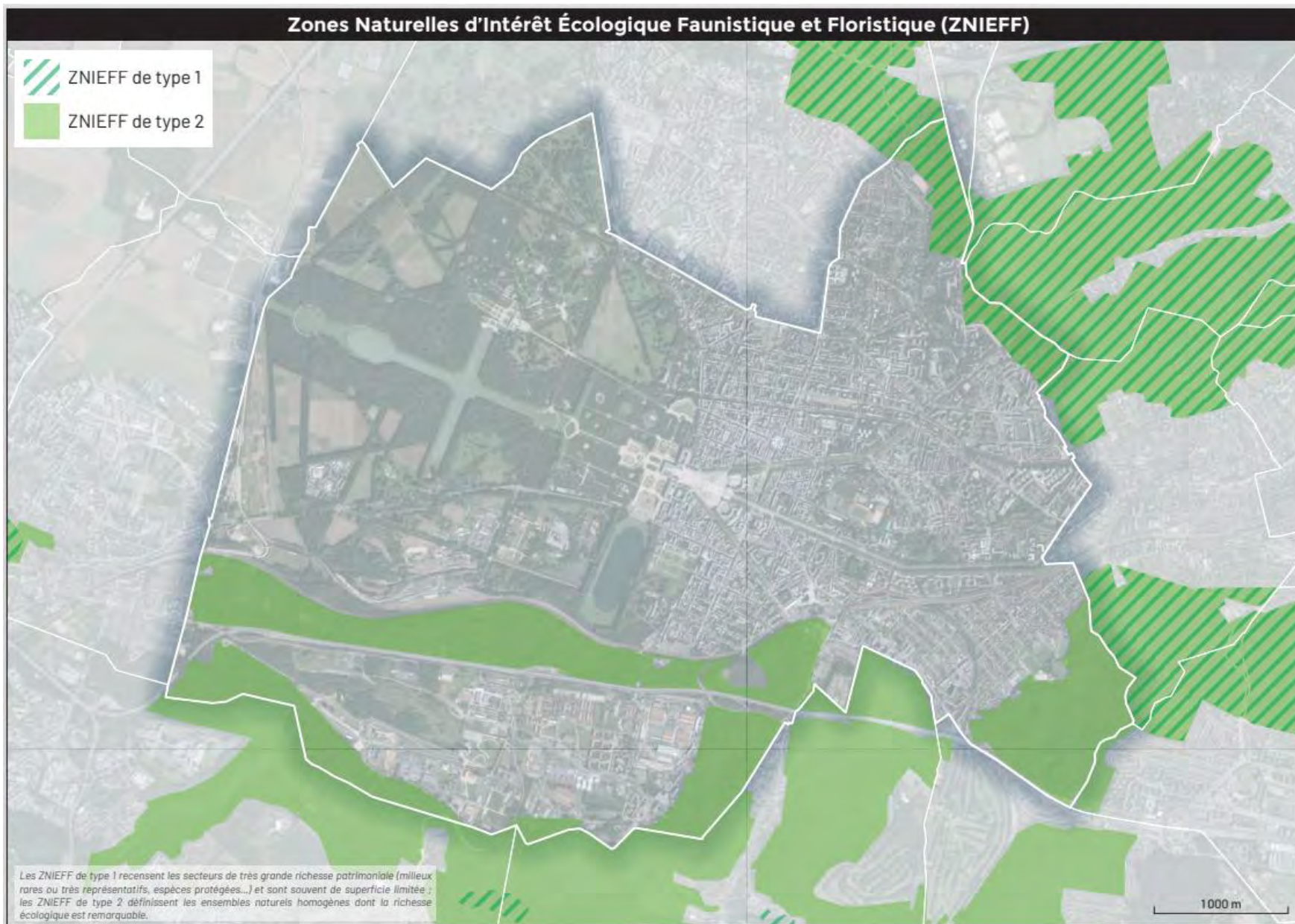
La ville se caractérise par le lien entre le grand paysage et la composition urbaine, soulignée par des franges très précises.

Plusieurs types de protection et de classements d'éléments naturels existent donc au sein du territoire versaillais afin de préserver ce lien.

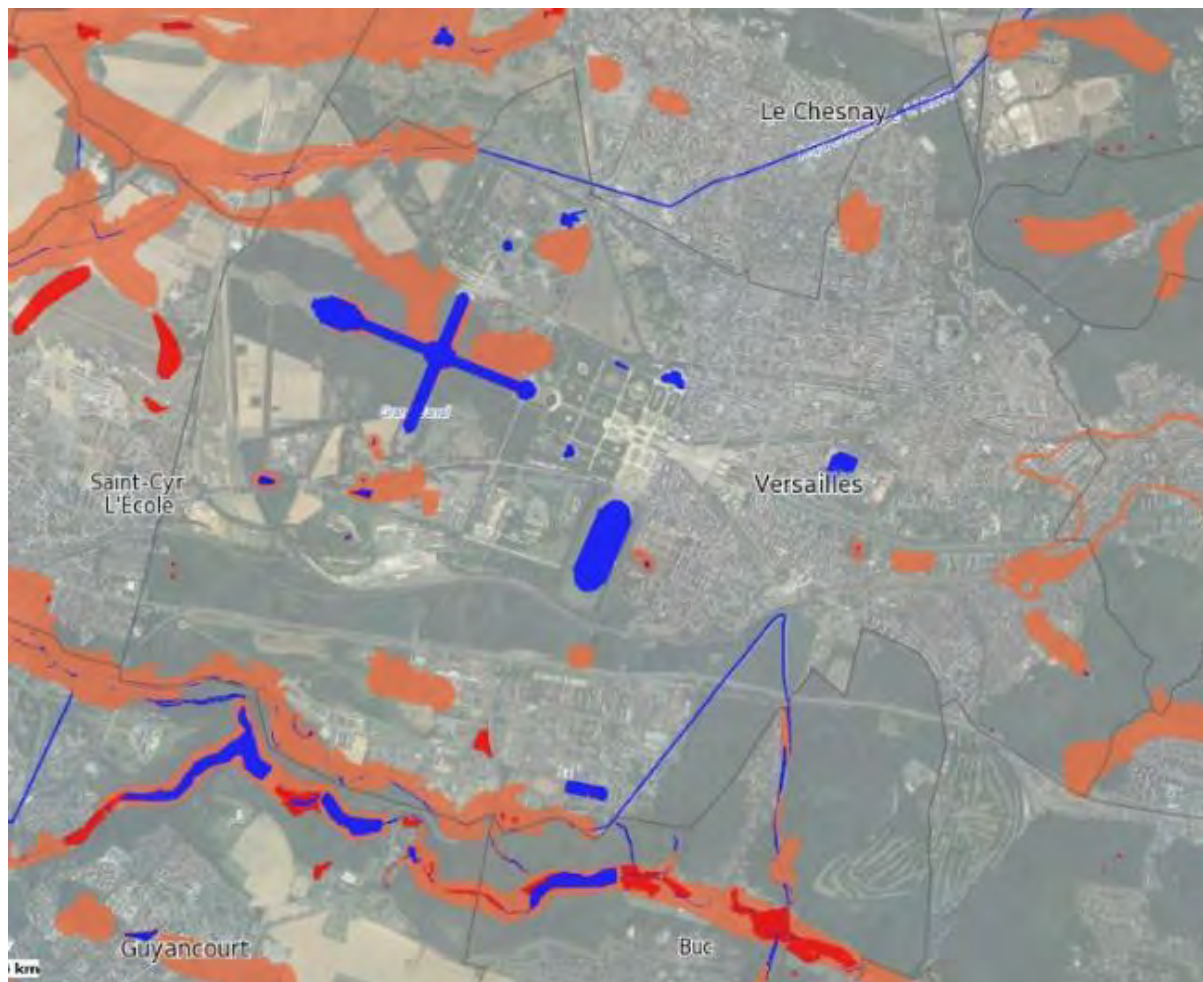
Deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) concernent le territoire de Versailles. La première (ZNIEFF de type 1) concerne la forêt de Fausse-Repose. La seconde couvre la forêt domaniale de Versailles (ZNIEFF de type 2 n° 110020352). Ce secteur correspond à une forêt caducifoliée de chênes sessiles, présentant des secteurs de coupes forestières, des faciès piétinés et des taillis de châtaigniers. On ne relève cependant pas d'arrêté préfectoral de biotope ni de Zone Natura 2000.



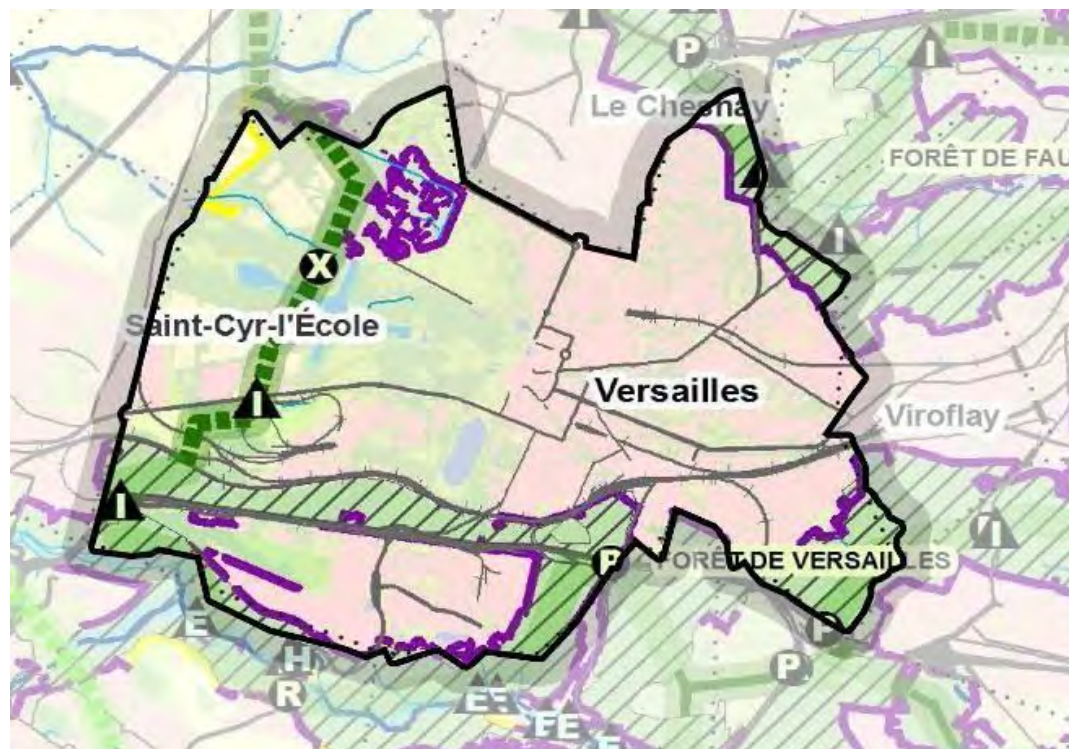




- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.



Extrait de la carte de la DRIEAT : « Enveloppes d'alerte des zones humides en Île-de-France », source : DRIEAT.



Extrait du Schéma Régional de Cohérence Écologique, source : Région Île-de-France.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE, voir page suivante) identifie également plusieurs éléments naturels d'intérêt sur le territoire de la ville.

Le PLU de la ville et le PSMV contribuent également à la protection du patrimoine naturel par des dispositifs d'identification, de recommandations et de prescriptions qui portent sur les éléments suivants :

- des Espaces Boisés Classés (EBC)

- des terrains cultivés à protéger
- des Espaces verts intérieurs publics ou privés (EVIP)
- des ensembles arborés de grande qualité
- des alignements d'arbres dont l'ordonnancement est à préserver.

Une large réglementation de protection participe également de la préservation du paysage urbain au pourtour du Site Patrimonial Remarquable :

- site UNESCO du château de Versailles
- bâtiments et sites inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques
- périmètre Délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques

Les modifications projetées du PLU, dans la mesure où elles ne contreviennent pas à l'économie générale de ce dernier, permettent d'assurer la pérennité ainsi que les qualités patrimoniales des différents éléments protégés.

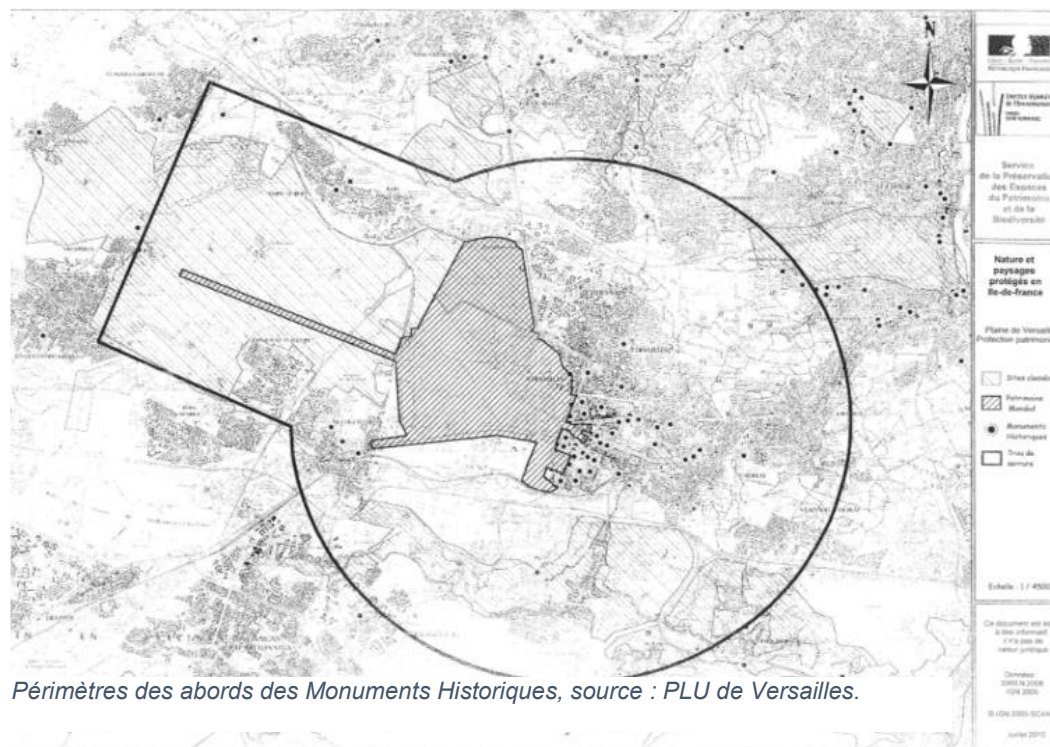
d. Sols, risques et nuisances

La ville de Versailles est concernée par la présence de cinq sites identifiés sur la base de données BASOL (sites et sols potentiellement pollués).

Il existe également une base de données BASIAS qui recense les sites potentiellement pollués. Cet inventaire répertorie les sites industriels anciens, abandonnés ou non, et susceptibles de polluer l'environnement. A Versailles, 121 sites sont répertoriés, dont 42 sont encore en activité. Il s'agit essentiellement de garages, de pressing, d'imprimeries, encore en activité ou non.

Pour autant, Versailles n'est pas une ville industrielle et très peu d'activités, en dehors des industries liées à la Défense Nationale (sur le Plateau de Satory) sont venues s'y installer. Les risques technologiques majeurs liés à la présence d'activités ou d'établissements industriels anciens s'étant produits ou pouvant se produire sont donc très limités.

Actuellement, la commune n'accueille pas d'installation classée SEVESO. Deux ICPE soumises à autorisation sont présentes ainsi que des installations soumises à



Périmètres des abords des Monuments Historiques, source : PLU de Versailles.

déclaration. Elles correspondent à de petites activités économiques de proximité, complémentaires de la vie des quartiers (laveries, garages ...).

La commune de Versailles est en revanche soumise à des risques d'inondations liées à de fortes précipitations orageuses ainsi qu'à des risques de mouvements de terrain liés au retrait et au gonflement de l'argile du sous-sol.

La situation particulière du site de Versailles, dans un espace couvert autrefois par des étangs ou des marais aujourd'hui asséchés, le rend en effet assez sensible à des risques d'inondation liés à de fortes pluies

orageuses. Il convient cependant de préciser que la ville n'est concernée ni par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Mauldre, ni par celui du ru de Gally.

La ville de Versailles est également soumise à des risques de mouvements de terrain liés au retrait et au gonflement de l'argile du sous-sol en cas de forte variation thermique. En effet, un sol argileux change de volume selon son humidité, entraînant des tassements verticaux et horizontaux et des fissurations du sol.

Les modifications projetées ne contribueront pas à augmenter les risques naturels et technologiques déjà présents.

Les nuisances existantes à Versailles sont principalement occasionnées par le trafic de véhicules automobiles ainsi que par la présence d'un aérodrome, situé sur la commune voisine de Saint-Cyr. Versailles appartient donc au périmètre d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.

Le trafic routier contribue également à des pollutions atmosphériques. Ainsi, à l'échelle de Versailles, les concentrations de polluants enregistrées par la station se rencontrent essentiellement aux voisinages des sources de rejets, à savoir des axes de circulation. Les sources sont à l'origine de pollutions primaires présentant des risques pour la santé humaine, voire des nuisances olfactives. L'augmentation ou la réduction du trafic routier à travers la ville a pour effet direct de modifier les courbes de pollutions de l'air. À cet égard, la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Climat Air Énergie Territorial.

Pour autant, aucune des modifications projetées n'auront d'incidences négatives de nature à aggraver les nuisances déjà présentes.

2.2 LE PROJET OBJET DE LA MODIFICATION

LE CONTEXTE DU SITE

a. Le quartier Porchefontaine et le quartier des Chantiers

Le site, objet du projet de modification du PLU de Versailles, est situé au 11-15 rue Ploix, à la limite des quartiers des Chantiers et de Porchefontaine au sud-est de la ville

Le quartier des Chantiers présente une vocation mixte affirmée. Il se compose d'une partie du centre historique de la ville, au nord-ouest, en limite du Site Patrimonial Remarquable, mais également d'un quartier qui s'est structuré autour de la Gare des Chantiers. Ce dernier constitue un pôle de transport structurant pour la ville, qui a vocation à être renforcé par la construction de la ligne 18 du Grand Paris Express, dont la gare constituera un terminus.

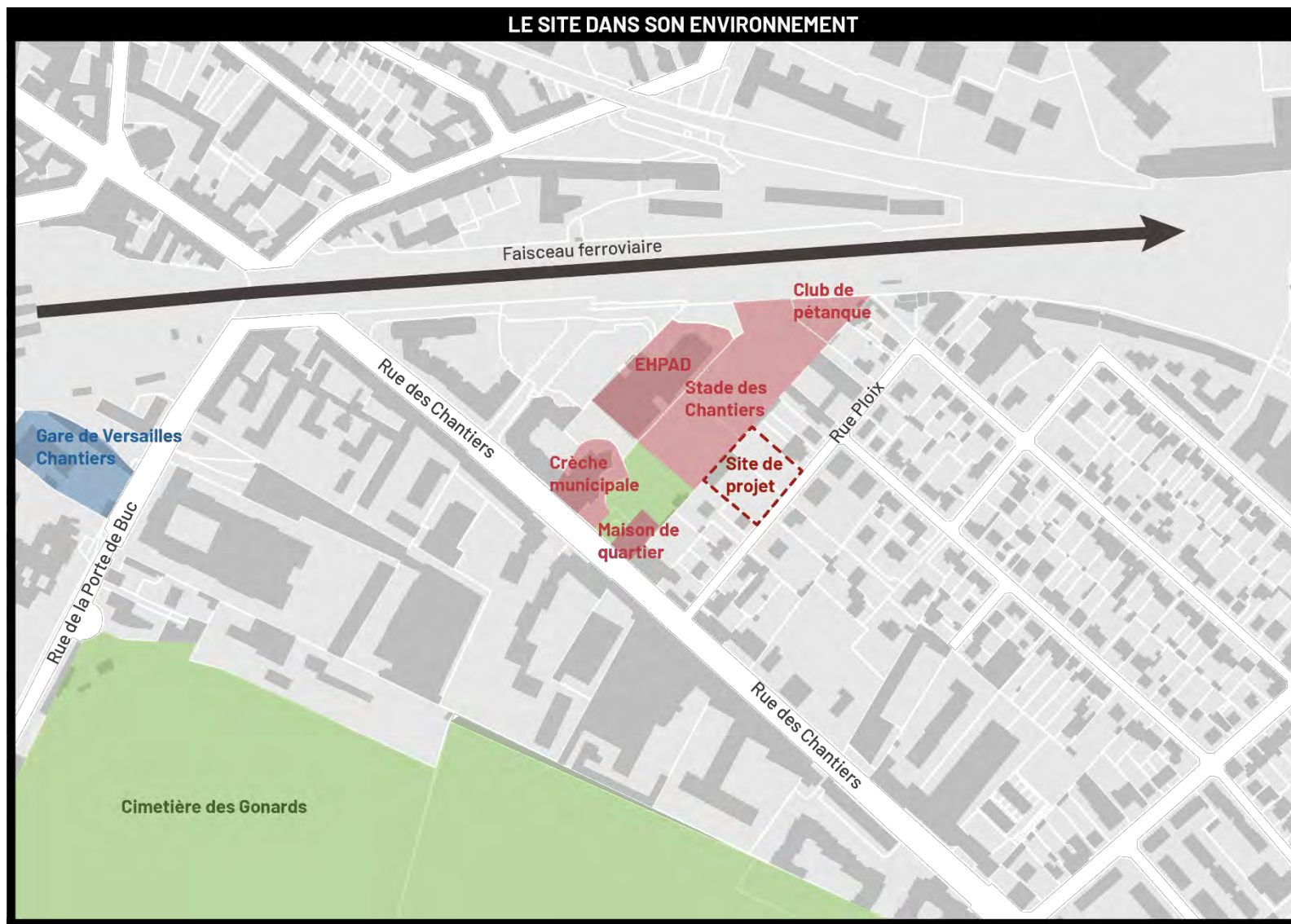
Le quartier de Porchefontaine est en majorité à vocation résidentielle. Il résulte d'un lotissement ancien qui a donné lieu à plusieurs opérations d'aménagement. Le tissu urbain est donc principalement composé de logements individuels (grands pavillons typiques, maisons en meulière ...) mais il existe également des logements collectifs, au sud de la rue des Chantiers en bordure du Bois du même nom et surtout le quartier des Cisterciens.

Source : Ville Ouverte

Présentant une relative mixité fonctionnelle, le quartier de Porchefontaine comprend également des commerces, services et équipements.

Parmi les équipements présents, dans le secteur concerné par la modification, on relève notamment la présence d'une crèche municipale, de la maison de quartier des Chantiers, du stade des Chantiers ou encore d'un EHPAD.





Source : Ville Ouverte



*En haut à gauche et à droite, vues de la Maison de Quartier des Chantiers depuis le square du Stade et depuis la rue des Chantiers.
En bas, vues générales du site.
Sources : Ville de Versailles, Google Earth.*

b. Les évolutions du quartier en lien avec les travaux de la gare Versailles Chantiers (ligne 18 GPE)

La construction de la ligne 18 nécessite la réalisation de nombreux travaux au sein de la ville de Versailles, en vue de la création de deux gares, dont la gare Versailles-Chantiers.

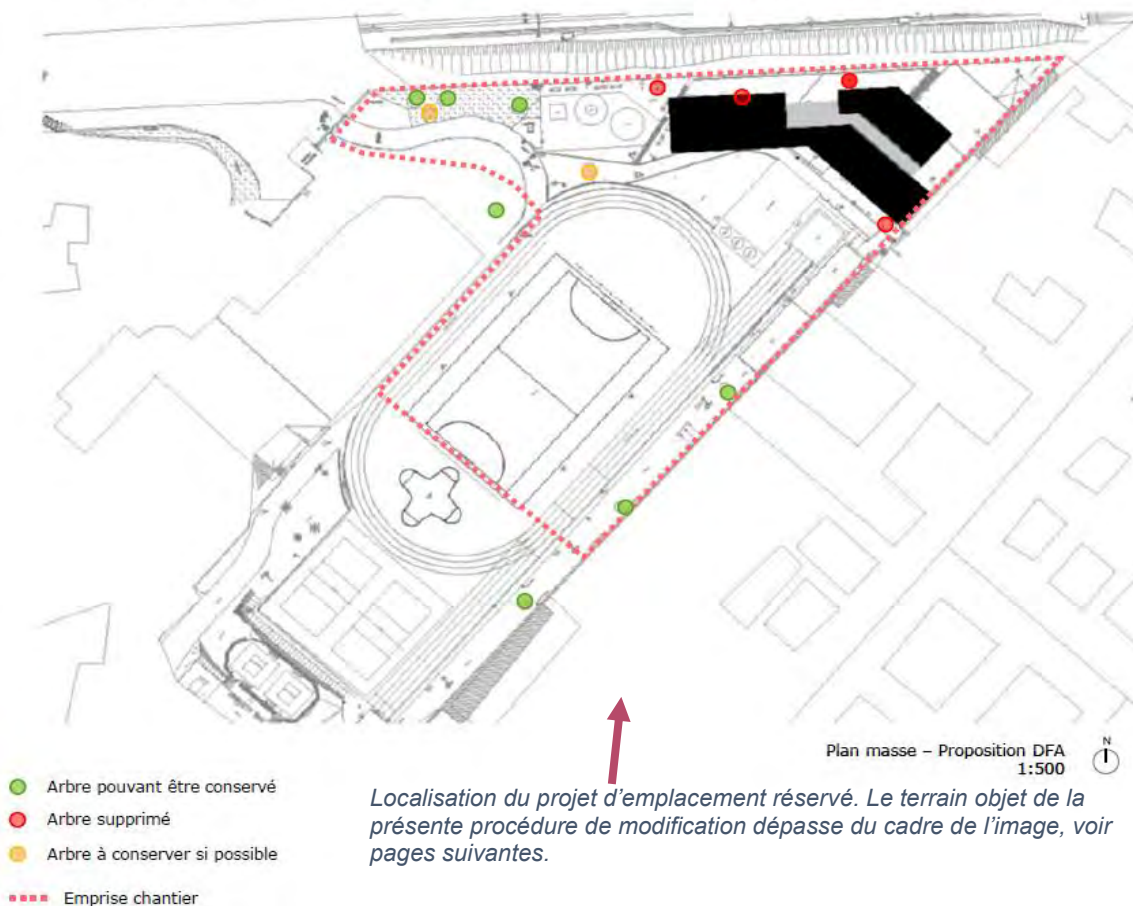
La construction de la ligne 18 nécessite notamment la création de puits de sortie pour le tunnelier dont un, l'ouvrage annexe 24, est situé dans le quartier des Chantiers, sur le site du stade du même nom.

Le puits de sortie (ouvrage annexe 24) s'accompagnera de voies d'accès pour les véhicules ainsi que d'une base système qui ont été pensés afin de limiter au maximum les nuisances pour les riverains et les habitants du quartier.

Le chantier de l'ouvrage annexe 24 aura lieu entre 2025 et 2030. À l'issue des travaux, l'ouvrage annexe 24 sera maintenu, afin d'assurer la ventilation et la sécurité des tunnels de circulation des métros de la ligne 18, sous la forme d'un bâtiment au nord du stade des Chantiers (matérialisé en noir, sur le plan ci-contre).

Néanmoins, la construction et l'exploitation de l'ouvrage annexe 24 auront pour effet de rendre inutilisable le stade des Chantiers durant la durée des travaux. En 2030, lors de la réouverture de l'équipement, une partie du site ne sera plus accessible puisque l'ouvrage annexe sera maintenu pour l'entretien et la sécurité de la ligne 18.

Emprise travaux et implantation de l'ouvrage annexe projetées



Localisation du projet d'emplacement réservé. Le terrain objet de la présente procédure de modification dépasse du cadre de l'image, voir pages suivantes.

Emprise des travaux de l'Ouvrage Annexe 24 au sein du stade des Chantiers. En noir, l'emprise au sol du bâtiment qui accueillera l'ouvrage annexe à l'issue du chantier, soit à partir de 2030, source : SGP.

c. Le site de la rue Ploix

Le site de la rue Ploix se compose de deux parcelles, cadastrées BL0013 et 14 et représente une superficie totale de 2 263m².

Le site est actuellement occupé par des activités de dépôts de véhicules.

Aujourd'hui, le site est entièrement artificialisé :

- Le sol du 11, rue Ploix est imperméabilisé par un revêtement goudronné ;
- Le sol du 15, rue Ploix est quant à lui recouvert de matériaux composites, sable, gravillons.

Plusieurs arbres ainsi que des éléments végétalisés sont toutefois présents notamment en limite du site, à proximité du stade des Chantiers et à proximité des pavillons situés à l'est et à l'ouest des terrains.

Le 11, rue Ploix comprend également une construction en limite nord de la parcelle. Il s'agit d'une construction sans qualité architecturale, à usage d'activité, d'une superficie de 198 m² qui accueille un atelier et une station de lavage de véhicules.



En haut et en bas : photos du 11-15 rue Ploix, source : Google Street View

LE PROJET DE LA VILLE

Afin de maintenir en tout ou partie l'offre d'équipements sportifs et ludiques à destination des habitants pendant la durée des chantiers nécessaires à la construction de la ligne 18, et après la livraison de la construction qui accueillera à terme l'ouvrage annexe 24, la ville souhaite maintenir des activités aujourd'hui pratiquées au stade des Chantiers.

Aujourd'hui, cet équipement accueille les infrastructures suivantes, très utilisée par un public de scolaires mais aussi en pratique libre :

- pistes d'athlétisme, aires de saut en longueur et en hauteur ;
- un terrain multisport (basket, hockey...)
- terrains de pétanque ;
- terrains de volley ;
- une aire de jeu ;
- des locaux d'accueil et vestiaires.

Cet espace est aujourd'hui un lieu de mixité sociale et générationnelle où se côtoient les familles avec de jeunes enfants, de jeunes adultes, et des seniors résidents de l'EHPAD voisin. Il participe grandement à la cohésion du quartier.

Sa superficie importante, ses espaces multiples, la présence de végétalisation et d'arbres remarquables constituent un espace de calme et de respiration dans un quartier urbain dense.

Derrière le stade, sur l'emprise du futur ouvrage annexe 24, sont également situés les terrains et locaux d'un club de pétanque local.

Pendant la durée des travaux, soit entre 2025 et 2030, le projet de la ville de Versailles est de déplacer autant d'activités que possible sur le site du 11-15 rue Ploix, ce dernier jouxtant le stade des Chantiers et se situant donc à proximité immédiate.

En effet, pendant cette période, les infrastructures suivantes, situées sur le stade des Chantiers, ne seront plus accessibles aux habitants des quartiers des Chantiers et de Porchefontaine :

- terrains multisports : basket, foot, athlétisme, tennis de table
- piste de course impraticable (située pour moitié dans l'emprise chantier)
- fermeture des terrains de pétanque et du chalet de l'association
- fermeture de deux aires de jeux 6-12ans (situées à côté des talus bordant les voies ferrées)
- terrains de « street workout » inaccessibles

L'utilisation des terrains de la rue Ploix, situés dans l'immédiate proximité du stade, permettrait de maintenir une offre d'équipements ludiques et sportifs aux habitants du secteur et usagers du pôle d'équipements.

À l'issue des travaux, en 2030, au moment de la libération des emprises du stade des Chantiers, la ville souhaite pérenniser l'utilisation du site de la rue Ploix en équipement à destination de la population (équipements sportifs et ludiques, et aménagements paysagers...).

L'aménagement de cet espace permettra donc, dans un second temps, de renforcer l'offre d'équipements ludiques et sportifs à destination de la population afin de compenser les surfaces occupées par les constructions

des accès du bâtiment de l'ouvrage annexe 24 prévu pour la ligne 18 du Grand Paris Express.

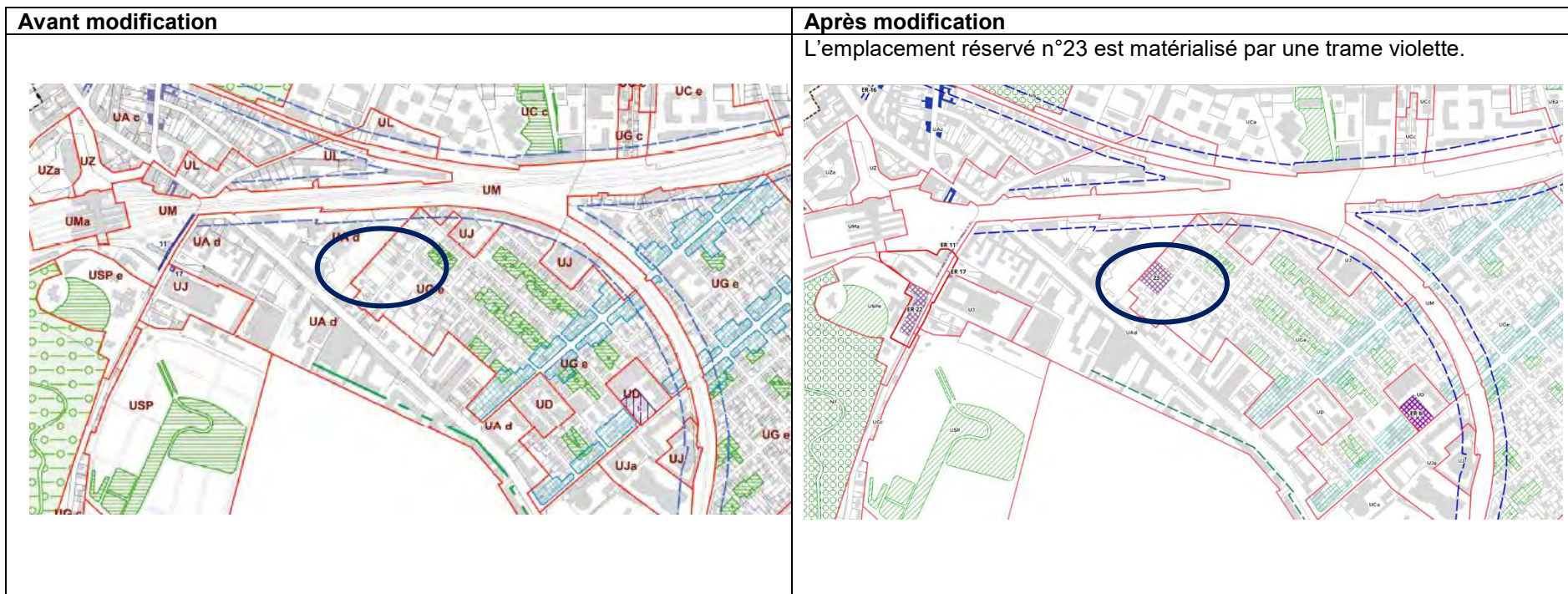
3.

CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

La ville souhaite modifier son PLU afin de créer un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

3.1 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le plan de zonage du PLU de la ville de Versailles sera modifié afin d'intégrer un emplacement réservé qui portera sur les deux parcelles situées au 11-15 rue Ploix, parcelles cadastrées BL0013 et BL0014.



3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le tableau des emplacements réservés, situé dans le règlement écrit du PLU de la ville sera modifié afin d'intégrer la localisation, l'objet de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de cette servitude.

- Localisation : 11-15 rue Ploix, parcelles cadastrées BL0013 et BL0014.
- Caractéristiques de l'emplacement réservé : emplacement réservé pour équipements sportifs et ludiques et aménagements paysagers.
- Superficie : 2 263m²
- Bénéficiaire de l'emplacement réservé : Ville de Versailles.

Avant modification				Après modification			
Extrait du tableau des emplacements réservés (Règlement écrit du PLU, p.391 et suivantes)				Extrait du tableau des emplacements réservés (Règlement écrit du PLU, p.391 et suivantes).			
N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CADASTRE	N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CADASTRE
A – Équipements sanitaires, culturels et sociaux				A – Équipements sanitaires, culturels et sociaux			
2	Équipement d'animation commercial, artisanal culturel (rue de la Fontaine)	Commune	BE 16 (partie)	2	Équipement d'animation commercial, artisanal culturel (rue de la Fontaine)	Commune	BE 16 (partie)
3	Extension du centre social 4, rue B. de Jussieu	Commune	AV 281/297/296/295	3	Extension du centre social 4, rue B. de Jussieu	Commune	AV 281/297/296/295
4	Équipement socio-culturel Rue du champ Lagarde	Commune	BO 60 et 20 pour partie	4	Équipement socio-culturel Rue du champ Lagarde	Commune	BO 60 et 20 pour partie
6	«Ma Maison » (Petites Sœurs des Pauvres) 9, ave F. d'Espérey	Commune	AM7 / AM 8 / AM 9	6	«Ma Maison » (Petites Sœurs des Pauvres) 9, ave F. d'Espérey	Commune	AM7 / AM 8 / AM 9
7	Création d'un équipement socio-culturel 6, rue Saint-Simon	Commune	AI 279	7	Création d'un équipement socio-culturel 6, rue Saint-Simon	Commune	AI 279
B – Équipements administratifs				B – Équipements administratifs			
8	Extension du Domaine de Madame Elisabeth	Département	BO 17/18/28	8	Extension du Domaine de Madame Elisabeth	Département	BO 17/18/28
C – Espaces verts, jardins publics				C – Espaces verts, jardins publics			
9	Création d'un espace vert Rue B. de Jussieu	Commune	AV 315 (partie) AV 138 (partie) AV 140	9	Création d'un espace vert Rue B. de Jussieu	Commune	AV 315 (partie) AV 138 (partie) AV 140
A – Équipements sportifs et ludiques et aménagements paysagers				A – Équipements sportifs et ludiques et aménagements paysagers			
23	Équipements sportifs et ludiques et aménagements paysagers 11-15, Rue Ploix	Commune	BL0013/ BL0014	23	Équipements sportifs et ludiques et aménagements paysagers 11-15, Rue Ploix	Commune	BL0013/ BL0014

Tableau des emplacements réservés avant et après modification du Plan Local de l'Urbanisme



VERSAILLES