



<https://www.versaillesenvironnementinitiative.fr/>

Avis de VEI sur l'Enquête Publique (EP) du février au 20 mars 2025
Modification du PLU (secteur quartier Notre Dame-Montbauron, quartier Porchefontaine futur quartier Satory et Domaine national)

Versailles Environnement Initiative (VEI) est une association créée en 2001, qui a pour objet la défense de l'environnement et du cadre de vie, ainsi que l'accès à l'information dans le secteur de Versailles et de ses environs.

VEI a consulté les documents de l'EP en ligne, ainsi que sur papier au service de l'urbanisme, et a rencontré M le Commissaire enquêteur lors d'une de ses permanences. Nous le remercions de ses explications très claires .

REMARQUES ET DEMANDES de l'association VEI

1/UN PREALABLE SUR LES BESOINS

Le logement à Versailles

La commune n'atteint pas les 25% de logements sociaux : il y a des logements étudiants et sociaux dans divers quartiers de Versailles mais peu à Notre dame et à Porchefontaine. Donc y réhabiliter ou réaffecter deux îlots à des logements de ce type est une bonne idée

La Ville de Versailles paie annuellement une amende pour insuffisance de logements sociaux,. En conséquence il faut effectuer un rattrapage et ce projet y contribue, mais ces deux projets de réhabilitation doivent être plus précis en matière d'objectifs de logements sociaux, et ne pas laisser libre cours aux aménageurs

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

Les besoins

On a besoin de places pour les jeunes actifs, la majorité des commerçants ne peuvent trouver des apprentis en partie à cause de l'inexistence de loyers modérés pour eux. Les personnes âgées en résidence ou à domicile ont besoin d'aide à la personne et ces métiers ne peuvent pas non plus se loger à Versailles

Il serait pertinent de préciser cette démarche de création de logements spécifiques et de l'appuyer sur des données sociologiques et démographiques récentes, dont la Ville dispose, les enquêtes étant régulières.

Cela aurait plus de sens, car il ne s'agit pas seulement d'architecture mais de la vie de la Ville

La Ville de Versailles attire par sa qualité de vie, ses gares et ses écoles, mais elle se dépeuple et doucement et régulièrement : manque de confort dans le secteur sauvegardé, bruit des transports dans certains quartiers, et prix trop élevés ;

La desserte des logements

Les deux îlots concernés sont tous deux situés au milieu de voiries à problème,

Les commerces

Quel type de commerces installer dans un quartier? Ceux-ci sont actuellement en difficulté dans toute la ville, ou l'on tente pourtant de garder un commerce de proximité : mais en réalité de nombreuses installations de commerce se font de manière aberrante et ne durent pas

2/MONTBAURON

Texte du dossier

La création d'un sous-secteur UCf afin de permettre la restructuration et le changement de destination des deux ensembles de bureaux situés 145-147 rue Yves le Coz ;

*- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle pour le site de la rue Yves le Coz, **la restructuration et le changement** de destination de deux ensembles de bureaux situés aux 145-147 rue Yves Le Coz ;;*

Celle-ci comprendra des logements, dont une résidence étudiante et/ou jeunes actifs, une résidence pour personnes âgées, environ 2000 mètres carrés de bureaux, ainsi que des commerces.

/:Le promoteur Nexity (encore et toujours) a été désigné par l'acquéreur pour porter le projet, avec pour ambition de réaliser principalement environ 230 logements étudiants en démembrement locatif.

Avis VEI

21

230 étudiants dans une résidence, beau programme mais il faudra gérer le quotidien

Les bâtiments étudiants de cette taille doivent avoir un gardien, sinon ce sont les nuisances de tous ordres assurées pour les alentours.

Il conviendra donc d'exiger dans la réhabilitation une loge pour un gardien car sinon qui assurera le calme et la gestion de cette résidence « en démembrement » ?

Versailles accueille de nombreux étudiants, ce qui fait sa jeunesse, mais nombreux sont les versaillais qui vivent ces problèmes en l'absence de surveillance dans et aux abords des résidences

22/ accès

La rue Montbauron très étroite, est en forte pente : elle est presque impraticable en vélo et à pied,

Ce n'est peut-être pas du ressort d'une enquête publique d'en parler précisément, mais la Ville propose d'y mettre des habitants donc elle devra se réoccuper de ce point et mieux aménager les abords

3/ LE COZ

31/Les m2 de bureaux ne semblent pas utiles ça ne répond pas à un besoin à Versailles

32/accès et desserte

La desserte en transport en commun par rabattage vers les gares n'est actuellement pas bien assurée dans le sud du quartier de Porchefontaine,

La rue des Chantiers est un enfer pour tous les modes de mobilité (vélo piéton, bus voitures) aux heures pendulaires. Et un enfer pour un vélo toute la journée

Créer des logements mixtes et « Ouvrir le regard » du quartier est une bonne idée,

Mais

-assurer une desserte correcte de bâtiments réhabilités doit faire partie de la réflexion :

Si cela n'est pas du ressort de l'enquête publique il est inexact d'y noter que l'endroit est facilement desservi..

33/ le Bruit

Le bruit ferroviaire est un grave problème dans le quartier de Porche fontaine, le long des voies ferrées,

Il conviendra de prévoir de bonnes isolations phoniques pour y assurer le repos et la santé des futurs locataires !

4/ AUTRES POINTS DE L'ENQUETE

Texte du dossier

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

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

- l'actualisation des annexes du PLU :

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

- le renouvellement du périmètre de la ZAD de Satory. »

Avis VEI

Pour ces points et la ZAD Satory et le périmètre du Domaine national, qui inclut l'allée de Villepreux, nous avons compris qu'il s'agit de régularisations et qu'il n'y aurait donc pas de nouveautés, en demandant confirmation de cette analyse au commissaire enquêteur et à la Ville car la lecture du document nous incite à cette conclusion sans toutefois en être certain

5/Une CONCERTATION LOCALE SUR les EQUIPEMENTS FUTURS

Il apparaît que peu de riverains des zones concernées aient été avertis de ces projets alors que la Ville a créé des conseils de quartier qui sont censés en avoir a minima connaissance. Une

enquête publique a certes vocation à faire connaître les projets mais ils sont peu précisément décrits dans un PLU, puisque pas réellement démarrés

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

CONCLUSIONS

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

Une meilleure association des riverains aux futurs projets serait souhaitable

Déposé au registre à la mairie et en électronique le 20 mars 2025

Anne Boisroux-Jay

Présidente de VEI