

**Dossier
Modification simplifiée
du PLU**

**Mise à disposition du public du
19 septembre au 21 octobre 2016**



2 b – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PAR SECTEUR

MODIFIEES

Ville de Versailles

Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Habitat

4, avenue de Paris

78000 VERSAILLES

Tél : 01.30.97.82.05

SOMMAIRE

1 - L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR »	5
L'objet des orientations d'aménagement par secteur.....	5
La portée des orientations d'aménagement par secteur	5
L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU	5
La mise en œuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'orientation	6
Les secteurs concernés à Versailles	6
2 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES GRANDS SITES DE RECONVERSION ..	7
<i>LE SECTEUR DE SATORY-OUEST</i>	8
La présentation générale du secteur.....	8
Les orientations d'aménagement	9
<i>LE SECTEUR DES MATELOTS-MORTEMETS</i>	12
La présentation générale du secteur.....	12
Les orientations d'aménagement	13
<i>LE SECTEUR PION</i>	16
La présentation générale du secteur.....	16
Les orientations d'aménagement	17
<i>LA SYNTHESE DES ORIENTATIONS SUR LES TROIS SITES DE PROJET DE RECONVERSION</i>	20
3 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SITES EN VILLE	21
<i>LE SECTEUR DE LA GARE DES CHANTIERS</i>	21
La présentation générale du secteur.....	21
Les orientations d'aménagement	21
<i>LE SECTEUR DE LA GARE VERSAILLES RIVE-DROITE</i>	24
La présentation générale du secteur.....	24
Les orientations d'aménagement	24
<i>LE SECTEUR DE MONTBAURON</i>	26
La présentation générale du secteur.....	26
Les orientations d'aménagement	26

AVERTISSEMENT

La modification du PLU a pour effet d'actualiser certaines orientations d'aménagements.

Afin de bien identifier ces modifications, ces dernières apparaissent de façon particulière dans le présent document :

- **les dispositions supprimées figurent en rouge et sont rayées ;**
- **les dispositions nouvelles figurent en rouge.**

La présentation et la justification de ces modifications se situent dans le document du dossier de modification intitulé « note de présentation de la modification ».

1 - L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR »

L'objet des orientations d'aménagement par secteur

Les «orientations d'aménagement par secteur» constituent une pièce facultative du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Ce document du PLU « comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ». Il peut en outre « *prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Les orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ». (Article L.123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010).

La portée des orientations d'aménagement par secteur

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU

■ **Articulation avec le PADD**

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

■ **Articulation avec la règle d'urbanisme**

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

La mise en œuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'orientation

Pour chacun des secteurs concernés, les orientations définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue.

La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourrait être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Les secteurs concernés à Versailles

Six secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement.

- 3 secteurs concernent des grands sites de reconversion :
 - le secteur de Satory-Ouest ;
 - le secteur des Matelots-Mortemets ;
 - le secteur Pion.
- 3 secteurs concernent des sites en ville :
 - le secteur de la gare des Chantiers ;
 - le secteur de la gare Versailles Rive-Droite ;
 - le secteur de Montbauron.

Le présent document précise par des textes et des schémas les orientations d'aménagement retenues pour chacun de ces secteurs.

LES SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



2 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES GRANDS SITES DE RECONVERSION

Les sites dits de « reconversion » correspondent à de vastes espaces partiellement libérés par la restructuration de l'armée.

Trois sites sont concernés.

- **le plateau de Satory**, dans sa partie située à l'ouest de la D91 ;
- le secteur des Matelots et des Mortemets, au sud de la D10 ;
- **le secteur Pion**, à l'extrémité ouest de la commune, en limite de Saint-Cyr l'Ecole.

D'une superficie de 470 hectares, l'ensemble de ces 3 secteurs représente près de 20% du territoire de la commune et leur devenir est un enjeu majeur pour la ville.

C'est pourquoi des orientations générales pour l'aménagement de ces espaces sont élaborées pour définir les grandes lignes des objectifs poursuivis et éviter leur mitage progressif qui compromettrait la cohérence d'un futur aménagement d'ensemble.

La reconversion, totale ou partielle, de ces sites doit permettre leur intégration à la composition de la ville dans le respect d'une continuité empreinte de modernité. Différentes orientations générales doivent contribuer à atteindre cet objectif :

- créer, à l'échelle de l'ensemble de ces sites, des espaces urbains de mixité accueillant de l'habitat, des activités économiques diversifiées, des équipements d'intérêt communal et, le cas échéant, extra-communal. L'objectif est d'éviter la création d'espaces urbains monofonctionnels. Le degré de mixité urbaine est différent selon les 3 secteurs et précisé dans les orientations d'aménagement définies pour chacun d'eux ;
- organiser leur desserte en transports en commun, par l'adaptation des infrastructures existantes et/ou par la création de nouvelles, ainsi que leur lien fonctionnel avec leur environnement. L'objectif est d'éviter les risques d'isolement de ces espaces urbains ;
- respecter et valoriser leur qualité paysagère, les vues et les perspectives existantes ou à restituer, en prenant notamment appui sur les traces de l'histoire ;
- renforcer leur caractère végétal et laisser une place aux espaces en pleine terre ;
- enrichir la qualité architecturale de la ville, ce qui exclut notamment les architectures de pastiche et ouvre la voie à des architectures inscrites dans la modernité intégrant les préoccupations du développement durable, dès lors qu'elles sont de grande qualité.

LE SECTEUR DE SATORY-OUEST

La présentation générale du secteur

■ La localisation

Ce secteur fait partie du plateau de Satory bordé par deux massifs forestiers :

- La forêt domaniale de Versailles du côté nord, sur le versant du coteau en transition avec le secteur de Matelots-Mortemets puis le parc du château ;
- la forêt domaniale de Versailles du côté sud.

Il concerne plus précisément sa partie située à l'ouest de la D91 et représente une importante superficie d'environ 225 hectares, soit près de 9% du territoire communal.

■ Les composantes

La partie sud du site est boisée sur 46 hectares environ et correspond aux franges de la forêt du domaine de Versailles qui se prolonge au-delà de la limite communale, sur Guyancourt.

Le reste du site est de façon schématique composé de deux parties séparées par l'allée des Marronniers :

- au sud de l'allée, des activités économiques implantées sur un espace d'environ 25 hectares ;
- au nord de l'allée, des installations militaires avec notamment une caserne, des dépôts d'essence et des pistes d'essais.

■ Le statut

Ce secteur fait partie de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Paris-Saclay dont l'Etablissement public a été créé par la loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010. L'Etat y est compétent pour la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol.

Il constitue un site stratégique dans le cadre du développement du projet de cluster de Paris Saclay par une mise en réseau du campus du sud du Plateau de Saclay avec la capacité technologique des entreprises situées dans le nord du territoire de l'OIN.

L'aménagement du site de Satory s'inscrit dans cette perspective et celle de développer un réel espace de vie induisant une mixité des programmes.

LES COMPOSANTES DU SITE



Les orientations d'aménagement

■ La vocation générale du secteur

Le secteur est décomposé en trois grands espaces différenciés selon leur vocation :

- les espaces boisés de la forêt domaniale de Versailles sont préservés dans leur intégralité et de façon durable ;
- les espaces au sud de l'allée des Marronniers, occupés par des activités économiques, sont maintenus dans cette destination. Les entreprises déjà implantées pourront s'y développer et de nouvelles pourront être accueillies ;
- les autres espaces ont une vocation future mixte comprenant de l'habitat et des activités économiques.

Ce degré de mixité pourra être variable selon l'organisation urbaine qui sera retenue. Dans la partie à l'est du secteur, à proximité de la D91, la composante résidentielle pourra être plus affirmée que dans le reste de ce vaste espace de projet. La partie nord, le long de la D12, sera plus propice à l'accueil d'activités tertiaires.

Les espaces de mixité, qui constituent une unité de site d'environ 150 hectares supposent, préalablement à leur aménagement, qu'une réflexion d'ensemble soit menée. L'objectif est d'éviter une urbanisation au coup par coup sans projet de composition d'ensemble.

Les ~~trois~~ études, économique, de programmation urbaine et paysagère, menées ~~en 2010-2011~~ depuis 2011 en liaison avec l'Etablissement Public d'aménagement de Paris-Saclay, permettent d'enrichir la réflexion sur le projet de territoire Paris-Saclay, sur le fondement duquel l'organisation spatiale et programmatique du site de Satory ~~sera ultérieurement définie~~ est en cours de définition.

■ La desserte du secteur

Compte tenu de son étendue, ce secteur devra être desservi à partir de plusieurs accès, en particulier :

- du côté Est, des accès à partir de la D91 organisés de façon à garantir la continuité des parcours avec le secteur de Satory-Est et vers la ville ;
- du côté Ouest, l'aménagement d'un accès devra être recherché au niveau de l'Epi d'Or.

La conception du maillage viaire de desserte interne du site intègre nécessairement les circulations douces dans la continuité du réseau défini à l'échelle départementale et de Versailles Grand Parc.

Du point de vue des transports en commun, deux aspects doivent être pris en compte :

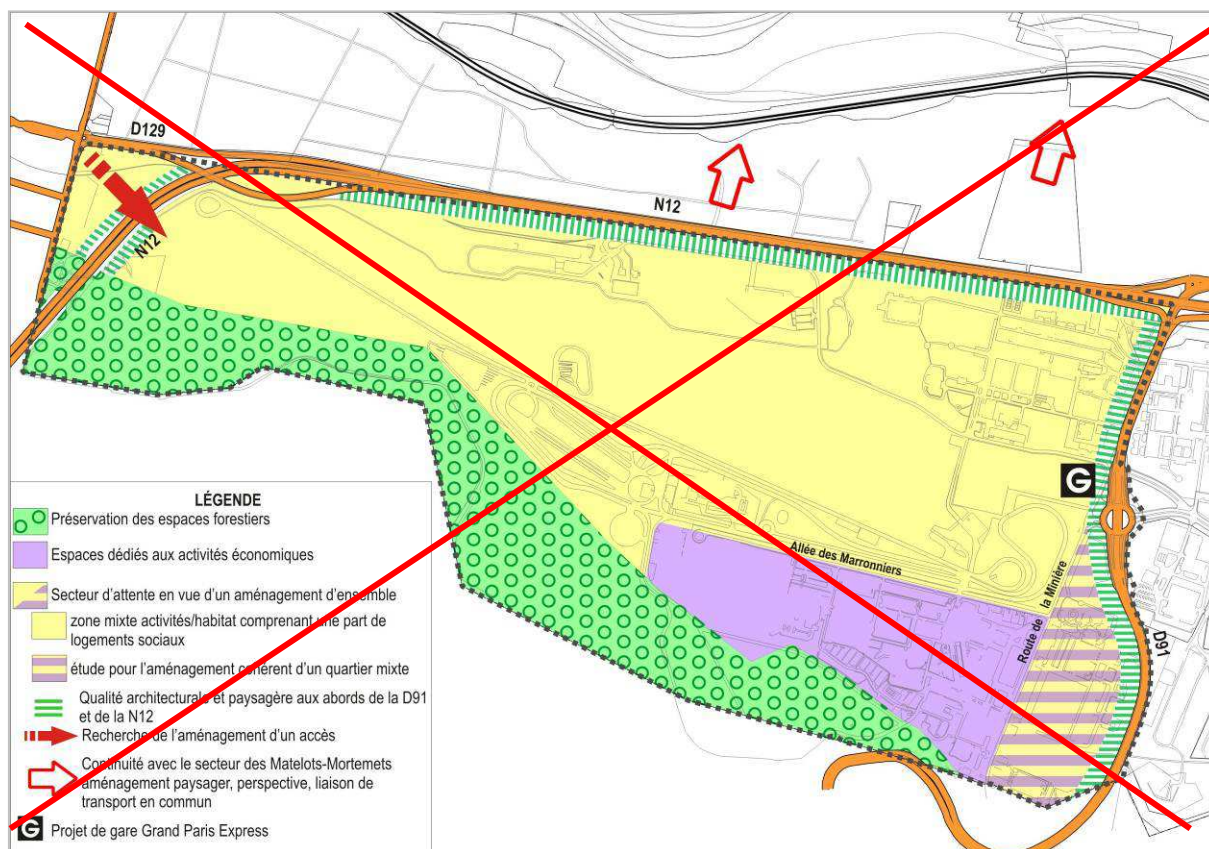
- la création d'une gare sur le tracé de la ligne verte du futur métro Grand Paris Express qui garantit une bonne desserte du site (cf schéma ci-après) ;
- des liaisons vers la ville et ses différents pôles en s'appuyant sur le maillage du réseau de transports existant et en le complétant.

■ Les préoccupations environnementales

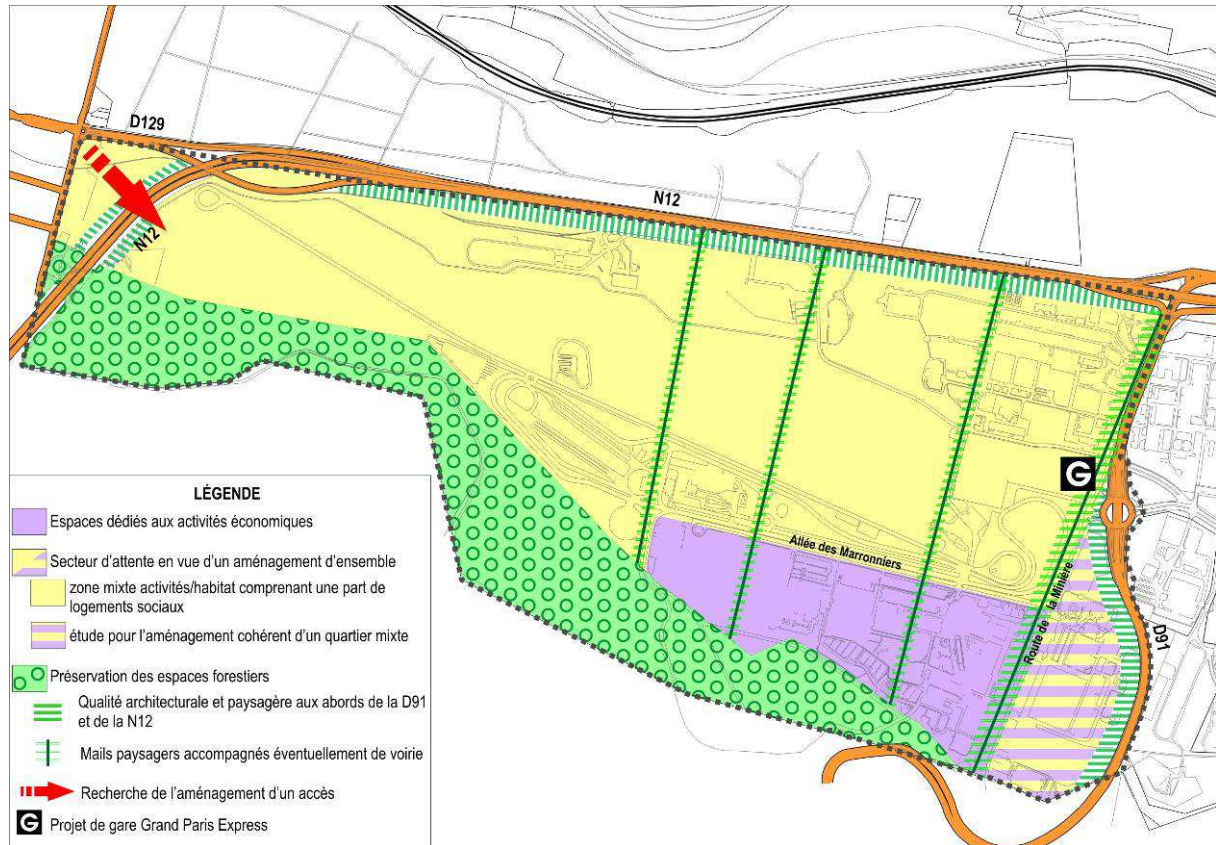
Quatre préoccupations environnementales majeures doivent être prises en compte dans l'aménagement de l'espace de projet :

- une large place à laisser au végétal dans le site en évitant une minéralisation trop forte des sols, en composant une trame verte structurante et en organisant les continuités écologiques grâce à des corridors entre la forêt domaniale de Versailles et le bois de Satory ;
- la qualité architecturale et paysagère, non seulement à l'intérieur du site, mais également aux abords du site ;
- la nécessité de prendre en compte et de traiter les pollutions pyrotechniques en tant que de besoin ;
- l'adaptation des réseaux et de leurs infrastructures dans le domaine de l'assainissement afin notamment que les capacités de recueil et de traitement soient en cohérence avec les besoins engendrés par cet important projet.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR MODIFIEES



LE SECTEUR DES MATELOTS-MORTEMETS

La présentation générale du secteur

D'une contenance totale de 214 hectares environ, ce secteur se compose de 3 entités :

- à l'est de l'allée des Matelots, le site des Mortemets d'une soixantaine d'hectares qui est occupé par diverses installations : militaires, stand de tir, dépôts de bus du réseau Phébus, des jardins familiaux ;
- à l'ouest de cette allée, le site des Matelots encore partiellement occupé par des installations militaires et qui comporte des espaces naturels ;
- au sud du secteur, les emprises ferroviaires ainsi que la gare des Matelots et ses équipements ou installations connexes.

Le site des Matelots et des Mortemets est situé dans le champ de compétence de l'armée et du domaine géré par l'Etablissement Public dont l'objet est la mise en valeur du château. En effet, les sites militaires des Matelots-Mortemets reviennent dans son domaine en fonction de leur libération éventuelle par le ministère de la Défense.

LES COMPOSANTES DU SITE



Les orientations d'aménagement

■ La vocation générale du secteur

Le site des Matelots-Mortemets est historiquement et traditionnellement un lieu d'accueil de divers services nécessaires au fonctionnement du château et de la ville et abrite des constructions et installations de qualité diverse, parfois médiocre.

Il n'a pas vocation à accueillir un quartier résidentiel. Sa vocation future peut toutefois être différenciée entre le secteur de Mortemets et celui des Matelots.

Le secteur des Mortemets a vocation à devenir un espace paysager, rattaché à la composition du parc du château et de la pièce d'eau des Suisses. Il a la capacité potentielle à accueillir des activités ludiques, culturelles, sportives et touristiques, y compris les jardins familiaux, compatibles avec son organisation paysagère. La restauration de la grande allée des Mortemets, entre la pièce d'eau des Suisses et l'extrémité Ouest du camp militaire des Matelots, constitue une priorité.

Le fonctionnement des équipements et services existants peut se poursuivre dans l'attente du réaménagement du secteur en lien avec celui du secteur des Matelots.

Le secteur des Matelots, à l'exception des espaces destinés à conserver une vocation militaire et ceux à l'ouest constitués d'espaces arborés, doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Cet espace est destiné à recevoir les activités actuellement situées sur le secteur des Mortemets, des jardins et d'éventuelles activités sportives de plein air.

~~Un pôle plus dense peut être développé autour de la gare et à proximité des voies ferrées.~~

Le site militaire, tel qu'il figure sur le schéma ci-après, est quant à lui, maintenu dans sa vocation actuelle.

Les espaces naturels, boisés ou non à l'ouest du site sont préservés dans leur configuration actuelle.

■ ~~La desserte viaire~~

~~L'aménagement autour de la gare des Matelots nécessite la réalisation d'une voie de desserte spécifique sans augmenter la circulation sur la D10.~~

~~Une voie nouvelle peut être créée pour desservir le secteur à proximité de la gare.~~

~~Cette voie, qui pourrait être connectée et continue avec celle prévue sur le secteur Pion (voir les orientations d'aménagement de ce secteur), aurait vocation à décharger le centre de Saint-Cyr d'une partie de la circulation qui la traverse.~~

~~Elle aurait également pour effet d'apaiser la circulation sur la D10 devant le parc du château.~~

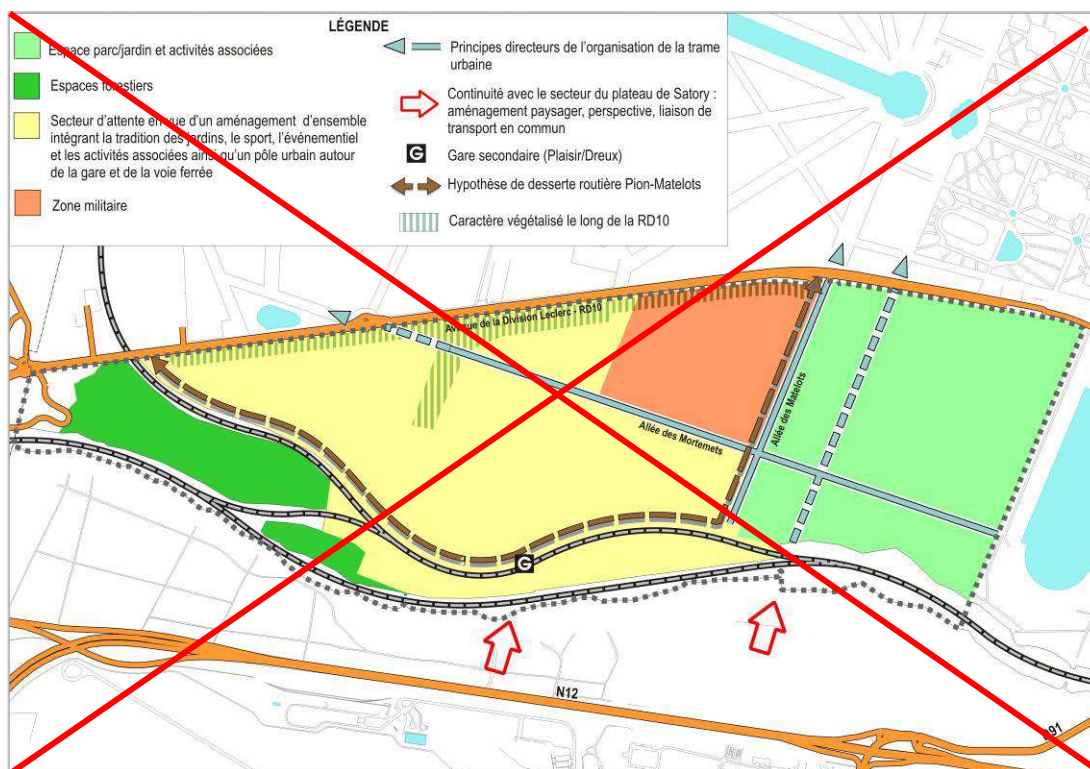
■ Les préoccupations environnementales

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de rechercher l'équilibre entre sa future destination et une meilleure cohésion avec le parc du château en tirant parti de l'excellence de sa situation.

C'est pourquoi les aspects environnementaux et paysagers doivent être au cœur des préoccupations qui guident le projet :

- organiser la trame urbaine en tirant profit des traces de l'histoire. Il s'agit, en particulier, de préserver et de mettre en valeur l'allée des Mortemets déjà partiellement arborée qui traverse le site d'est en ouest à partir de la pièce d'eau des Suisses, et ainsi permettre, notamment, une continuité des réseaux de circulations douces organisés à l'échelle de Versailles Grand Parc et départementale ;
- créer une véritable trame verte et bleue structurante qui favorise les parcours et les continuités écologiques au travers du site. Il s'agit, en outre, de préserver les espaces boisés proches de la forêt de Satory au sud du secteur ;
- prendre en compte, notamment, les vues et les perspectives depuis le château dans l'organisation, l'implantation, le volume et l'aspect des constructions ;
- veiller à la nécessité des dépollutions qui seraient avérées et qui seraient incompatibles avec les nouvelles vocations du site et à la salubrité publique.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGMENT POUR LE SECTEUR MATELOTS-MORTEMETS



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR MATELOTS-MORTEMETS MODIFIEES



LE SECTEUR PION

La présentation générale du secteur

Ce secteur est situé en limite ouest de Versailles, en continuité du parc du château et en frontière avec la commune de Saint-Cyr l'Ecole.

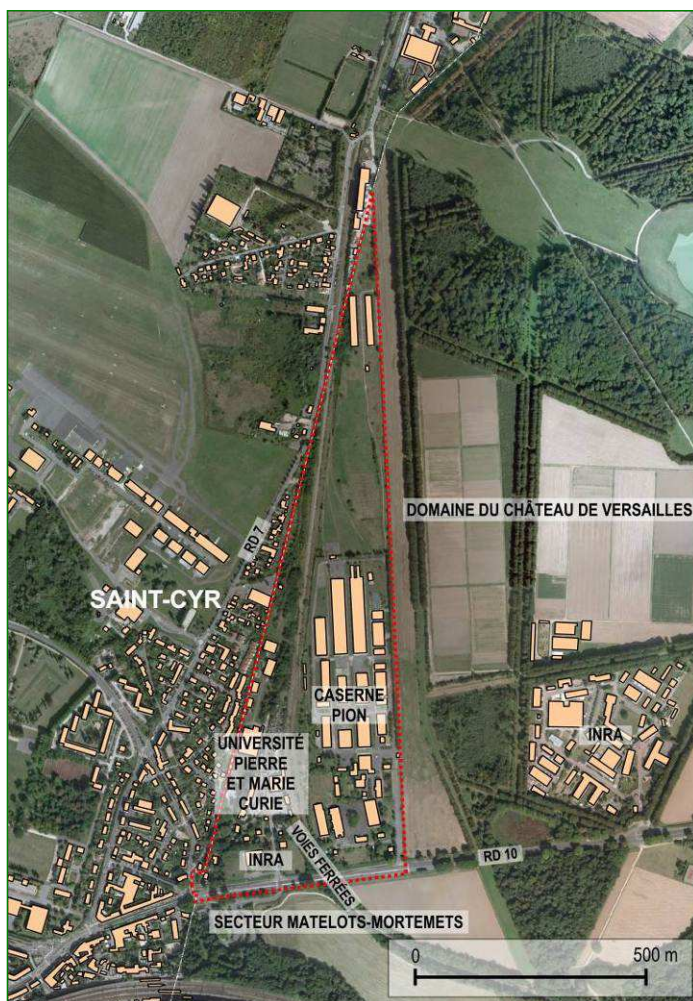
Ce secteur, par sa situation en vis-à-vis du Parc du château sur un linéaire de près d'un kilomètre, est un site d'exception.

Le secteur Pion tire son nom de la caserne éponyme et s'étend de part et d'autre de la voie ferrée sur 32 hectares environ au total :

- à l'est des voies, le site correspond à l'ancienne caserne désaffectée depuis 2008 ;
- à l'ouest des voies, les terrains sont essentiellement occupés par l'université Pierre et Marie Curie.

Le secteur Pion est soumis à des nuisances de bruit liées à sa proximité de l'aérodrome de Saint-Cyr l'Ecole. Le plan d'exposition au bruit applicable limite les possibilités d'organisation urbaine du site.

LES COMPOSANTES DU SITE



Les orientations d'aménagement

■ La vocation générale du secteur

La partie du secteur à l'ouest des voies ferrées conserve sa vocation actuelle. Toutefois, une valorisation du secteur pour sa meilleure intégration dans la continuité urbaine environnante, actuelle et future, suppose une reconsidération des activités qui peuvent y être accueillies.

~~Le site de l'ancienne caserne, à l'est des voies ferrées, doit être reconverti pour créer un ensemble à vocation mixte.~~

~~La répartition spatiale de cette mixité est contrainte par l'application du plan d'exposition au bruit :~~

~~— au sud : vocation mixte ;~~

~~— au nord et au centre : accueil d'activités économiques dont l'architecture doit garantir une compatibilité avec la proximité de l'Etoile Royale ;~~

~~— un espace à dominante végétale s'inscrit dans la perspective de l'allée de Saint-Cyr participant à la composition de l'Etoile Royale.~~

Le site, à l'est des voies ferrées, fait l'objet d'une reconversion :

- sa partie nord a vocation à demeurer naturelle et est destinée à accueillir des activités agricoles, de sport de plein air, des manifestations événementielles ;
- sa partie sud, est destinée à recevoir une opération à dominante résidentielle dans une composition paysagère de qualité, adaptée à la situation du site, et des destinations prenant en compte les nuisances sonores.

■ La desserte du secteur

Le projet de réalisation de la tangentielle ouest permet d'envisager la desserte en transports en commun du secteur. Une ~~gare~~ station localisée approximativement au centre du secteur bénéficie également aux quartiers proches de Saint-Cyr et une liaison en traversée piétonne permet de relier les deux parties du site, de part et d'autre des voies ferrées.

Cette desserte ferroviaire s'appuyant sur le projet de tangentielle ouest doit être pensée dans une réflexion globale en lien avec les gares de Satory et des Chantiers.

Une attention toute particulière est portée à l'organisation de l'accès du secteur à partir de la D10 de façon à en assurer la sécurité et la fluidité sans perturbation du trafic sur la départementale.

La desserte du quartier est organisée par la création d'une voie en continuité de la D7 et longeant les voies ferrées à l'ouest. Cet axe nord-sud permet de desservir la gare et devrait réduire une partie de la circulation de transit dans le centre de Saint-Cyr. Cette voie se prolongeant au sud de la D10 donne accès au secteur des Matelots.

L'aménagement du site intègre des circulations douces en prenant en compte le maillage des réseaux prévus aux échelles de Versailles Grand Parc et départementale.

■ Les préoccupations environnementales

Le secteur Pion, avec une façade Est de près d'un kilomètre jouxtant le parc du château, bordé au sud par le site inscrit le long de la D10, dispose d'un environnement d'exception.

Son aménagement s'inscrit dans cette qualité paysagère en interface du parc du château et de l'urbain. Une transition ~~arborée~~ paysagère d'une dizaine de mètres de large souligne la limite du parc dans sa partie sud. Un espace inconstructible marque la continuité de l'allée de Saint-Cyr qui est une des composantes de l'Etoile Royale.

■ Une haute qualité environnementale

L'urbanisation du secteur doit être exemplaire par une très haute qualité tant architecturale, qu'environnementale.

L'objectif est d'y intégrer le « vivant dans la ville » dans un souci d'équilibre par l'interpénétration d'une trame verte dans un site urbain.

Les constructions, par leur volume, leur organisation et leur implantation s'inscrivent dans le respect de la préservation des vues et perspectives du château.

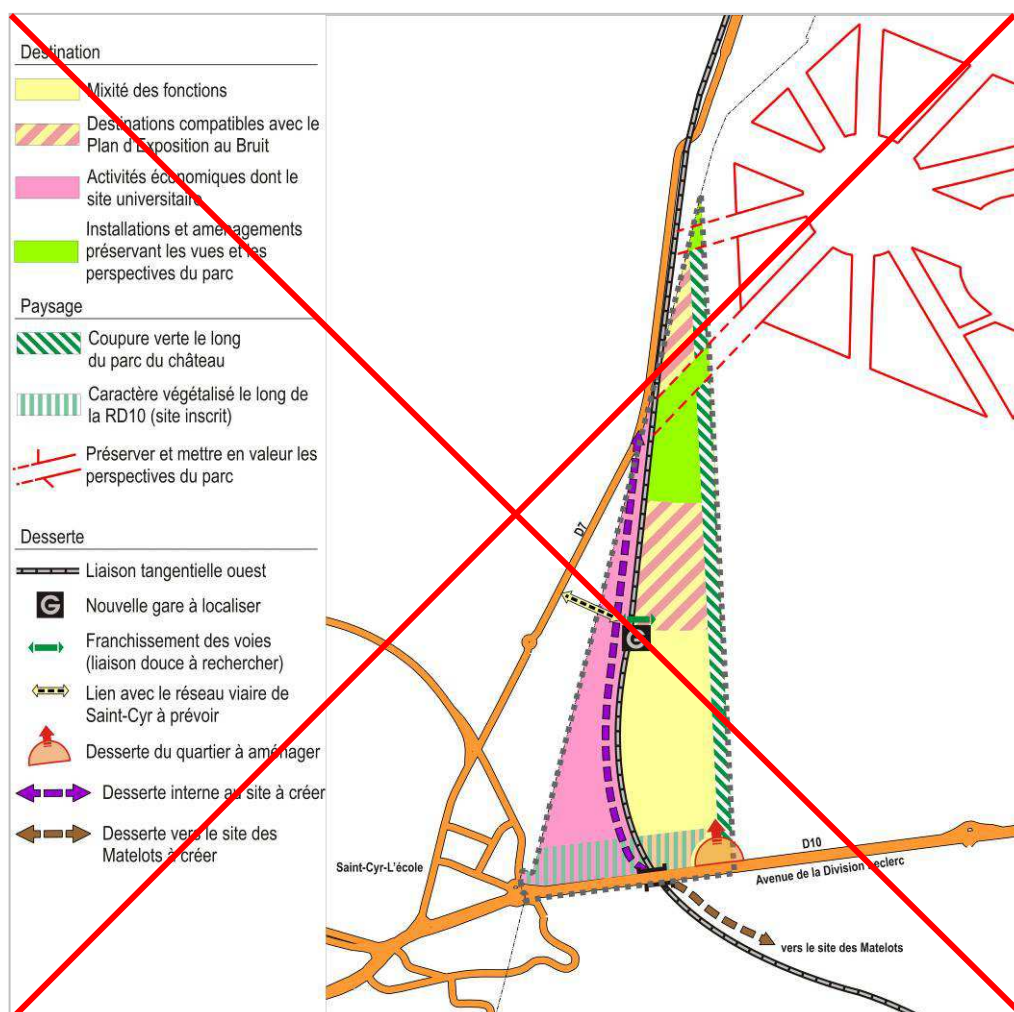
■ Une large place au végétal

Le végétal doit être très présent dans la conception de l'aménagement de ce secteur et assurer de nombreuses fonctions, à la fois esthétiques, structurantes en même temps qu'il amène la nature dans la ville.

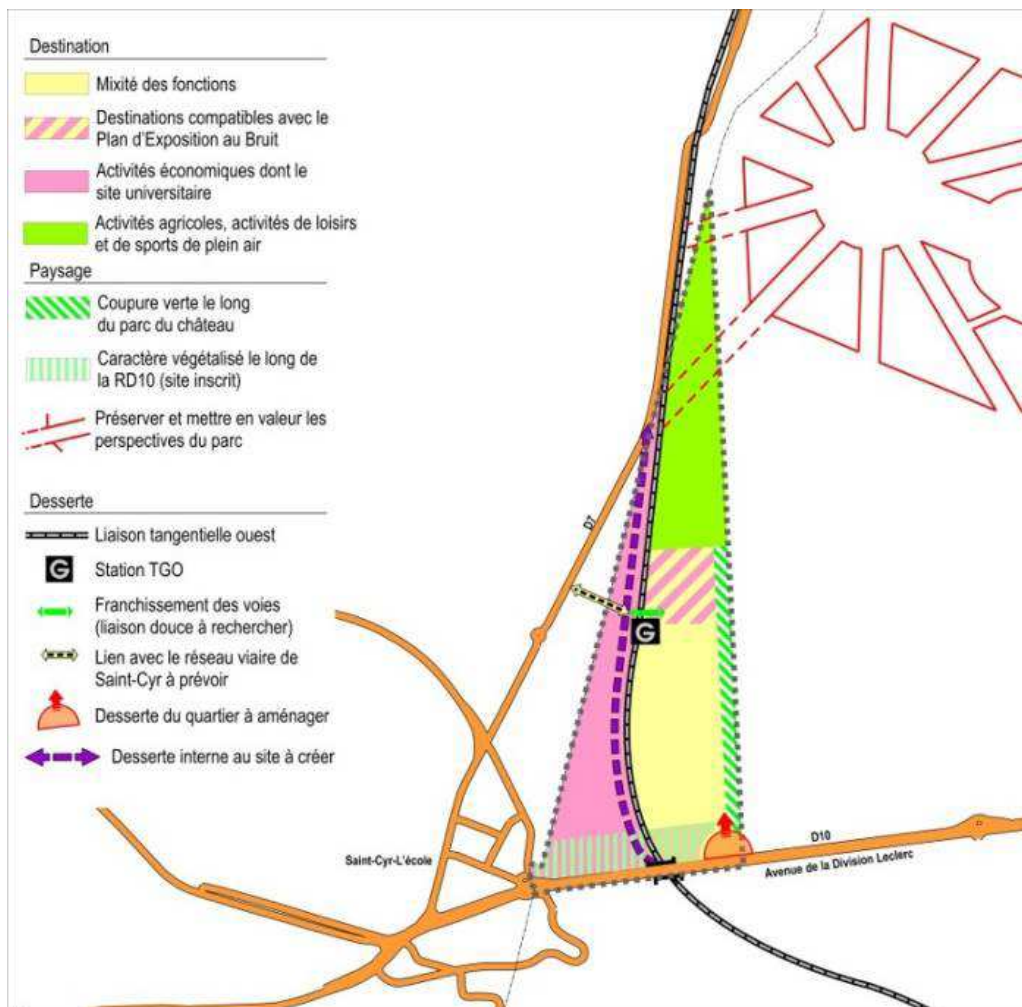
Il a également une fonction de transition :

- d'une part avec le parc du château par une bande végétalisée sur une dizaine de mètres sur ~~toute la longueur du site~~ la longueur de la partie sud du site ;
- d'autre part le long de la D10 avec une marge de recul végétalisée d'une vingtaine de mètres au moins qui permet de conserver l'aspect végétal des abords de cette route.

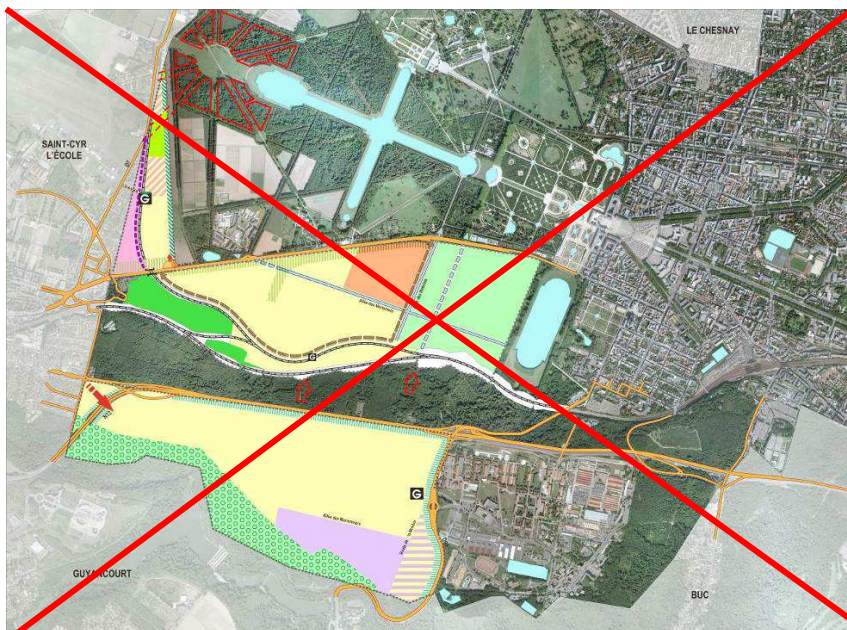
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



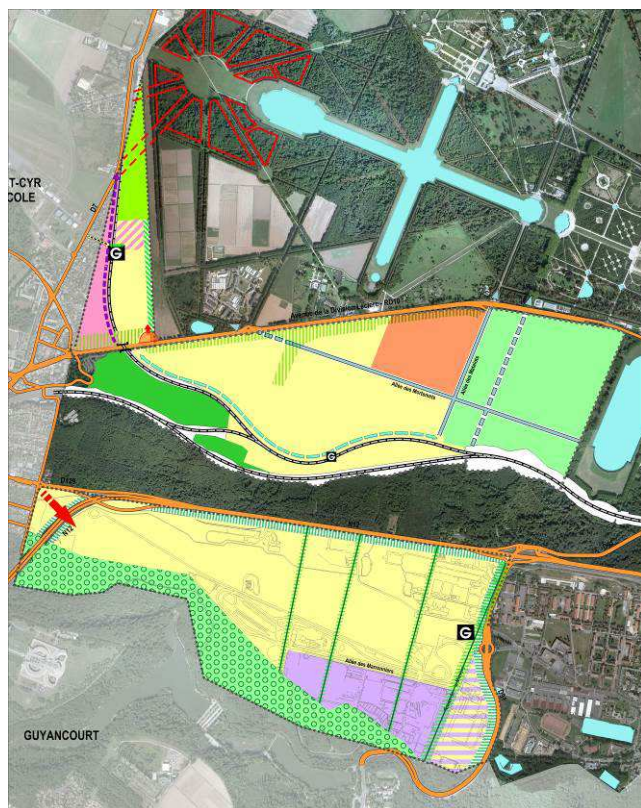
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT MODIFIEES



LA SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS SUR LES TROIS SITES DE PROJET DE RECONVERSION



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT MODIFIÉES



3 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SITES EN VILLE

LE SECTEUR DE LA GARE DES CHANTIERS

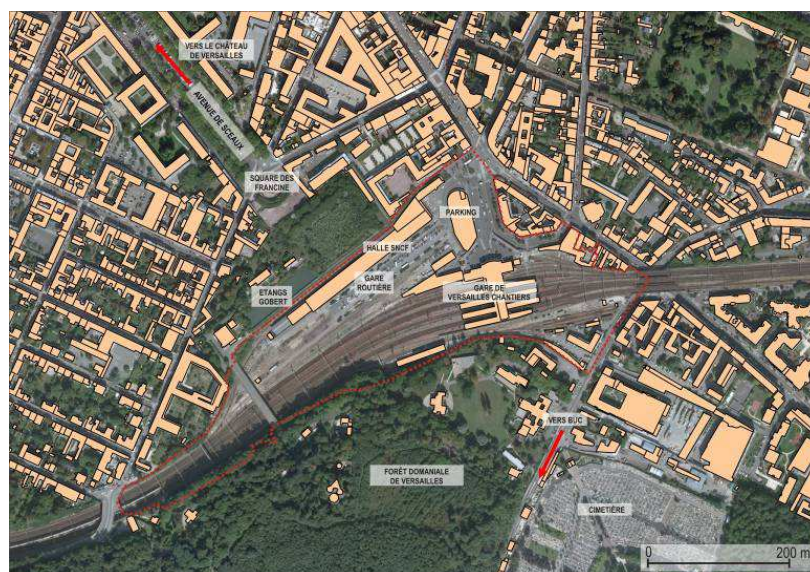
La présentation générale du secteur

La gare des Chantiers est la seconde gare SNCF francilienne, après celle de la Défense, en terme de fréquentation. C'est un pôle d'échanges majeur du réseau de transports en commun en Ile-de-France, mais aussi à l'échelle de la ville et de ses environs avec, en particulier, la gare routière à ses abords.

Celle-ci souffre cependant d'un fonctionnement difficile dans un espace contraint entremêlé avec des parkings et d'un environnement paysager de piètre qualité.

Pourtant le site des chantiers présente de forts potentiels pour sa recomposition par l'importance des espaces libérables et aptes à accueillir un projet urbain de qualité, qui renforcerait et conforterait la fonction de centralité de ce secteur.

LES COMPOSANTES DU SITE



Les orientations d'aménagement

■ L'organisation générale du secteur

Le site concerné par ces orientations représente une superficie d'environ 11 hectares et correspond à la juxtaposition, voire la superposition de deux projets :

- la restructuration fonctionnelle du pôle d'échanges multimodal de la gare des Chantiers ;
- un projet urbain qui se développe sur l'ensemble du site.

■ Le pôle d'échanges

Le projet de pôle d'échanges multimodal (PEM) a pour objet d'améliorer la gestion des flux de circulation d'une part, et la gestion des zones de stationnement et des points d'arrêt d'autre part.

Ce projet d'aménagement du pôle d'échanges multimodal doit assurer la fonctionnalité et la simplicité d'usage du futur pôle en restant au niveau altimétrique du pôle multimodal existant, sans reconstruction volumétrique des sols existants.

Ce principe a pour intérêt de permettre la conservation d'éléments, constructions ou parties de construction, qui témoigne de l'histoire du quartier, telle que la grande halle par exemple.

Ce projet d'aménagement concerne en particulier :

- l'extension de la gare et la création d'un nouveau hall du côté ouest afin de desservir plus directement la gare routière ;
- l'aménagement des abords et des accès, en particulier pour les personnes à mobilité réduite ;
- l'organisation de la circulation des bus, avec une arrivée depuis l'avenue de Sceaux entre les étangs Gobert et leur sortie vers la rue des Chantiers ;
- la structuration de la gare routière au centre du site et à proximité immédiate du nouveau hall de la gare.

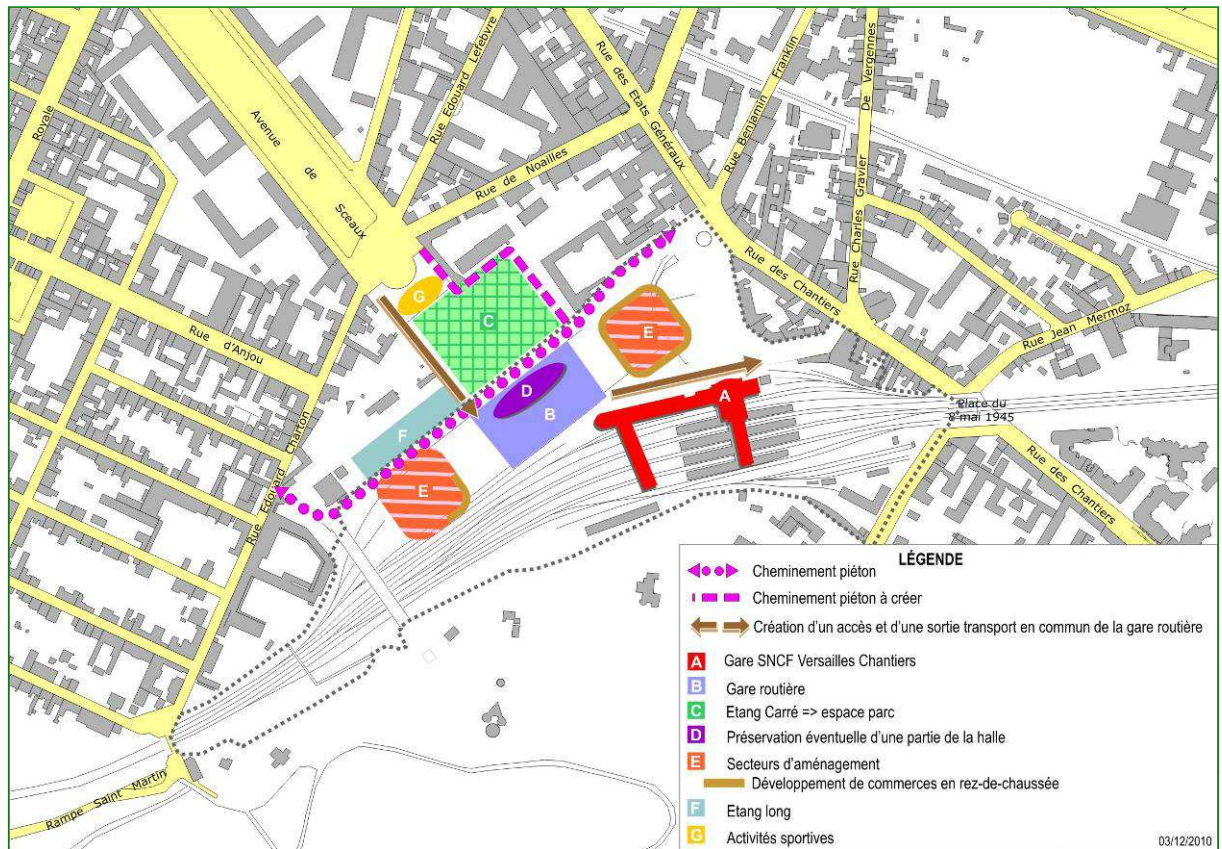
■ Le projet urbain

Le projet urbain s'inscrit en cohérence et en complémentarité avec celui du pôle d'échanges multimodal portant sur l'ensemble du site depuis la rue des Chantiers jusqu'à l'avenue de Sceaux, il concerne en particulier :

- la réalisation d'un programme immobilier mixte, organisé en deux pôles répartis de part et d'autre de la gare routière.

Ces programmes mixtes comprennent des bureaux et des logements, une grande partie des rez de chaussée étant réservés à des commerces pour développer l'offre de proximité pour les usagers de la gare et les habitants du quartier ;
- la mise en valeur des bassins des anciens étangs Gobert avec, en particulier, l'étang carré aménagé en espace parc ;
- la valorisation d'une partie de la grande halle SNCF, dans la mesure des possibilités techniques ;
- la conservation d'activités sportives sur le site aux abords de l'avenue de Sceaux ;
- l'amélioration du réseau de circulation douce par l'ouverture et l'aménagement du passage piétons des étangs Gobert entre la rue Edouard Charton et la gare et la création d'un cheminement piétons et vélos depuis l'avenue de Sceaux.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



LE SECTEUR DE LA GARE VERSAILLES RIVE-DROITE

La présentation générale du secteur

Le site concerné par les orientations d'aménagement concerne les espaces de la gare Rive Droite depuis son parvis rue du Maréchal Foch, jusqu'au pont de la rue du Parc de Clagny.

Il concerne en particulier des bâtiments situés de part et d'autre des voies qui présentent un potentiel intéressant pour leur reconversion.

LES COMPOSANTES DU SITE



Les orientations d'aménagement

Le projet consiste essentiellement en la mise en valeur des bâtiments des abords des voies, à proximité de la rue du Parc de Clagny :

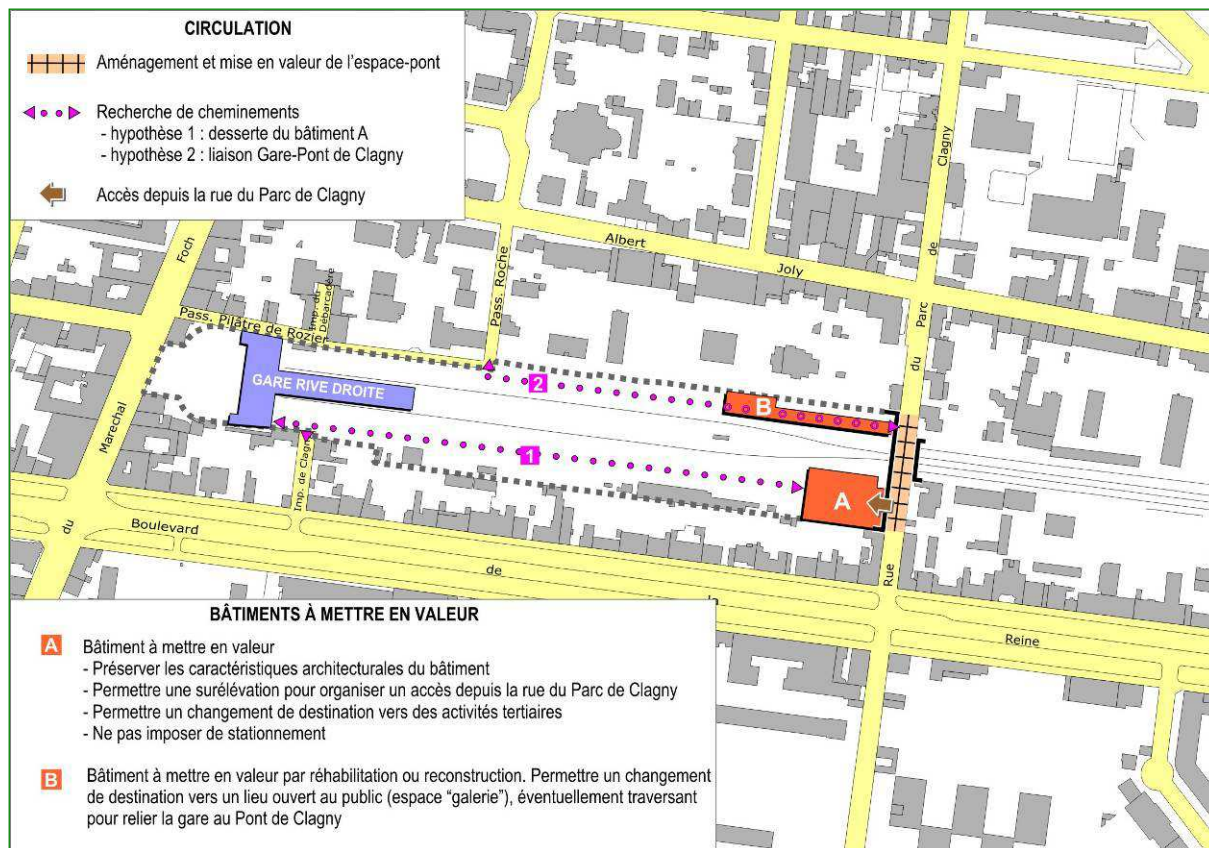
- le bâtiment au sud des voies peut être mis en valeur et aménagé tout en préservant ses qualités architecturales.

Ce bâtiment peut cependant être surélevé pour pouvoir organiser son accès depuis la rue du Parc de Clagny au niveau du pont, et le rendre plus fonctionnel pour accueillir une destination autre que ferroviaire à l'exclusion de l'habitat.

- le bâtiment au nord des voies est surtout intéressant par sa localisation et sa prise de site.

Il peut être reconverti ou reconstruit, le projet consistant à le transformer en un espace galerie ouvert au public qui s'intégrerait et animerait un cheminement piétons entre la gare et le pont de la rue du parc de Clagny, dans la mesure des possibilités techniques et de sécurité du public au regard de la proximité des voies.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



LE SECTEUR DE MONTBAURON

La présentation générale du secteur

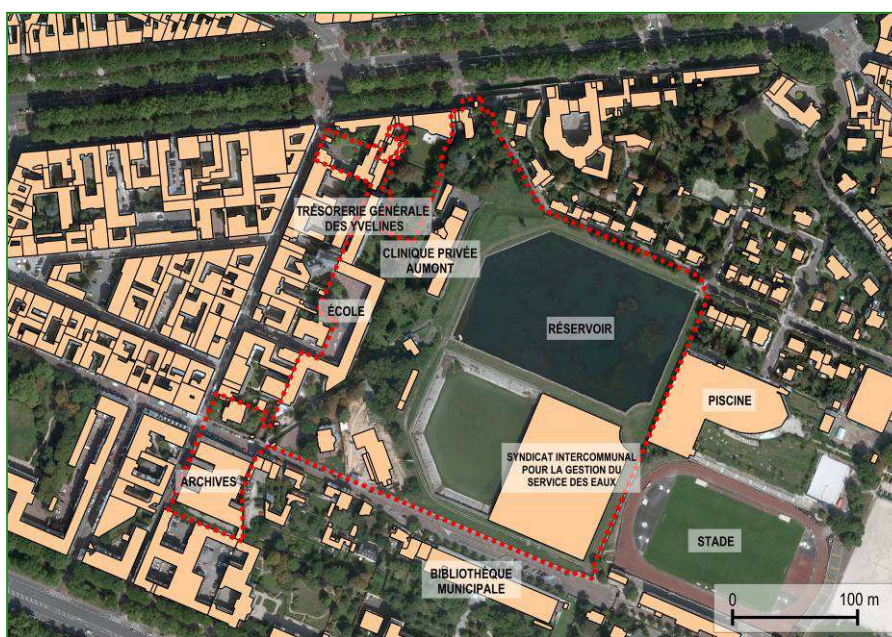
La butte de Montbauron est située entre l'avenue de Paris au sud, et l'avenue de Saint-Cloud au nord.

Point haut dominant la ville, la butte de Montbauron est occupée en partie par des réservoirs qui, autrefois, avaient pour fonction d'alimenter les eaux du château et de son parc. A présent ces réservoirs sont utilisés comme réservoirs par la SEVESC.

A l'air libre, ces réservoirs présentent l'aspect de véritables lacs en ville et leur qualité paysagère est peu connue.

Ce site est peu traversé en raison de la topographie accidentée mais aussi du fait d'un déficit de parcours aménagés.

LES COMPOSANTES DU SITE



Les orientations d'aménagement

■ L'ouverture d'un cheminement piétonnier

Le projet porte sur l'amélioration de l'accessibilité du site par la création d'un parcours de circulation douce entre la rue Pierre de Coubertin et l'avenue de Saint-Cloud via le chemin de Janicule.

Cette traversée nouvelle, outre son intérêt fonctionnel, permettrait à tous les Versaillais de mieux connaître et de bénéficier de la qualité de ce site remarquable.

■ La prise en compte de l'évolution de sites bâtis

L'ancienne clinique du docteur Aumont (B), implantée sur la butte en vis-à-vis des espaces des réservoirs peut être reconvertie vers d'autres destinations. L'orientation vise à prévoir les modalités de cette évolution :

- organiser d'un accès permettant la création éventuelle de parking en sous-sol ;
- prévoir une part de logements sociaux dans l'hypothèse de la réalisation d'un programme de logements ;
- préserver une large part d'espaces végétalisés afin de conserver une inscription paysagère du projet en vis à vis du site des réservoirs ;
- affirmer la nécessaire qualité architecturale du projet pour valoriser son insertion dans le site.

Le site bâti rue Montbauron (A), qui fait l'objet d'un plan de détail dans les dispositions réglementaires du PLU, nécessite la définition d'un ordonnancement (implantation et volumétrie) des constructions pour préserver la cour intérieure de cet ensemble.

