MINISTERE DE L'EQUIPEMENT
DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS

VERSAILLES

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Yves BOIRET
Architecte en Chef des Monuments Historiques

Jean-Pierre DUTHOIT
Architecte Assistant

RAPPORT DE PRESENTATION

COMMISSION NATIONALE		PUBLICATION	APPROBATION
1 12 juin 1985	**2** 14 mars 1991	24 mai 1988	
MODIFICATIONS : Mai 1987 – Février 1991 – Mars 1992 – Mai 1993			

VILLE DE VERSAILLES

SECTEUR SAUVEGARDE

RAPPORT DE PRESENTATION

Ce document rappelle les principales données géographiques et historiques de la ville

Il expose ensuite le résultat synthétique des analyses et des enquêtes effectuées avant et pendant la mise au point du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Cette analyse prend également en compte les constatations et les recherches provoquées par l'instruction des dossiers de demandes de travaux soumises depuis la création du Secteur Sauvegardé en 1973.

Il dégage enfin, à ce jour, l'essentiel des propositions faites dans le plan d'aménagement et dans le règlement qui lui est annexé, et qui sont soumises à l'appréciation des instances chargées d'en délibérer et de les approuver.

Ce document, au fil de l'élaboration du plan de sauvegarde, a été mis à jour pour tenir compte de l'évolution du secteur sauvegardé au cours de ces vingt années de gestion.

PARIS, le 31 janvier 1983
PARIS, le 22 mars 1992

NOTE : Le rapport de présentation a emprunté des éléments d'analyse extraits du document intitulé "Directives Temporaires" élaboré par M. J.P. Paquet † précédemment chargé de l'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ainsi que du rapport du P.O.S.

Les éléments fournis pour déterminer les "objectifs" sont en partie extraits du Bulletin Municipal officiel de la Ville de Versailles.

SOMMAIRE

A) CONSIDERATIONS GENERALES ET ANALYTIQUES

- Arrêté de création du Secteur Sauvegardé de VERSAILLES
- Préambule
- Situation géographique : VERSAILLES en Région Parisienne
- Aperçu historique – La création de la ville
- Les constats
- Transports – Communications :
    - . Circulation – liaisons :
      liaisons est-ouest
      liaisons nord-sud
    - . Le stationnement
    - . Les piétons
    - . Les transports publics :
        - ▪ infrastructures ferrées
        - ▪ lignes d'autobus interurbains
        - ▪ transports urbains et interurbains de proximité
- Les données socio-économiques :
    - . la population
    - . le logement
    - . l'emploi
- Les sports
- Les espaces verts
- Les locaux d'enseignement
- Le Quartier Saint-Louis
- Le Quartier Notre-Dame
- Le bâti

B) LES MESURES DE PROTECTION

I - Les objectifs
- circulation - stationnement
- population - emploi
- commerce
- le logement
- l'environnement
- relation avec le P.O.S.
- les contraintes supra-communales

II - Les moyens
- intentions
- les zones règlementaires
- les surfaces des zones
- les surfaces du secteur sauvegardé

ARRETE

Le Ministre des Affaires Culturelles,
Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Equipement, du Logement et du Tourisme,

VU la loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière, notamment ses articles 1 et 2 ;

VU le décret n° 63-691 du 13 juillet 1963 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 62-903 du 4 août 1962, notamment ses titres I et II ;

VU la délibération du Conseil Municipal de VERSAILLES en date du 29 septembre 1972 donnant son accord à la mesure proposée ;

VU l'avis favorable émis par la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés, dans sa séance du 9 février 1973 ;

ARRETENT :

Article 1er – Il est créé sur le territoire de la ville de Versailles un secteur sauvegardé, en vue de la protection de son caractère historique et esthétique et de sa restauration immobilière dans les conditions fixées par la loi du 4 août 1962. Ce secteur est délimité conformément au plan annexé au présent arrêté.

Article 2 – Le Directeur de l'Architecture au Ministère des Affaires Culturelles et le Directeur de l'Aménagement Foncier et de l'Urbanisme au Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Equipement, du Logement et du Tourisme, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Journal Officiel de la République Française.

Fait à Paris, le 6 mars 1973

Le Ministre des Affaires Culturelles — Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Equipement, du Logement et du Tourisme

Jacques DUHAMEL — Olivier GUICHARD

PREAMBULE

La création à VERSAILLES d'un Secteur Sauvegardé correspond bien aux objectifs visés par la loi du 4 août 1962 :

Protéger et favoriser la réhabilitation de groupements de constructions formant des ensembles qui possèdent en eux-mêmes, soit un attrait particulier, soit un intérêt historique incontestable et qui constituent enfin un accompagnement des monuments de haute qualité dont le château constitue le pôle le plus important, et d'un intérêt exceptionnel.

Le plan qui résulte de cette intention tend donc essentiellement à une revalorisation urbaine et sociale du capital exceptionnel que représente son domaine immobilier.

Ce secteur englobe en son périmètre prés de cent cinquante hectares – des quartiers anciens de la ville qui rassemblent la plus grande part de l'activité centrale de Versailles.

La presque totalité des grands équipements et des commerces y sont implantés ; le rôle de centre-ville de ce secteur est évident ; son développement et sa réutilisation intéressent donc l'agglomération toute entière.

La qualité architecturale subtile des maisons versaillaises, varie selon les zones considérées, donnant à chacune d'entre elles une physionomie et un caractère particulier.

Il existe néanmoins un tout parfaitement homogène, correspondant au tracé de son plan composé avec rigueur et ampleur, en fonction du Domaine Royal dont la contigüité constitue à la fois la raison d'être, une valeur complémentaire exceptionnelle, et l'obligation d'une vigilance accrue de son développement.

SITUATION GEOGRAPHIQUE : VERSAILLES EN REGION PARISIENNE (1)

LE SITE :

C'est une large cuvette. Au Nord et au Sud, des plateaux boisées.
Au Sud-est, l'étroit couloir de VIROFLAY, et, à son débouché, la plaine de MONTREUIL et la plaine de PORCHEFONTAINE.

La ville de VERSAILLES est assise sur un seuil, point de partage des eaux.
C'est à la fois un plateau et une cuvette :

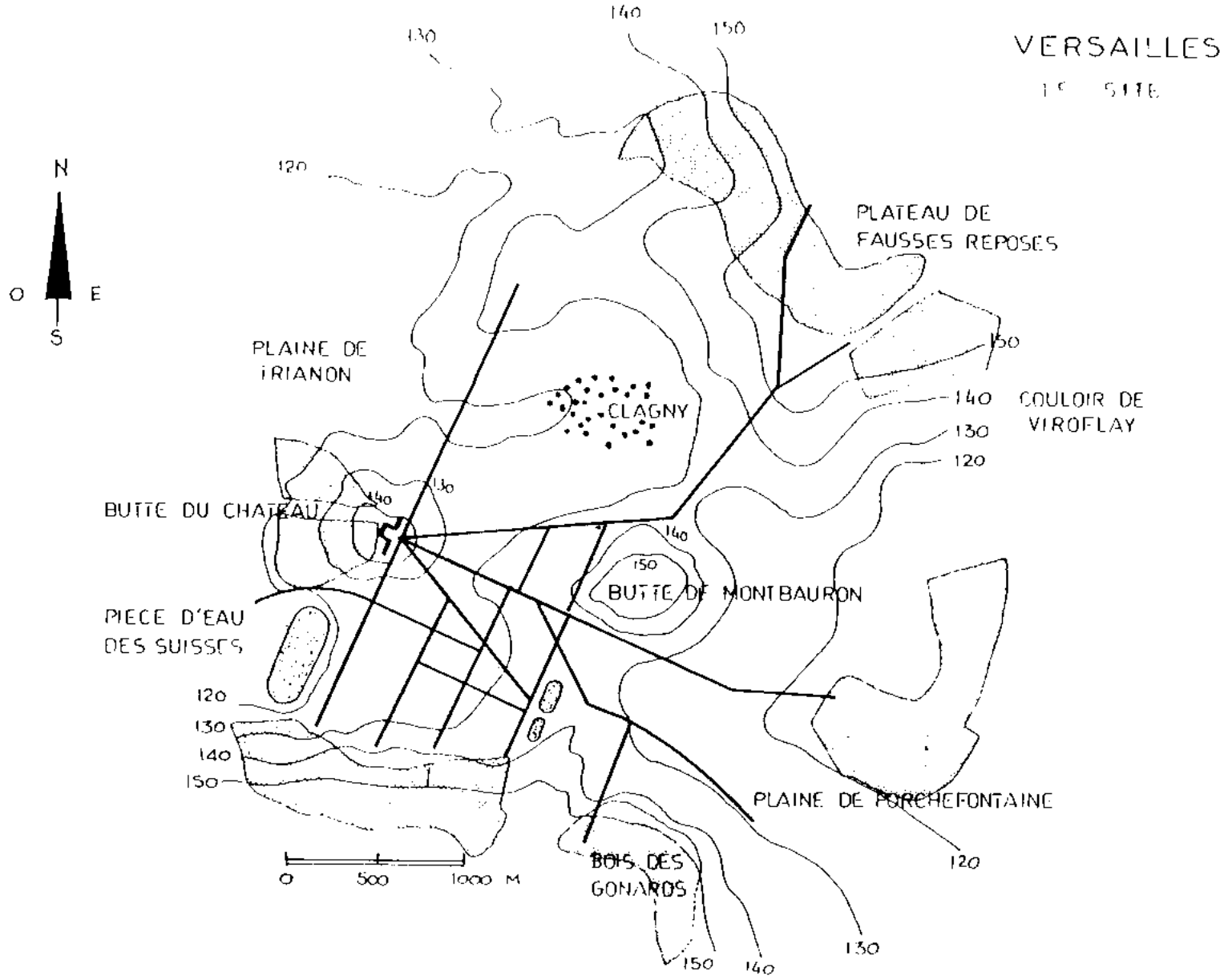
- Au centre, 2 buttes : Butte de MONTBAURON (Alt. 150 m)
  Butte du CHATEAU (Alt. 146 m)

- Au pied de ces hauteurs : trois dépressions où s'amassaient jadis les eaux de ruissellement
  L'Etang de CLAGNY, aujourd'hui Quartier des Prés
  L'Etang Puant, aujourd'hui pièce d'eau des Suisses, Potager du Roi et partie Ouest du Quartier Saint- Louis
  Les Etangs de PORCHEFONTAINE.

- Au Nord et au Sud, des coteaux boisés ; ils constituent une ceinture de forêts domaniales qui limitent l'urbanisation :
  Bois de FAUSSES REPOSES
  Bois de MEUDON
  Bois des GONARDS
  Bois du CERF VOLANT
  Bois de SATORY

- A l'Ouest, le Domaine National qui cautionne la croissance urbaine vers l'Est.

(1) Synthèse effectuée à partir du rapport de présentation du P.O.S et de "Lecture d'une Ville : Versailles" -Castex, Celeste, Panerai -.


VERSAILLES
N
O
E
S
PLATEAU DE
FAUSSES REPOSES
PLAINE DE
TRIANON
CLAGNY
COULOIR DE
VIROFLAY
BUTTE DU CHATEAU
BUTTE DE MONTBAURON
PIECE D'EAU
DES SUISSES
PLAINE DE FORCHEFONTAINE
BOIS DES
GONARDS
120
130
140
150
0
500
1000 M

Dans ce site, géographiquement contraignant, un tracé de ville artificielle lui-même très écrit à partir d'un élément structurant : Le Trident.

Le centre de la ville est en effet occupé à l'Est du château par trois avenues. Autour de ce trident, une ville en ordre continu, disposée curieusement non pas autour d'un centre, puisque ce triangle central ne contient au plan urbain qu'un espace historique vide, mais deux ensembles qui fonctionnent de façon quasi autonome :

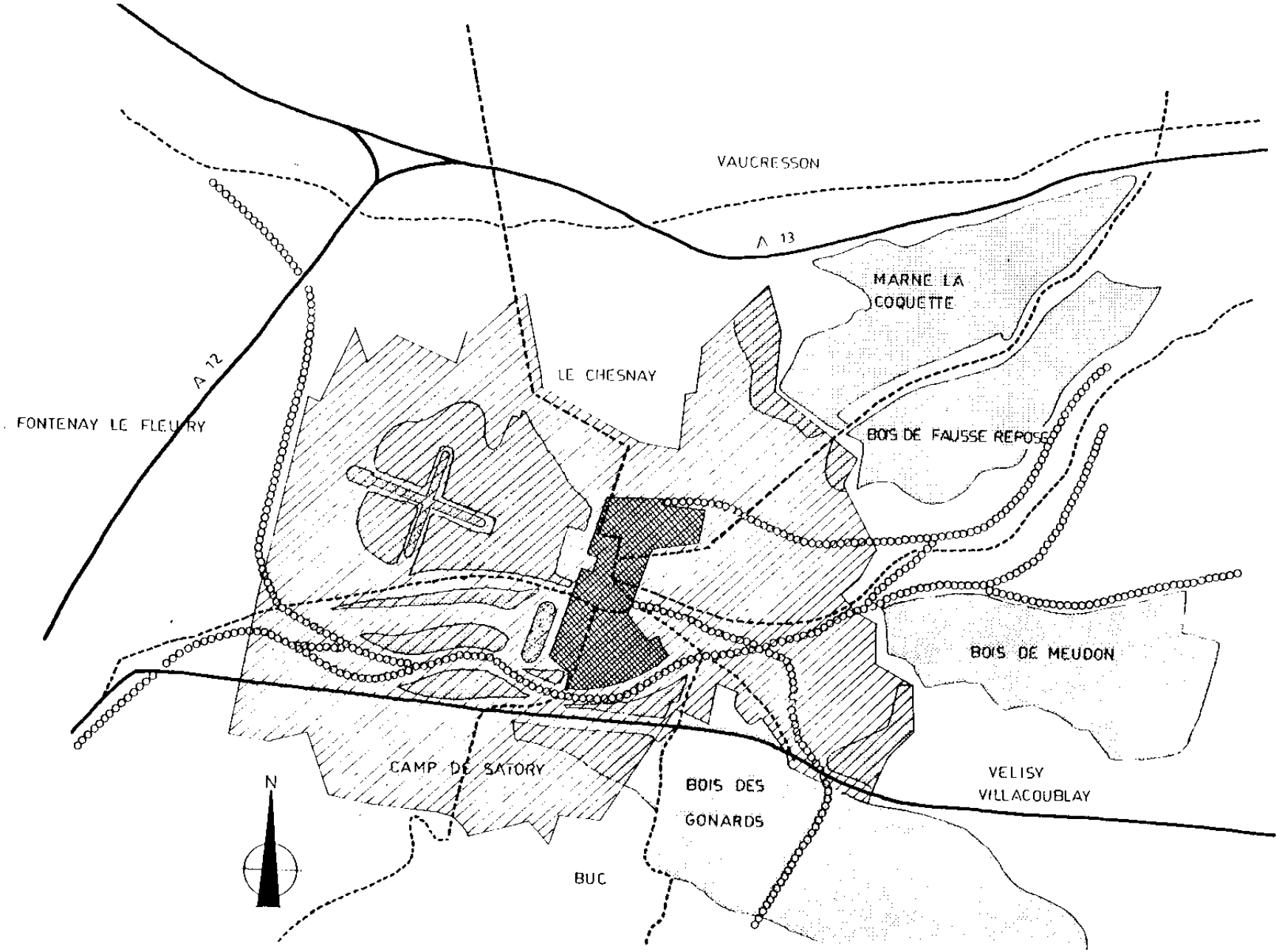
- Le Quartier NOTRE-DAME au Nord.
- Le Quartier SAINT-LOUIS au Sud.

Chacun de ces deux ensembles s'ouvre sur une avenue, mais se referme sur les autres côtés.

- Le Quartier SAINT-LOUIS est bloqué à l'Est par le relief, au Sud par le Chemin de fer, à l'Est par le Domaine National.

La conservation de son parcellaire d'origine est parfaitement visible au Nord et elle se traduit par le rejet à la périphérie de toutes les parcelles un peu étendues et des grandes propriétés.

- Le Quartier NOTRE- DAME est moins franchement clôturé :
La coupure de l'avenue de la Reine au Nord
De part et d'autre de cette avenue, des ensembles morphologiques différents qui correspondent à deux étapes successives d'urbanisation.
Au Sud de l'avenue de la Reine, des îlots de 250 m x 150 m
Au Nord, des îlots beaucoup plus petits extérieurs au Secteur Sauvegardé.


VAUCRESSON
A 13
MARNE LA
COQUETTE
A 12
LE CHESNAY
FONTENAY LE FLEURY
BOIS DE FAUSSE REPOSE
BOIS DE MEUDON
CAMP DE SATORY
BOIS DES
GONARDS
VELISY
VILLACOUBLAY
N
BUC

Conséquences de ces contraintes du site :

1) L'impossibilité de développement en surface provoque une saturation par croissance interne des ilots.

2) Coexistence de deux villes dès l'origine :

La VILLE-NEUVE, au Nord
Le PARC AU CERF, au Sud

qui se renvoient étrangement, par dessus le triangle central, une image qui n'est pas absolument identique, mais obéit schématiquement au même aménagement – églises opposées et inversées abandonnant la règle de l'orientation, places et axes symétriques –.
Image inversée où chaque moitié apparait comme une partie disjointe d'un tout qui ne parvient pas à exister.

3) Juxtaposition de fragments d'époques et de caractères variés, constituant, dans la composition générale, un ensemble, mais représentant par eux-mêmes une unité urbaine formée d'un groupement d'ilots où comptent plus les relations internes que la relation d'insertion dans la ville.

Ces dispositions résultent en grande partie du site ; mais ce site a été lui-même façonné par l'histoire ; l'histoire de Versailles est trop connue pour nécessiter dans le présent rapport plus qu'un rappel chronologique. Dans cet esprit, les quelques notes et dates qui suivent feront particulièrement référence à la constitution morphologique du tissu urbain, l'histoire des circonstances de sa formation, de son évolution.

APERCU HISTORIQUE :

Rappel chronologique : principales dates déterminantes

PLAN DE 1661

1624 Construction du « Petit Château »

1632 Achat par Louis XIII de la seigneurie de Versailles
Tracé des deux avenues de Paris et de Saint-Cloud

1651 Le futur Louis XIV vient à Versailles et s'attache au château

1665 Les trois avenues du "Trident" sont tracées, ainsi qu'une transversale qui ne sera jamais réalisée.

PLAN DE 1665

Ce tracé marque la physionomie et l'histoire de la ville pendant quatre époques successives :

- Règne de Louis XIV
- Régence, règnes de Louis XV et de Louis XVI
- Révolution et IVe République
- IVe et Ve Républiques

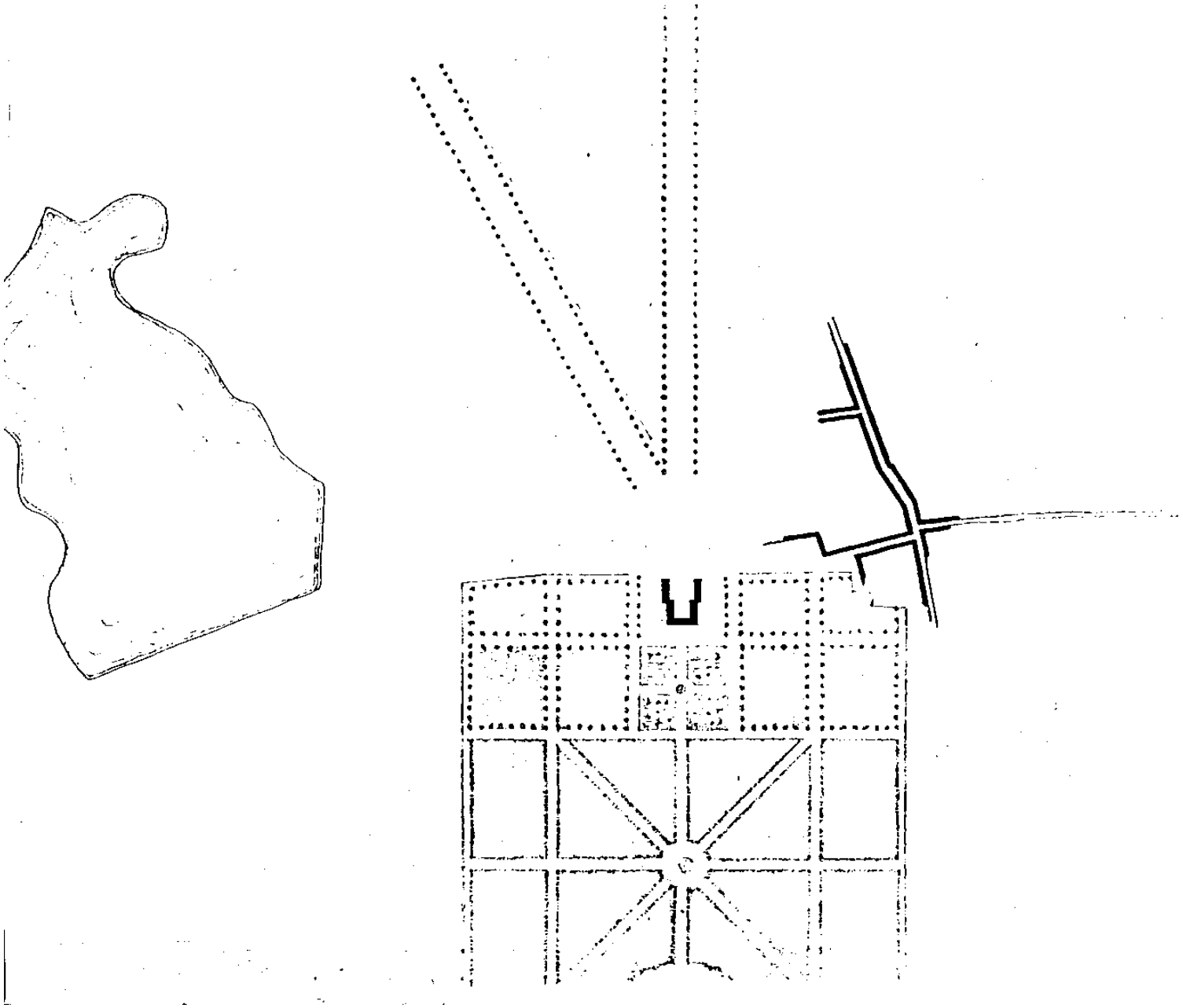
Ces époques influencent trois zones urbaines :

- Zone du centre
- Zone Nord (au Nord de l'avenue de Saint-Cloud : Ville Neuve)
- Zone Sud (au Sud de l'avenue de Sceaux ou Parc aux Cerfs)

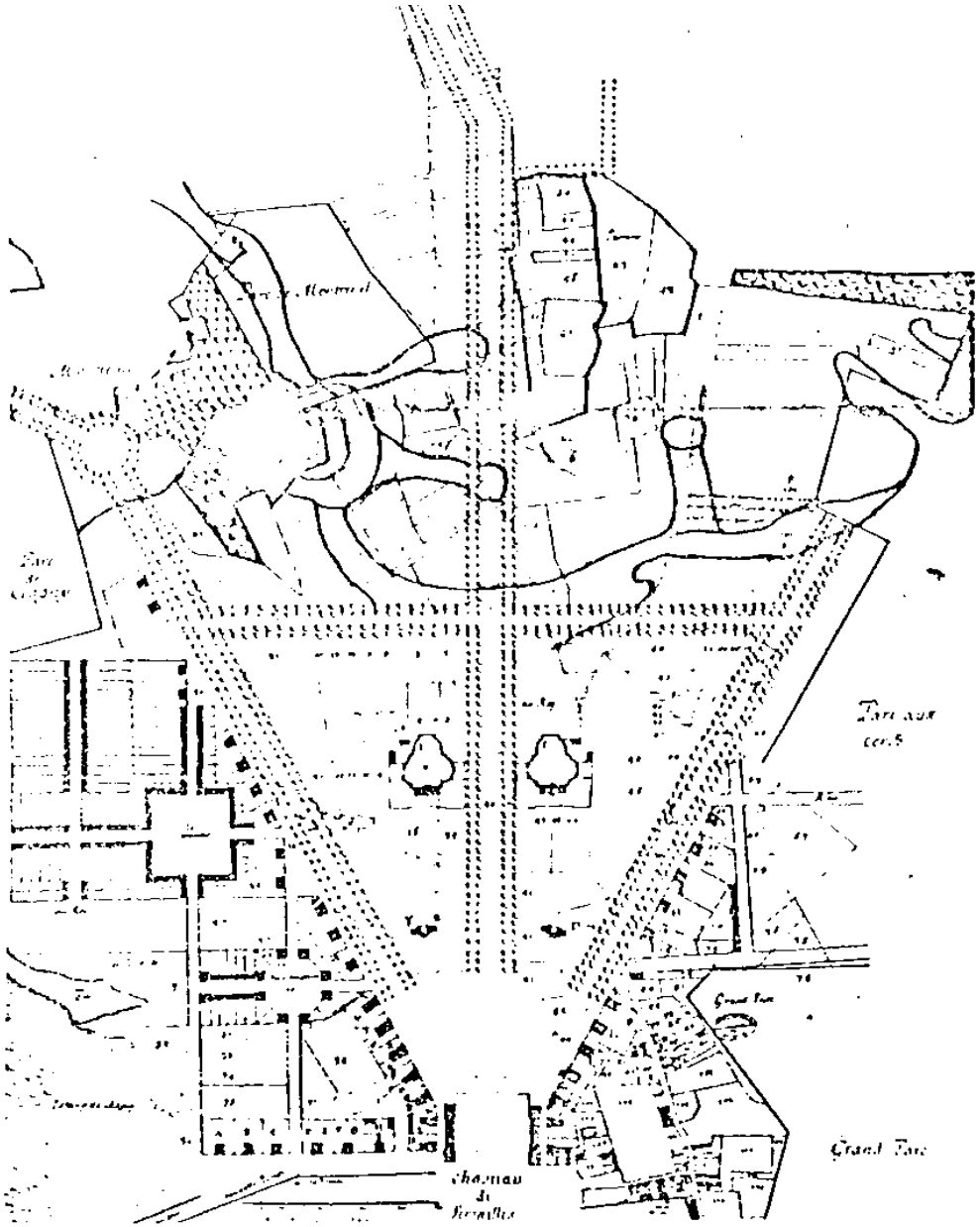
Pendant tout le règne de Louis XIV, le développement du château précède celui de la ville.

PLAN DE 1676

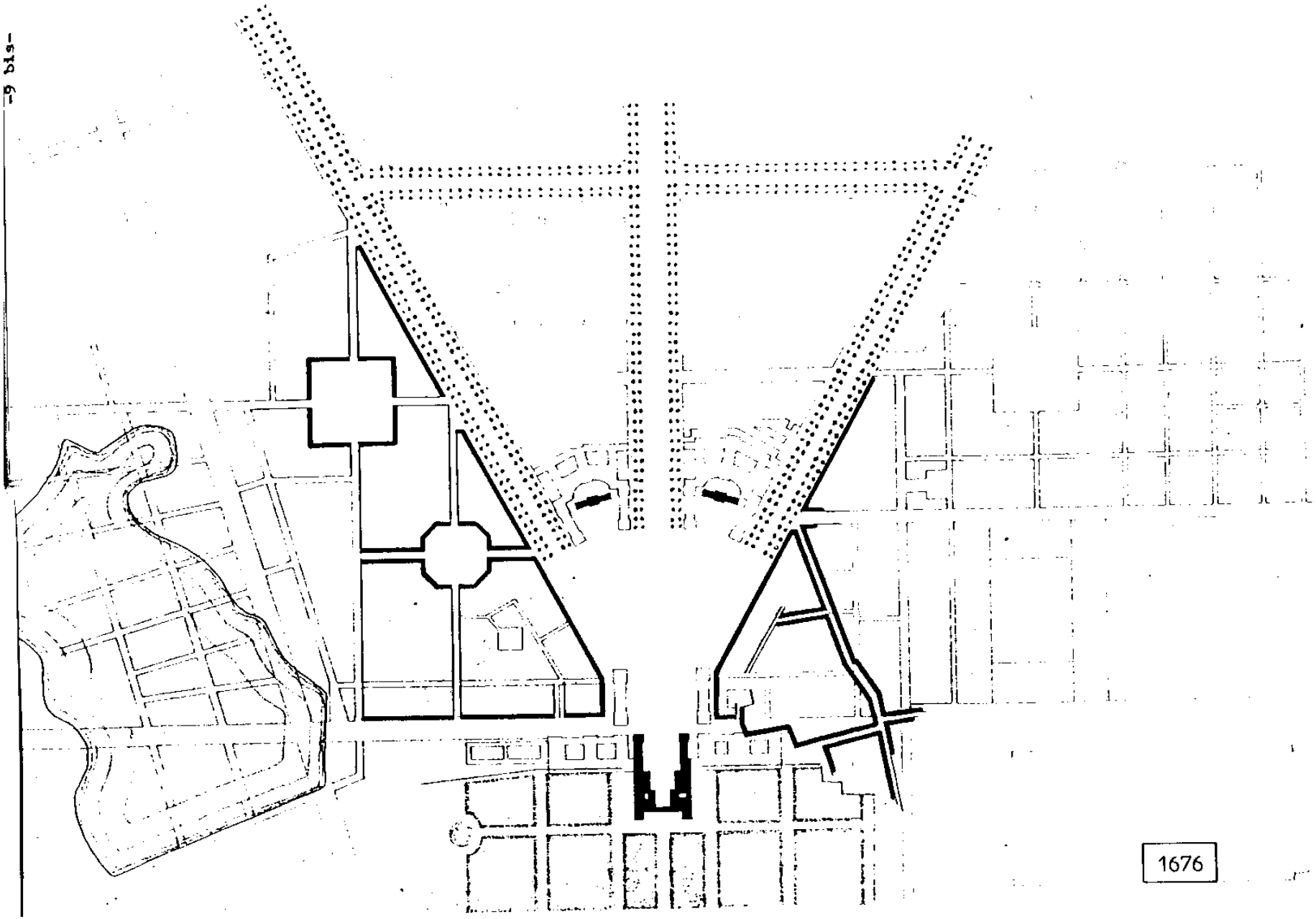
On lotit les terrains de la Ville Neuve au Nord de l'avenue de Saint-Cloud.
Construction des Hôtels de GUITRY et de LAUZUN qui seront rapidement démolis.
On démolit le vieux village et on trace de plan du Parc aux Cerfs.



1661



1665


-9 bis-
1676

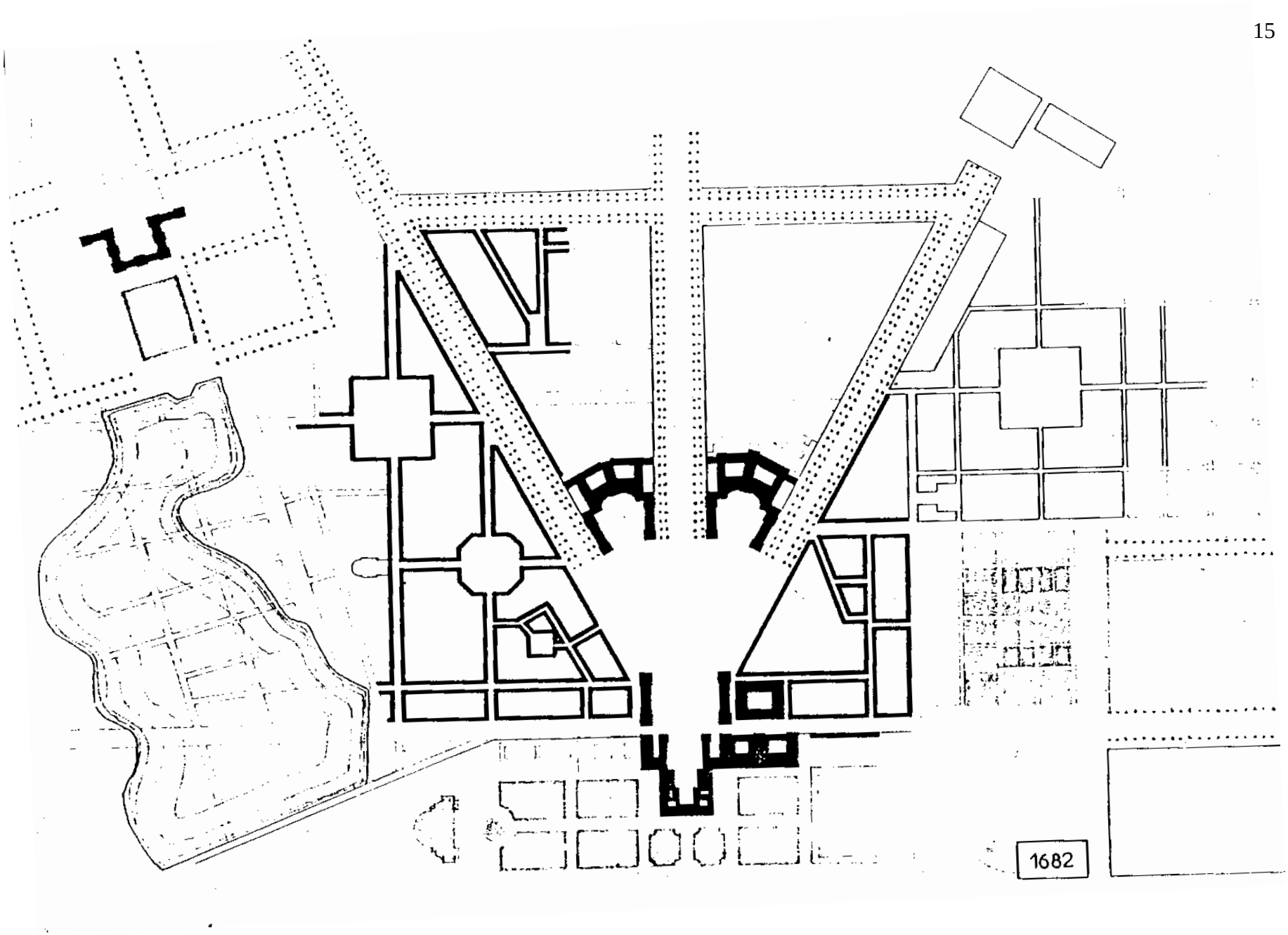
PLAN DE 1682

Agrandissement du château – Construction du Grand Commun (Hôpital militaire) et des Ecuries.
Construction de l'Eglise Notre-Dame à la place du Couvent des Récollets qui n'avait que quatre ans d'âge,
Construction de la Salle du Jeu Paume et du Château de CLAGNY.
On trace les places Hoche et du Marché-Notre-Dame.
Des bâtiments publics, des hôtels particuliers s'élèvent au long des voies nouvelles.

En 1715, à la mort de Louis XIV, la ville n'est encore que peu étendue, mais son tracé est marqué, son caractère affirmé et irréversible.
Seule n'a pas été réalisée la très large avenue Nord - Sud qui fait gravement défaut à la ville.

Pendant la Régence, les règnes de louis XV et de Louis XVI

La ville traverse un moment difficile pendant la Régence.
Mise en état, néanmoins, du Marché Notre-Dame, et pavage des rues.
Louis XV décide en 1722 de résider à Versailles.
Le développement de la ville se poursuit jusqu'en 1774 :
Comblement de la pièce d'eau de CLAGNY par mesure d'assainissement, qui provoque le développement de cette zone.


1682

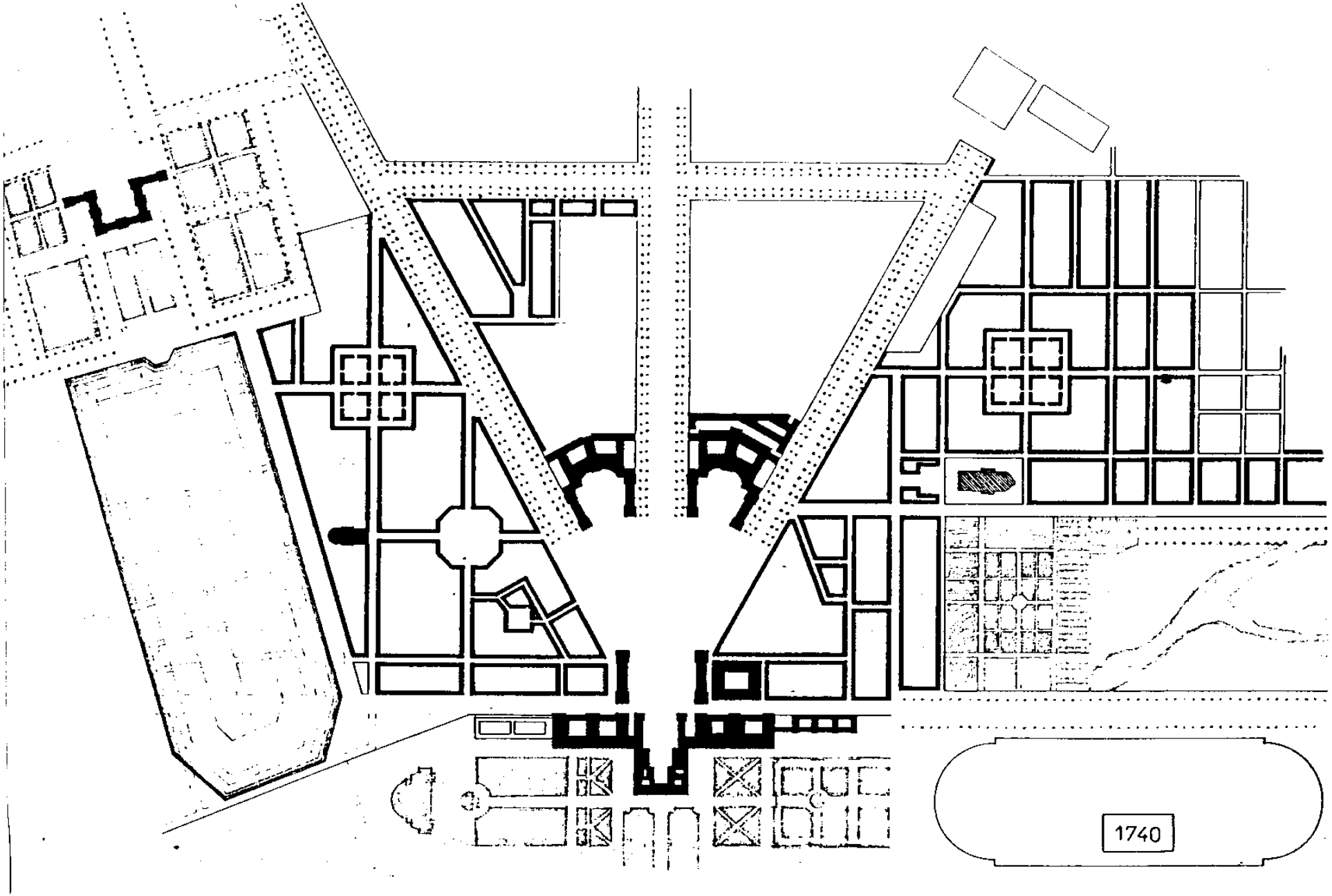
PLAN DE 1740

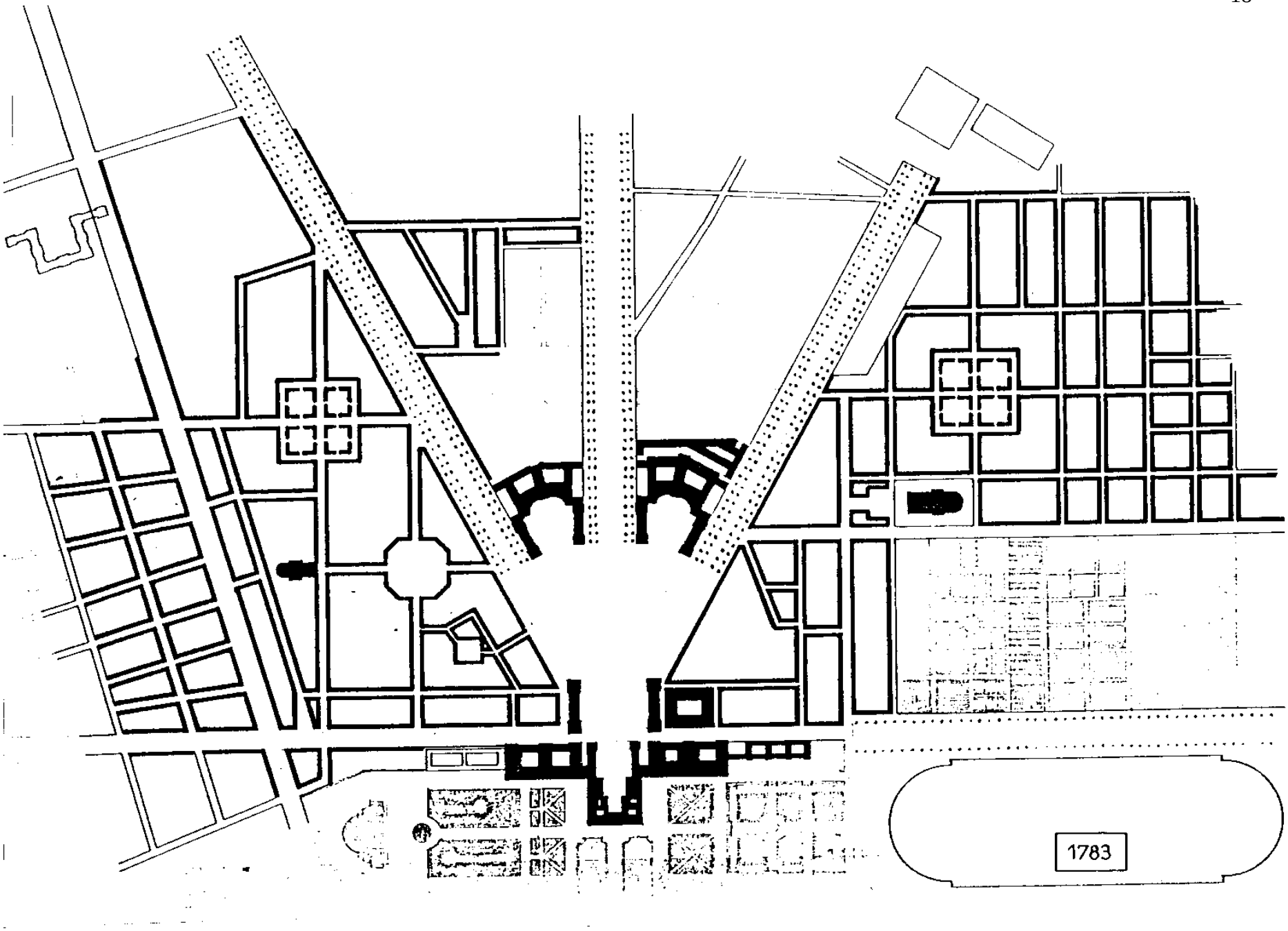
L'année de la mort du roi Louis XV, ouverture du Brd de la Reine et du Roi
L'édifice important du règne est l'actuel Lycée HOCHE (Couvent de la reine Marie LECZINSKA)
Voirie du Parc aux Cerfs tracée dès 1625
Lotissement du Parc aux Cerfs et construction de la Cathédrale Saint-Louis de 1742 à 1754.
En 1735, construction de 416 baraques sur les Carrés Saint-Louis
En 1769, démolition du Château de CLAGNY et poursuite du lotissement.

PLAN DE 1783

Sous le règne de Louis XVI
Peu de changements urbains et monumentaux, sinon l'apparition des "immeubles de rapport" :
On démolit pour reconstruire plus haut. Dans le Parc aux Cerfs, bénéficiaire d'un certain retard, les immeubles seront immédiatement réalisés sur une plus grande hauteur, tandis que la Ville Neuve sera intégralement transformée.

Révolution et Empire
Délaissement de Versailles. NAPOLEON s'intéresse à TRIANON, et non à la ville.
Les trois monarchies qui se succèdent, le Second Empire, la IIIe République, ignorent Versailles.
La chance de Versailles renait en 1840 : c'est le chemin de fer qui, très tôt, met cette ville à une demi-heure de Paris.
Le développement qui en résulte fait qu'une grande partie de Versailles est du XIXe siècle, mais les traditions s'étant conservées, le caractère des rues n'en a pas été altéré puisque les rythmes, les proportions des percements, les pentes et les formes des toitures, les ornements, ont été maintenus.
La construction de nombreuses casernes accentue le caractère austère de cette ville de garnison.


1740


1783

PLAN DE 1899

Deux faits importants marquent ensuite la ville :
- La rentabilité de la construction
- Le contrôle de son développement par la loi de 1943.

CONCLUSION :

Cet aperçu historique sommaire a pour seul but de montrer comment la ville (et notamment la zone couverte par le Secteur Sauvegardé), tire son caractère de l'histoire.

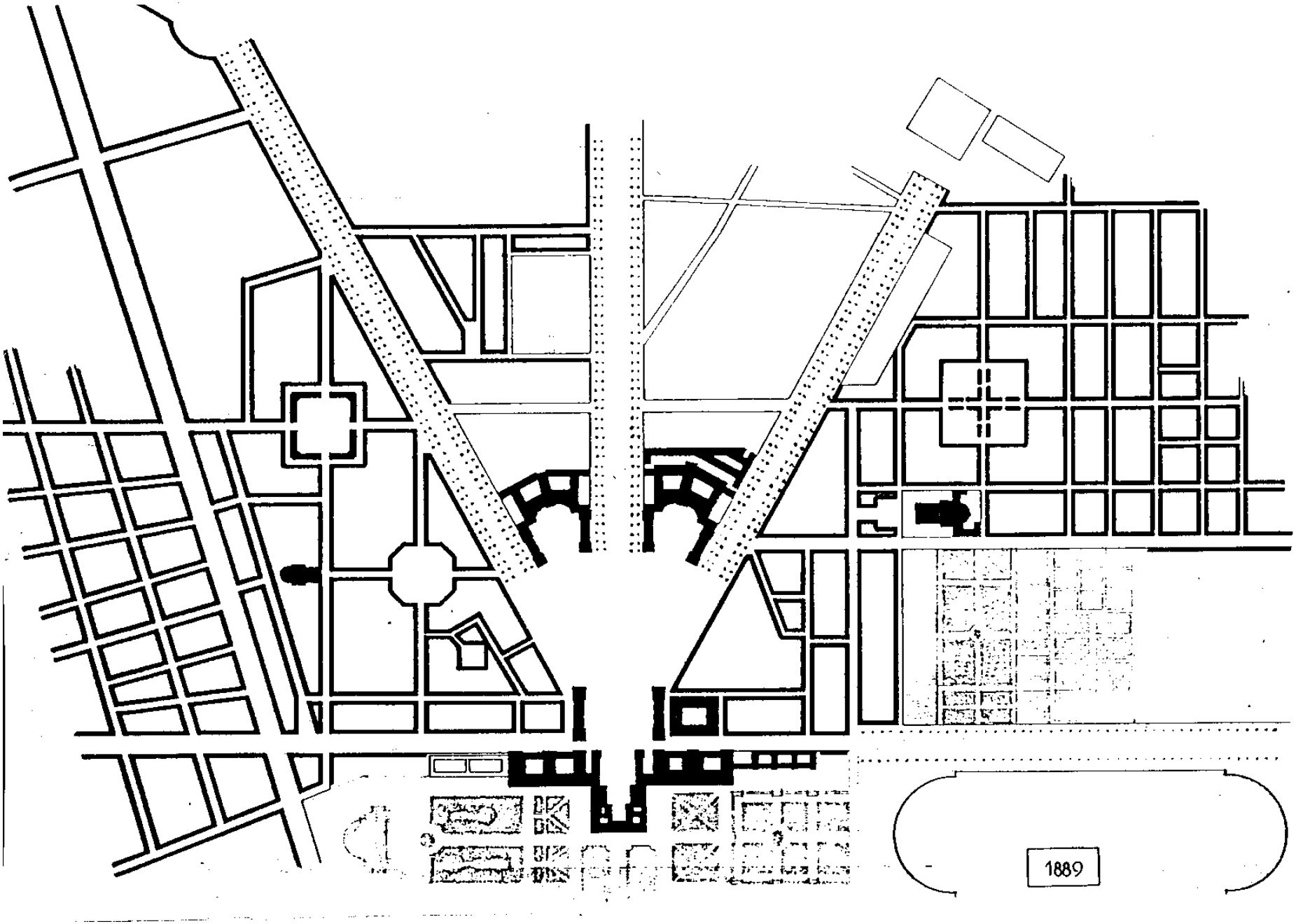
On a pu dire que "Versailles, capitale de la France jusqu'en 1789, flottait depuis l'aube de la Révolution dans sa grandeur, comme dans un costume trop large"…
Et en effet, aujourd'hui, le château aveugle la ville.

Que reste- t-il du grand dessein de Louis XIV ?

En dehors d'un dessin urbain très caractéristique, d'une composition très volontaire, c'est aujourd'hui dans son secteur sauvegardé, une ville du XVIIIe et du XIXe siècle, excellent exemple de "ville bourgeoise", tel qu'il est courant d'en trouver en France avant les transformations haussmanniennes.

On y trouve :

- Un château prestigieux, propriété de l'Etat, qui vit un peu à l'écart de la ville. S'il draine vers lui un flot de touristes et de cars, c'est pour renforcer encore le rempart qui sépare ce haut lieu d'architecture de la citée conçue pour en être l'écrin.


1889

- Des quartiers qui vivent chacun leur existence propre dans une relative indifférence les uns pour les autres. Ils appartiennent à un ensemble dépourvu de tout héritage antérieur au XVIIème siècle : nés à partir de 1670, leur histoire urbaine est courte et fournit quelques données caractéristiques :

. La ville de LOUIS XIV a disparu sous LOUIS XV

. Le nouveau bâti se superpose toutefois au tracé des rues et au parcellaire dessiné et créé sous LOUIS XIV

. Une seconde transformation s'est opérée dans la 2ème moitié du XIXème siècle, qui voit se détacher du noyau urbain dense, des périphéries suburbaines qui se déploient jusqu'aux limites du site entouré de forêts.

- Un triangle central enfin occupé au nord par les grandes écuries à l'arrière desquelles se trouvent des bâtiments administratifs et une vaste aire de stationnement. Au sud se dressent les petites écuries. En arrière se trouvaient les manèges auxquels ont été substitués, dans une composition nouvelle diverses activités : hôtel, résidence et bureaux. Subsiste également, en bordure de l'avenue de Sceaux, l'anachronique gare routière.

Cette ville a fonctionné normalement jusqu'à la crise urbaine de l'après-guerre. Il n'en est plus de même aujourd'hui, pour des raisons diverses, analysées dans les pages qui suivent.

Elles ont justifié la création d'un Secteur Sauvegardé.

LES CONSTATS :

Avec la création d'un Secteur Sauvegardé dont le périmètre épouse approximativement les anciennes limites de la Ville Neuve et du Parc aux Cerfs, le problème de la conservation, de la mise en valeur et de l'adaptation de son patrimoine architectural immobilier aux exigences et aux conditions de vie modernes se pose en terme sans précédents à VERSAILLES.

Satellite de la capitale, VERSAILLES a d'abord vécu à l'heure du château et de son royal occupant. Aujourd'hui elle côtoie ce domaine célèbre, converti en parc public et en musée ; ses visiteurs, fort nombreux, en parcourent les allées ou les salles à longueur d'année, sans chercher à connaître le VERSAILLES quotidien, complément pourtant essentiel de cette composition unique.

Petite ville de province vieillotte, VERSAILES était, après la Libération, peu différente de ce qu'elle était au XIXème siècle : le tout à l'égout n'était pas généralisé ; les rues étaient encore éclairées au gaz ; les équipements collectifs étaient inexistants. Elle restait encore très fidèle au tableau brossé par PIERRE de NOLHAC au XIXème siècle, d'une cité peuplée de gens paisibles, d'officiers à la retraite, de fonctionnaires déchargés de leur fardeau.

L'urbanisation de la région Ouest de PARIS a, depuis la dernière guerre, profondément modifié ces conditions de vie et de développement.

Pour la plus grande part de son territoire, la ville conserve ce caractère résidentiel dont on pourrait aujourd'hui redouter qu'il ne la transforme en ville-dortoir.

Certains aspect communs à ce type d'agglomération sont décelables, et doivent être corrigés pour maintenir à VERSAILLES, dans le nouveau contexte, son rôle de capitale de l'Ouest parisien.

Une analyse de ses différents composants physiques et socio-économiques justifie les objectifs et les moyens dont se sont inspirés les auteurs du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

TRANSPORTS – COMMUNICATIONS
CIRCULATION – LIAISONS

La circulation à VERSAILLES, et notamment dans le Secteur Sauvegardé, pose des problèmes qui ne peuvent être résolus que globalement. Pour tenter de trouver une solution, le Conseil Municipal a fait appel, dès 1982, à un bureau spécialisé chargé d'établir un diagnostic ; des mesures ont alors été adoptées pour améliorer la situation.

Le parti même du tracé de la ville concentre inexorablement vers la place d'Armes un trafic d'autant plus important qu'il est drainé par trois voies d'une ampleur exceptionnelle. Or, ce qui semble schématiquement aisé à résoudre, se heurte dans la pratique à ces obstacles juridiques, administratifs et doctrinaux, particulièrement malaisés à surmonter.

Le site historique restreint les possibilités en interdisant d'avance certaines solutions acceptables ailleurs. Il faut trouver des moyens satisfaisant des intérêts rigoureusement contradictoires. Les schémas ci-joints démontrent la convergence des voies autoroutières vers le Secteur Sauvegardé, aussi bien dans le sens Nord-Sud qu'Est-Ouest.

Il en résulte un certain nombre de zones conflictuelles, de "points noirs" à l'intérieur du Secteur Sauvegardé, tels la place du Marché Notre Dame, les abords de la gare rive droite, le carrefour avenue de Paris-avenue de l'Europe, rue Georges Clémenceau, le carrefour rue du Général Leclerc-rue de l'Orangerie-rue de Satory.

. LIAISONS EST-OUEST

La D 10 traverse VERSAILLES d'Est en Ouest et relie PARIS (la porte de Saint-Cloud) à la ville nouvelle de Saint-Quentin.

La D 185 relie VERSAILLES à Ville d'Avray et à Saint-Cloud.

A 13 relie VERSAILLES au périphérique et à PARIS (deux sorties : VERSAILLES nord avec échange vers le CD 182 et VERSAILLES Ouest avec échangeur sur la RN 184).

A 86 permet l'échange avec F 18 et une liaison avec la banlieue sud.

G 12 assure l'échange entre A 86 et la RN 10.

. LIAISON NORD-SUD

L'ancienne RN 311 est l'axe de liaison principal entre VERSAILLES et la boucle de MONTESSON.

D 186, important axe nord-sud. Elle permet plusieurs échanges majeurs avec A 13 et la RN 307. Elle relie VERSAILLES à SAINT-GERMAIN.

D 938 assure la desserte des agglomérations de BUC et des LOGES.

RN 446 échange avec la voie G 12 à la hauteur du Pont Colbert.

D 91 assure la liaison entre VERSAILLES et la ville nouvelle de SAINT QUENTIN-EN-YVELINES.

LE STATIONNEMENT

Directement lié à la fluidité de la circulation, le problème du stationnement a été pris en main, depuis la création du secteur sauvegardé, par la Municipalité.

Après l'installation systématique de zones payantes, la ville a réalisé plusieurs parcs de stationnement en centre ville. La plupart sont réalisés en secteur sauvegardé.

. Saint-Cloud	450 places
. SNCF Chantiers	240 places
. Sceaux	480 places
. avenue de l'Europe	250 places
. Notre-Dame	350 places
. Mairie	48 places
. Place d'Armes	530 places – voitures
	158 places – bus
Soit, au total	**2 348 places**

Est prévue par ailleurs la construction des parcs suivants :

. Notre- Dame (2e tranche)
. Saint-Louis 400 places
. avenue de Paris 400 places

Cependant, le Plan de Sauvegarde se veut très prudent au regard d'une politique volontariste sur le stationnement, en particulier dans les quartiers Saint-Louis et Parc aux Cerfs où les jardins donnant sur la rue sont nombreux. Le percement des murs, l'aménagement des jardins et la création de rampes pour l'aménagement de sous-sols sont précisément réglementés. L'une des caractéristiques paysagères de ces quartiers réside dans ces long murs hauts et continus, plus hauts que le regard du passant, mais desquels déborde la végétation des jardins. Cet aspect est bien entendu maintenu grâce aux dispositions du plan de sauvegarde

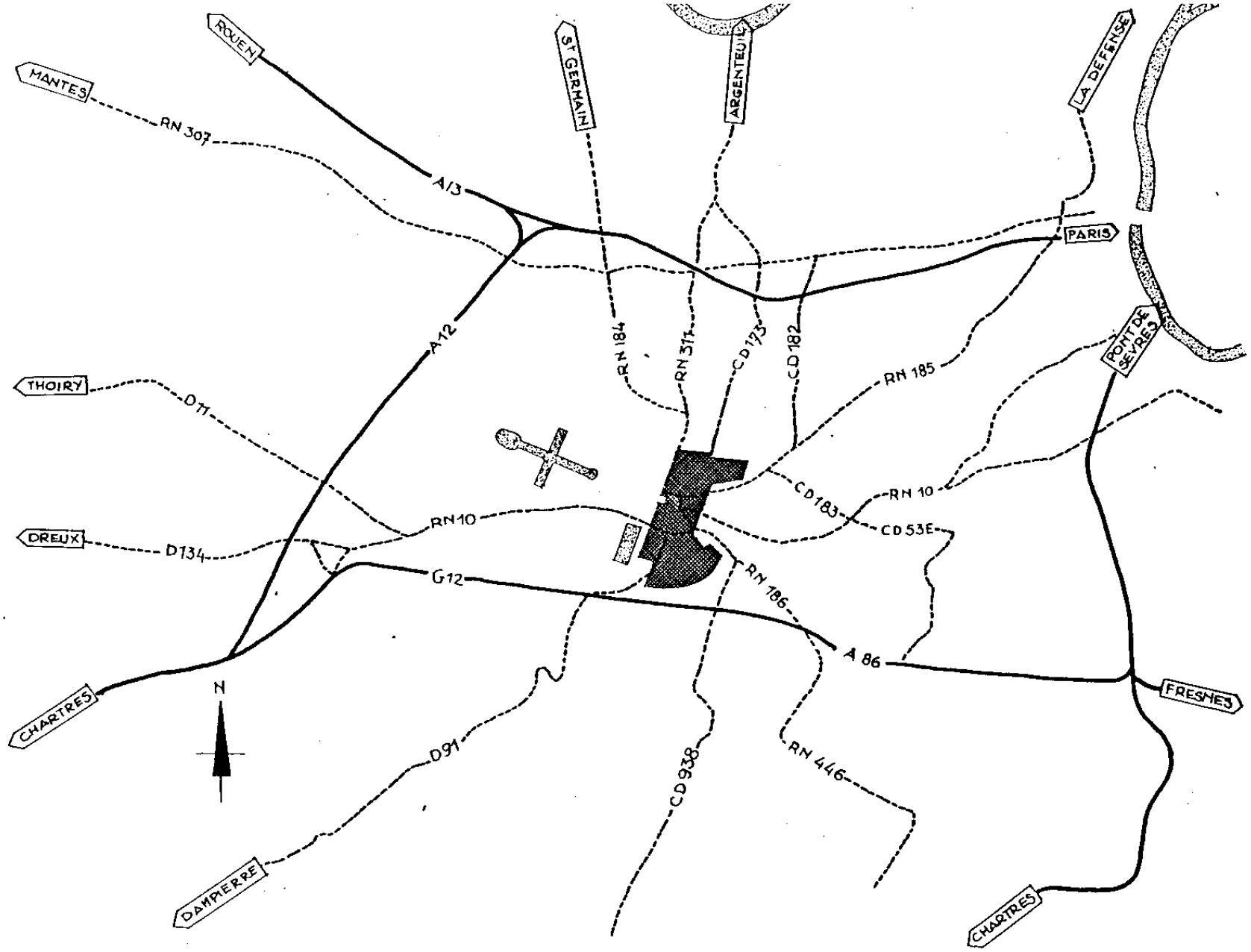
Le nombre élevé de voitures par foyer, consécutif au fait que beaucoup de Versaillais travaillent en dehors de l'agglomération ou que les moyens de transport en commun sont éloignés de leur habitation, explique l'acuité de ce problème, né de situation contradictoires :

- Libérer les rues et les places du stationnement quasi permanent qui dénature irrémédiablement leur charme originel.
  (Le préjudice du stationnement est particulièrement sensible sur la place d'Armes).

- Maintenir libres les espaces en cœur l'îlot qui sont plantés ou pavés.

- Favoriser le confort de l'habitat dans des zones d'autant plus calmes qu'elles sont éloignées du centre d'où partent les transports en commun et en conséquence permettre, au 20^{e} siècle, au Versaillais de rentrer chez lui en voiture.

La généralisation du stationnement payant et le développement organisé du stationnement souterrain doit, à terme, venir à bout de ces contradictions.


ROUEN
MANTES
RN 307
A13
ST GERMAIN
ARGENTEUIL
LA DEFENSE
PARIS
A12
RN 184
RN 311
CD 173
CD 182
RN 185
PONT DE SEVRES
THOIRY
D11
RN 10
CD 183
CD 53E
DREUX
D134
G12
RN 186
A 86
FRESNES
CHARTRES
N
D91
CD 938
RN 446
DAMPIERRE
CHARTRES

LES PIETONS

Si la civilisation de l'automobile a métamorphosé la ville et transformé la mentalité, sinon la morphologie humaine, on en découvre la signification quand on contemple les anciennes gravures les photos des années écoulées, les films du passé.

Les voies libérées des automobiles qui créent aujourd'hui deux barrières continues au pied des immeubles, la foule qui circule librement, donnent à la fois une impression de vide et de liberté.

D'où la recherche poussée depuis déjà plusieurs décennies dans la plupart des villes de France de rétablir au seul usage du piéton des cheminements urbains ou la voiture serait proscrite.

Une telle recherche est délicate à VERSAILLES : le tracé orthogonal des voies sur de longues distances n'offre pas au piéton la joie de la surprise et de la découverte que permettent par contre les tracés variés de nos villes médiévales.

En outre, le sol pavé des trottoirs se prête mal au confort des pieds et l'on concevrait mal de substituer aux pavés du Roi le bitume ou les carreaux multicolores et ondulants dont on a que trop "orné" beaucoup de nos voies piétonnes.

Le Plan de Sauvegarde propose la réalisation de divers passages piétons. Certains d'entre eux existent déjà, tel le passage de la Geôle, pour le plus grand bien de la vie urbaine.

LES TRANSPORTS PUBLICS

VERSAILLES se trouve desservie par trois lignes de chemin de fer, un réseau d'autobus urbain et un réseau d'autobus interurbain.

. INFRASTRUCTURES FERREES

La S.N.C.F. exploite les lignes suivantes :

- VERSAILLES Rive droite à PARIS SAINT-LAZARE : 23 km, durée du trajet 23 minutes avec six arrêts dont un à Montreuil rive droite. Fréquences : en heures creuses un train toutes les quinze minutes, aux heures de pointe un train toutes les dix minutes.

- VERSAILLES Rive gauche à JUVISY via PARIS Invalides et PARIS Austerlitz (ligne C du RER).

- VERSAILLES Chantiers à PARIS-MONTPARNASSE.

- VERSAILLES Chantiers à SAINT-CYR, PLAISIR-GRIGNON, RAMBOUILLET, LE MANS, LA BRETAGNE et la VENDEE.

- VERSAILLES Chantiers à JUVISY : 30 km

Les statistiques permettent de constater que le volume des voyageurs qui transitent par les cinq gares existantes sur le territoire communal de VERSAILLES est considérable puisqu'il atteint pour une année 23 millions environ (arrivée et départ uniquement banlieue) se répartissant ainsi en 1990 :

VERSAILLES Rive droite	5,6 millions
MONTREUIL	2,7 millions
VERSAILLES Rive gauche	3,4 millions
PORCHEFONTAINE	1,4 millions
VERSAILLES Chantiers	+ 10 millions

Soit une moyenne journalière de 90 000 voyageurs. Une importante augmentation du volume des voyageurs peut être observée en ce qui concerne la fréquentation de la gare des chantiers (+ 50 %) au cours des dix dernières années (1978 – 1990).

Dans le même temps, l'utilisation de la gare Rive gauche accuse une sensible diminution.

De Versailles Chantiers à	Train	Durée du trajet	Nombre de trains par 60’	
			Heures creuses	Heures de pointe
PARIS/Montparnasse (17 km)	Direct Semi direct	12’ 13 ‘ ou 18’	10	21
RAMBOUILLET (31 km)	Direct omnibus	19’ 36’	4	8
CHARTRES (71 km)	Direct Semi direct	36’ 48’	1	4
PLAISIR Grignon (16 km)	Omnibus	19’	2	4
SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES (8 km)	Omnibus	7’	6	12

. LIGNES D’AUTOBUS INTERURBAIN

La desserte interurbaine est assurée par :

- l’APTR
- la société SAVAC-JOUQUIN
- les cars C. G. E. A.
- les cars S.T.A.V.O.
- les cars Hourtoule
- la R.A.T.P.

Les 19 lignes assurent deux fonctions : d'une part, les transports domicile-travail-école avec Versailles et d'autre part le rabattement sur l'ensemble des gares S.N.C.F. Le trafic s'établit comme indiqué sur le tableau ci-après.

Chaque jour, l'ensemble de ces lignes entraîne 966 mouvements d'autobus qui arrivent et repartent essentiellement de la gare routière laquelle dispose de 22 quais d'embarquement. Elles permettent le transport de plus de 6 000 voyageurs par jour, dont 4 200 sont porteurs de la carte orange au niveau de la gare routière. Le total annuel des voyageurs sur l'ensemble des lignes est supérieur à six millions.

Le trafic dominant s'établit évidement avec PARIS, mais aussi avec La Défense, la banlieue ouest, la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et, dans une moindre mesure, les secteurs de Massy-Palaiseau, Juvisy et la ville nouvelle d'Evry.

. TRANSPORTS URBAINS ET INTERUBAINS DE PROXIMITE

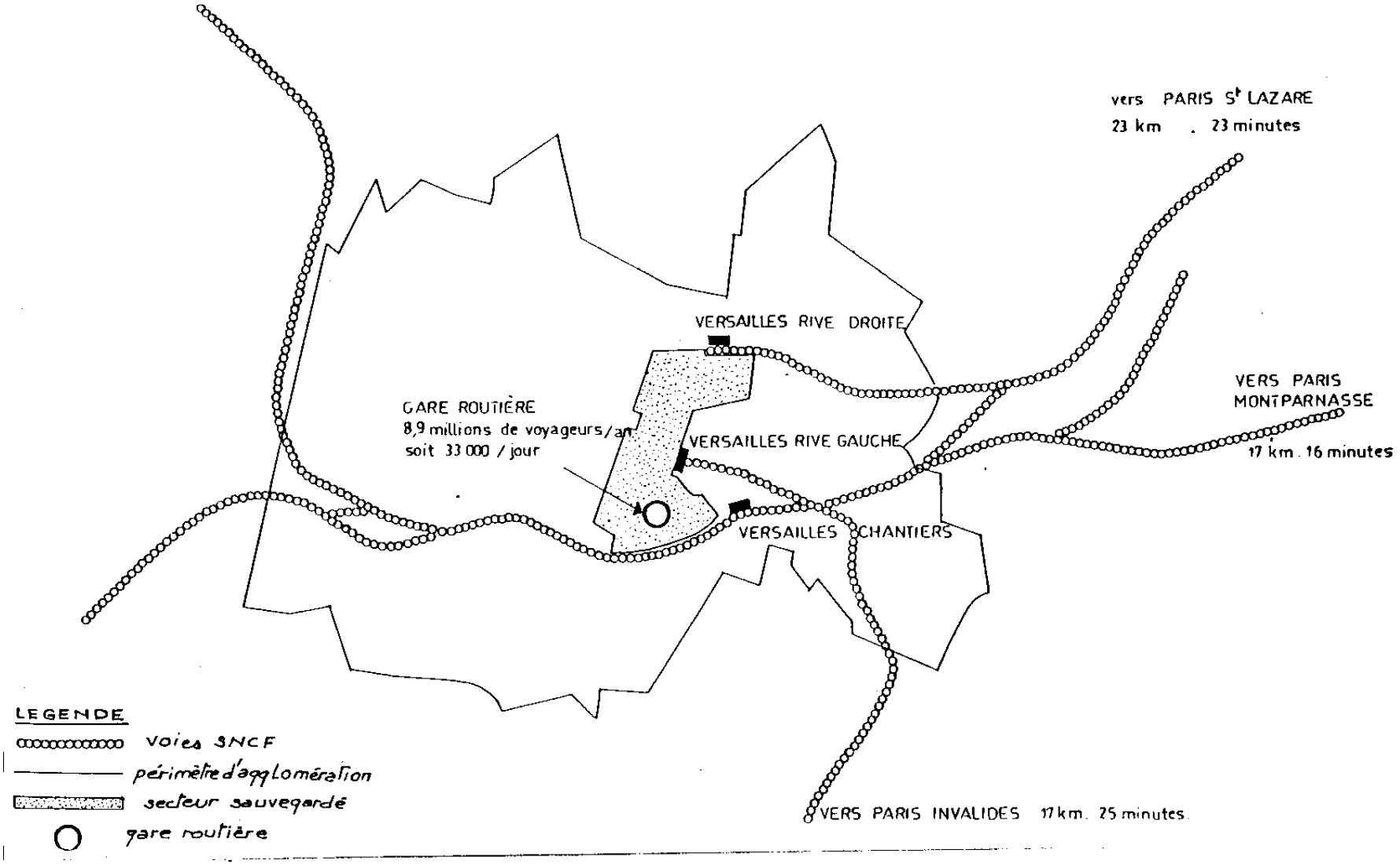
La Société Versaillaise de Transports Urbains (S.V.T.U.) assure la desserte de la ville de VERSAILLES. En 1991, elle couvre un territoire de 56 km² et intéresse une population de 165 000 habitants. Ses 85 véhicules parcourent en un an 2 700 000 km pour assurer 13 700 000 voyages.

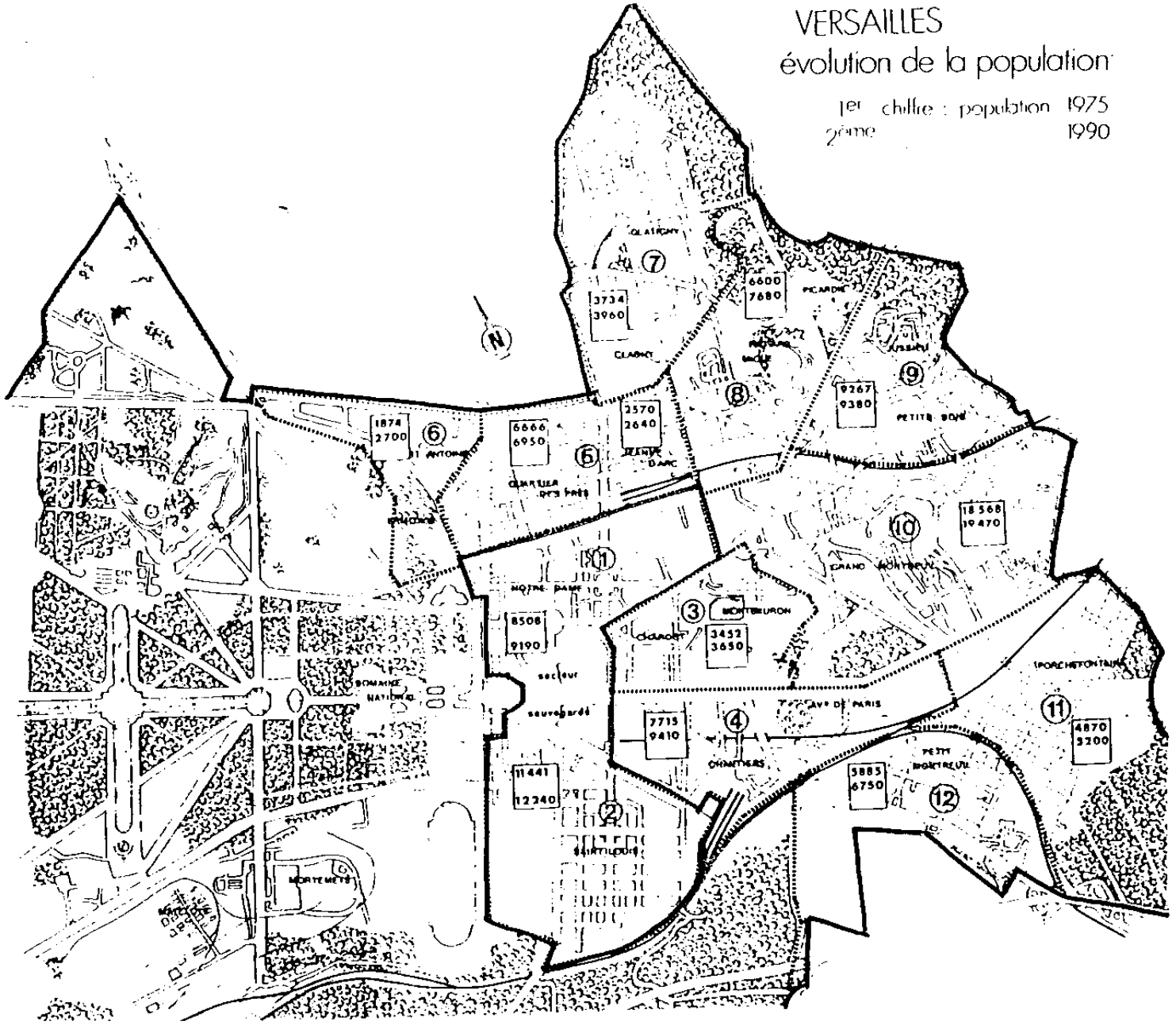
Il faut noter l'importance du trafic aux heures de pointe ainsi qu'une assez bonne fréquence de passage tant aux heures creuses qu'aux heures de pointe, malgré une circulation de plus en plus difficile dans VERSAILLES.

Ligne	Départ	Arrivée	Nbre Départs/Jour
Ligne A	Satory	Le Chesnay	95/95
Ligne B	Porchefontaine	Rocquencourt	98/86
Ligne C	Europe	Jussieu	87/87
Ligne D	Europe	Prés-aux-Bois	61/59
Ligne E	Rive Droite	Trianons	D&F 17/15
Ligne F	Chantiers	Trianons	D&F 24
Ligne G	Chantiers	Pershing	65/61
Ligne H	Rive Gauche	Celle St-Cloud	84/77
Ligne I	Europe	Gare - Garches	14/14
Ligne P	Chantiers	INRA – St-Cyr	32/32
Ligne S	Rive Droite	Le Chesnay	18/17

Nota : D&F = Dimanches et fêtes.

TRAFIC SNCF — volume annuel : 18 millions de voyageurs / an soit 60.000 voyageurs / jour
entre 7h15 et 8h15 , 12000 voyageurs transitent dans les 5 gares




VERSAILLES
évolution de la population
1er chiffre : population 1975
2ème 1990
N
1874
2700
6666
6950
2570
2640
3734
3960
6600
7680
9267
9380
18 568
19 470
8508
9190
3452
3650
7715
9410
11 441
12 240
4870
3200
5885
6750
PICARDIE
PETITE BOSSE
GRAND MONTREUIL
PETIT MONTREUIL
CAVE DE PARIS
CHANTIERS
NOTRE DAME
secteur sauvegardé
DOMAINE NATIONAL
PORCHEFONTAINE

LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

LA POPULATION

La population versaillaise, forte de 91 008 habitants en 1982 et 87 796 habitants en 1990, se distingue de la moyenne nationale par deux points : la population jeune (15 à 25 ans) y est plus représentée. Le nombre de personnes de plus de 65 ans y est inférieur.

Le secteur sauvegardé, constitué au titre de l'I.N.S.E.E. d'une partie du secteur Saint-Antoine – Prés – Notre-Dame au nord et de la totalité du secteur Saint-Louis au sud, a des caractéristiques atypiques liées à la constitution historique de son tissu.

La population a d'abord diminué de façon sensible entre les années :
1968 (Notre-Dame : 10 186 habitants + Saint-Louis 14 350 habitants) et
1975 (Notre-Dame : 850 habitants + Saint-Louis 11 441 habitants) alors que la population versaillaise croissait. Comme le montre le tableau ci-dessous, le mouvement s'est inversé : la population municipale décroit alors que celle du secteur sauvegardé reste stable dans l'ensemble.

A l'inverse de Versailles, les populations jeunes y sont déficitaires, alors que la tranche d'âge active 20-64 ans y sont fortement représentés.

Dans le secteur sauvegardé également, à l'inverse de Versailles, la proportion de cadres est forte (32%) celle d'employés est faible (27%).

Quartiers	Population Municipale		Population Comptée à part		Population totale		Nbre Résidces Principales		Logements vacants		Population Résid. Princles		Nbre habits par logt	
	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990
Notre-Dame	8 361	8 983	259	283	8 620	9 266	3 618	3 996	266	151	8 436	9 076	2,3	2,27
Saint-Louis	14558	14053	1 150	990	15708	15043	6 460	6 254	672	501	14984	14591	2,3	2,33

La population du secteur sauvegardé représente environs 1/5^{e} de la population versaillaise. Sa composition est donc importante dans la silhouette socio-économique de la ville. Elle présente deux caractéristiques qui montrent bien l'évolution du centre historique de Versailles. Le nombre d'étrangers encore très fort 8 % (Versailles 5, 6 %) tend à diminuer (12 % en 1975). Les professions libérales et les cadres sont de plus en plus représentés.

L'abandon du centre-ville n'est absolument plus une crainte, alors qu'elle le fût voici vingt ans ; par contre, aujourd'hui, tout doit être fait pour maintenir le brassage socio-professionnel existant encore.

LE LOGEMENT

Le parc de logement du Secteur Sauvegardé présente encore les stigmates des centres anciens qui, longtemps, ont attendu de bénéficier d'actions concertées de réhabilitation : le taux de logements vacants est très élevé : 6,5 % dans le quartier Notre-Dame et 9,5 % dans le Quartier Saint-Louis. Les logements sans "confort moderne" représentent 10 % du parc contre 6 % dans Versailles. Enfin, les logements sont plutôt petits : 60 % du parc est constitué par des 1, 2 et 3 pièces.

L'EMPLOI

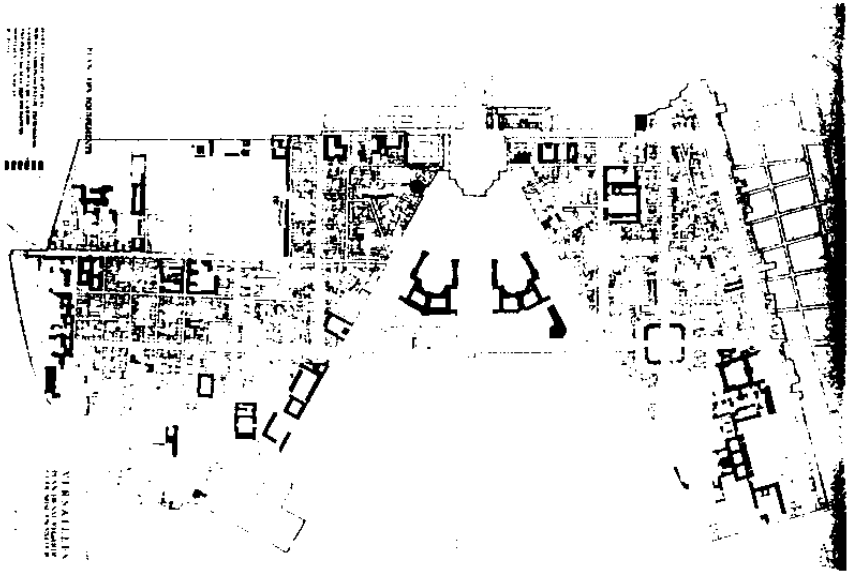
Le secteur sauvegardé au centre de l'agglomération versaillaise est le lieu de la plus forte concentration d'emplois avec 35 % au moins des emplois essentiels.

- Le Quartier Notre-Dame représente, en 1990, 25 % des emplois résidentiels avec plus de 1 000 emplois.
- Le Quartier Saint-Louis, quant à lui, atteint – ou dépasse maintenant – les 5 000 emplois résidentiels.

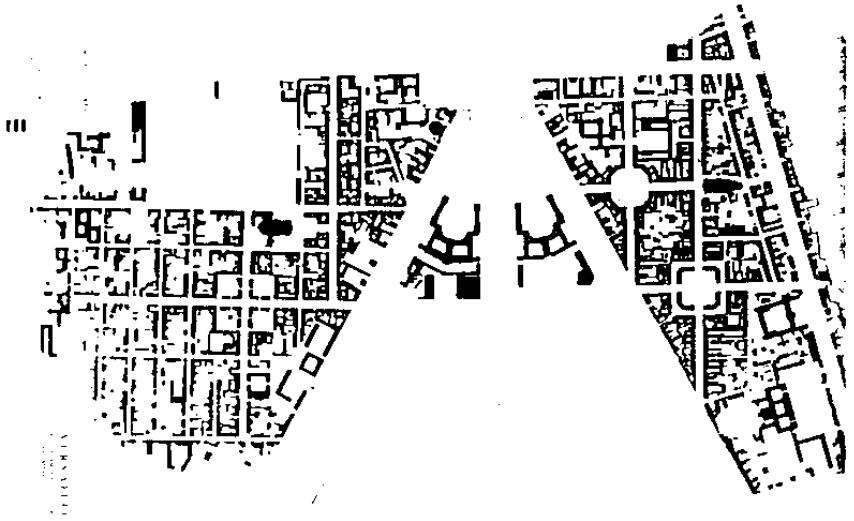
Si, dans l'ensemble, le taux d'emplois a baissé sur Versailles, ce n'est pas le cas du secteur sauvegardé dont l'activité commerciale, en particulier, s'est plutôt développée. Certaines opérations récentes telles les Manèges, derrières les petites écuries, ont engendré un nombre notable d'emplois.

1

PLAN DES EQUIPEMENTS

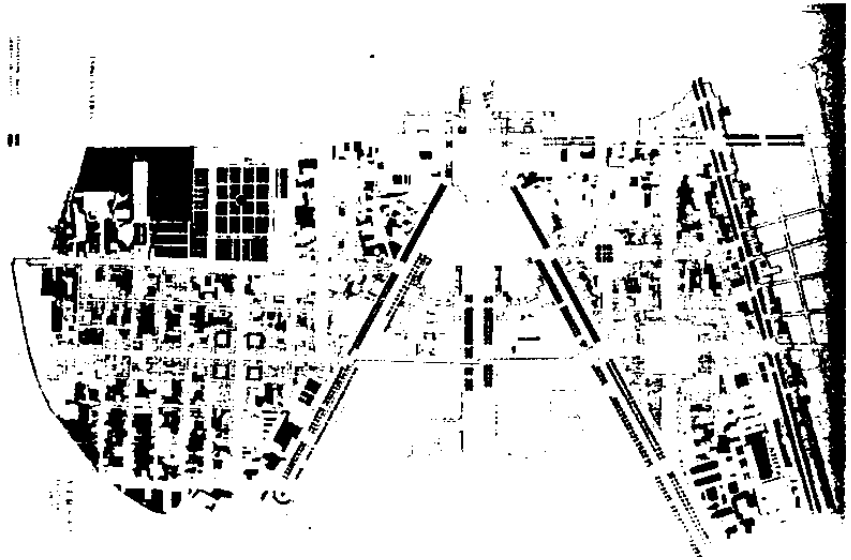


2



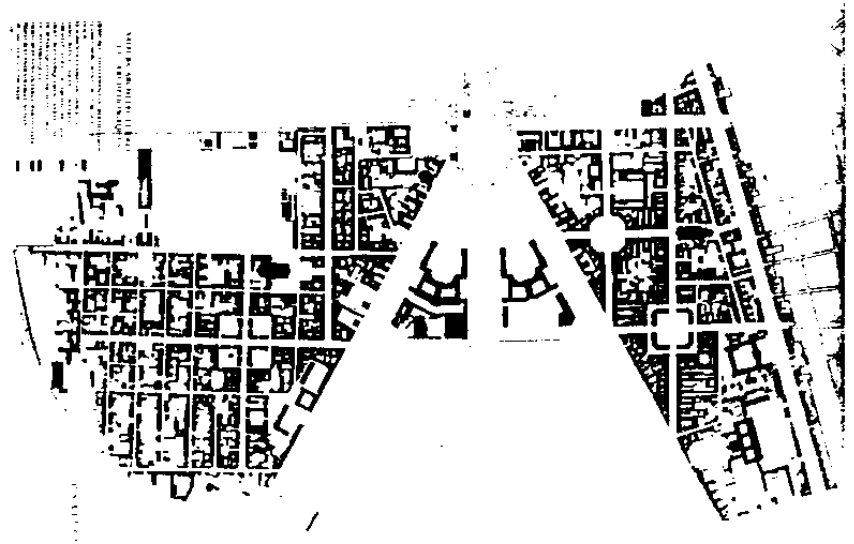
3

ESPACES VERTS

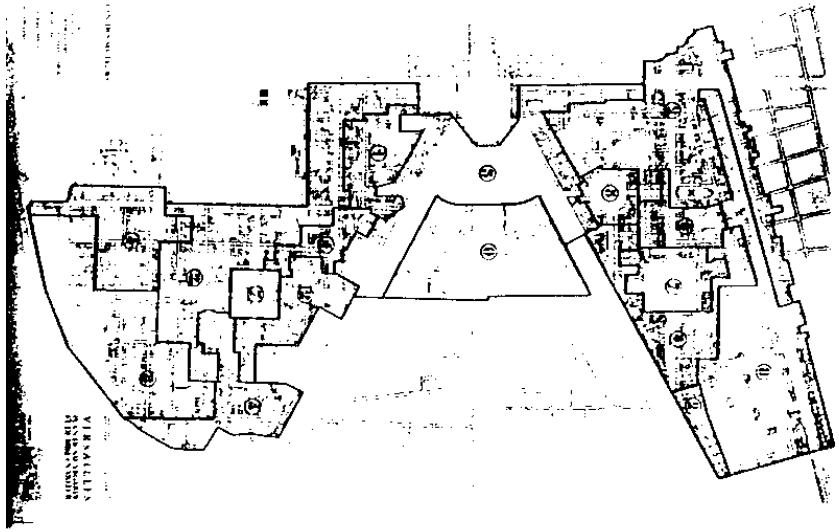


4

VALEURS ARCHITECTURALES & ARCHEOLOGIQUES



(1)

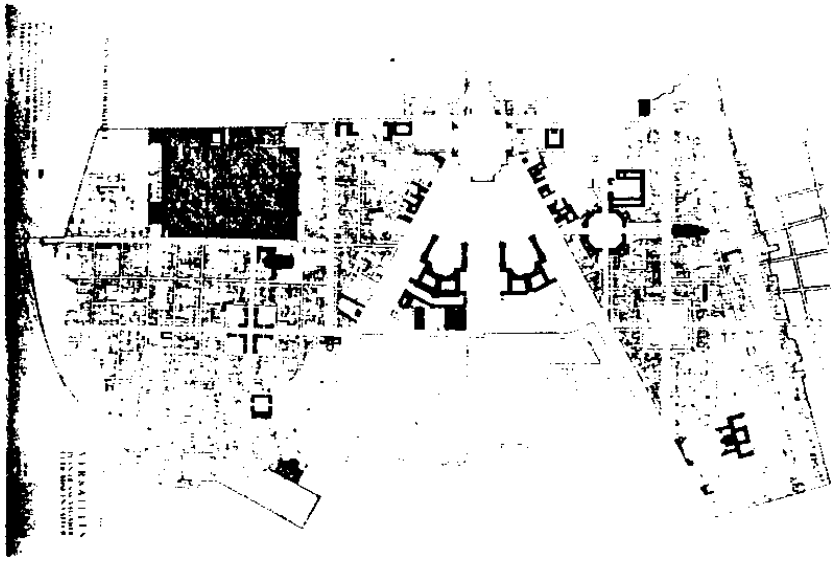


TEXTURE URBAINE



(3)

PLAN ARCHEOLOGIQUE



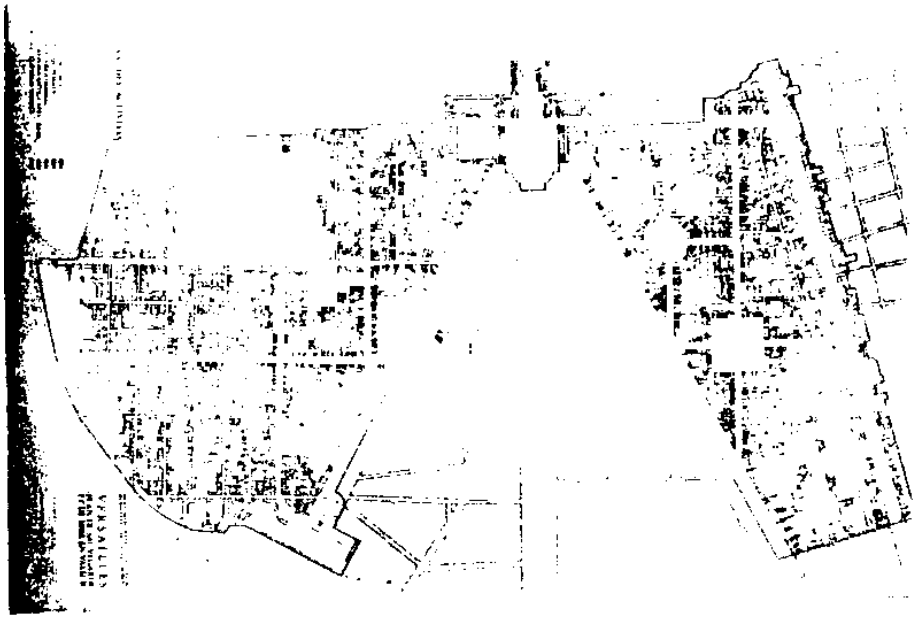
(4)

PLAN PARCELLAIRE



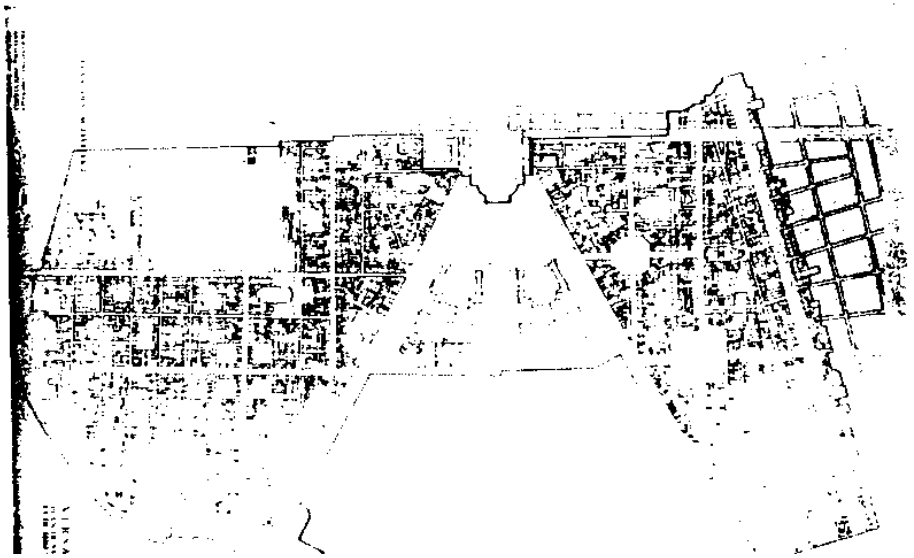
(1)

PLAN DE/ ACTIVITES 1



(2)

PLAN DE/ ACTIVITES 2



LES SPORTS

Hormis la Salle de Sports de l'Ecole Saint-Louis, 1 rue des Bourdonnais, il n'existe pas d'installation sportive collective dans l'emprise du Secteur Sauvegardé.

LES ESPACES VERTS

…"Ceinturée d'espaces boisés dont 350 hectares sont situés sur son propre territoire, accolée aux 850 hectares du parc du Château, la ville de VERSAILLES bénéficie d'un environnement "vert" privilégié.
Les doubles rangées d'arbres qui bordent les grandes artères et les jardins privés qui parsèment de taches vertes l'image de la ville vue d'avion, complètent un équipement vert qui peut sembler idéal et dont rêveraient bien des villes industrielles".

(Bulletin Municipal n°4 avril 1980).

Le même document ajoute toutefois avec pertinence que le capital vert de VERSAILLES tend insidieusement, mais régulièrement, à s'effriter, et que s'il est malgré tout considérable globalement, il n'est pas équitablement réparti dans la ville, et que les pelouses et jardins accompagnant et ponctuant l'espace urbain, font certes partie intégrante de l'aménagement, mais ne fournissent pas pour autant des espaces de détente qui peuvent être souhaités par une part des habitants ne disposant pas de jardins privés.

La planche d'inventaire des espaces verts (P1 35 Fig. 3) montre clairement qu'il existe dans l'emprise du Secteur Sauvegardé une forte densité d'espaces verts au Sud-Ouest du Secteur (Potager du Roi et Parc Balbi), et de nombreux jardins privés au Sud-Est, dans le Quartier de l'ancien Parc aux Cerfs.

Dans le Quartier Notre-Dame, les jardins et espaces verts sont principalement concentrés à proximité du Brd de la Reine, puis dans l'emprise du Lycée Hoche.

En dehors des terres-plains des grandes avenues et du parc du château, seuls sont accessibles au public le jardin du 6 rue Borgnis-Desbordes et le Parc Balbi

LES LOCAUX D' ENSEIGNEMENT

Plus d'un Versaillais sur six est âgé de 15 ans à 25 ans.
17,3 % de la population de la ville appartient à cette classe d'âge, contre 16,1 % en moyenne dans la France entière.

- Parmi ces jeunes
  . 3 000 environ fréquentent les dernières classes des collèges,
  . 9 600 les lycées, toutes sections confondues,
  . 1 300 le centre de formation des apprentis,
  . 10 000 environ étudient dans l'enseignement supérieur.

Le Secteur Sauvegardé possède, dans son emprise, une grande partie de ces établissements d'enseignement ; cela tient à ce que VERSAILLES a eu à jouer un rôle particulier de siège de la Cour et du Gouvernement sous l'Ancien Régime.

On trouve notamment dans le Secteur Sauvegardé :

. Unité Pédagogique d'Architecture dans les Petites Ecuries
. Ecole Supérieure d'Horticulture
. Ecole Supérieure du Paysage
. Conservatoire National de Région
. Lycée HOCHE
. Lycée JULES FERRY
. Ecole Primaire SAINT-HONORE

. Et de nombreuses institutions d'enseignement privées.

LE QUARTIER SAINT-LOUIS

C'est un bourg de 10 000 habitants, dominé par la cathédrale et enserré entre les bois de Satory, la Pièces d'Eau des Suisses, le Potager du Roi et, vers le Nord, la Place d'Armes.

Son origine est artificielle (décision de lotir l'ancienne réserve de chasse du "Parc aux Cerfs") mais elle laisse néanmoins apparaître, encore sensible dans le tracé des rues, l'ancien village de VERSAILLES depuis la rue de Satory (ancien "Chemin de la Montagne"), jusqu'à la rue de l'Indépendance Américaine (ancien Chemin des "Quatre Fermes"), en passant par la rue du Vieux Versailles (ancien "Chemin du Bourg").

Ce quartier possède un certain nombre d'édifices publics des XVIIème et XVIIème siècles

- Le Grand Commun, "Service de Bouche", du château, construit par MANSART en 1682, à l'emplacement de l'ancienne église Saint-Julien. C'est aujourd'hui l'hôpital militaire Dominique LARREY.

- L'Ecole du Génie, ancien Hôtel de la Guerre, bâti en 1762.

- La Bibliothèque Municipale, ancien Hôtel de la Marine et des Affaires Etrangères, bâti en 1763.

- La Salle du Jeu de Paume, rendue célèbre par les évènements politiques du 20 Juin 1789.

Le tracé des rues, au Sud de la rue de l'Orangerie, est dessiné par MANSART dès 1685, comportant l'emplacement de la future Cathédrale Saint-Louis et des Carrés. De grands personnages, mais aussi des gens de condition plus modeste, reçoivent des terrains, à charge pour eux d'y bâtir, ce qui explique la diversité des types de construction dans le même quartier. (cf. plan des Secteurs).

Les propriétaires, peu pressés de se soumettre à leurs obligations, se contentent d'enclore leurs terrains qui passent de main en main et se morcèlent.

Ce n'est que pendant le dernier tiers du XVIIIème siècle que le quartier sera vraiment bâti, tandis que les baraques des Carrés, centre commercial de l'époque, s'édifient à partir de 1735.

La tourmente de la Révolution provoque l'exode d'une partie de la population, et, après la Restauration, la vieille noblesse, ruinée, mêlée à une population très modeste, s'installe dans le quartier.

Aujourd'hui encore, différentes catégories sociales vivent en symbiose dans les mêmes rues et dans les mêmes immeubles, et il importe de maintenir sur place la population actuelle en lui procurant, à des conditions acceptables, le confort qu'exige la vie moderne.

Authentique dans son architecture, le Quartier SAINT-LOUIS n'est pas seulement un beau décor, car il reste humainement authentique et c'est sans doute sa principale originalité. Son équilibre sociologique composé de 26% d'ouvriers, 22,6% d'employés, 16,2% de cadres moyens, 12,3% de professions libérales, 6,2% de commerçants et 8,5% de personnel de service, constitue une cohabitation, source de richesse sociale qui favorise une vie locale qui a tendance à disparaître. Elle a pour conséquence une authentique vie collective et une conscience aigüe d'un destin commun et solidaire, qui se manifeste au sein des manifestations du Conseil de Quartier et de l'Association de Défense.

LE QUARTIER NOTRE-DAME

…"A la différence du Quartier SAINT-LOUIS dont l'unité est évidente, le Quartier NOTRE-DAME est une juxtaposition de quartiers distincts, sans véritable unité. La vocation commerciale de l'ancienne Ville Neuve lui confère une fonction de centre-ville dont elle n'a pas les infrastructures"…

(Bulletin Municipal n°6 Juin-Juillet 1982)

Dès l'origine, les divers quartiers constitutifs du Quartier NOTRE-DAME correspondaient à des vocation différentes : il englobe l'ancienne Ville Neuve conçue dès le règne de Louis XIV, qui s'étire en longueur entre la Place d'Armes, le Boulevard de la Reine et l'avenue de Saint-Cloud, puis le Quartier des PRES construit à partir du XVIIIème siècle, le Quartier de l'ERMITAGE en bordure du Parc du Château.

Seule une partie de ce quartier est incluse dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, comprise entre le Quartier CHAROST, celui des PRES, et le Domaine du Château.

Dessiné à l'origine surtout dans un souci d'harmonie avec les parcs, les plans de la Ville Neuve, qui prévoyaient des propriétés isolées entourées de jardins dans un tissu urbain assez lâche, le long des perspectives formées par la rue Hoche, la place Hoche et l'Eglise Notre-Dame, se sont transformés en fonction d'une activité artisanale et commerçante intense.

Bien que dès l'origine, la fonction utilitaire du marché ait été repoussée sur la périphérie d'alors (emplacement des Halles actuelles), la vocation commerciale de la Ville Neuve s'est vite affirmée.

Cette vocation de centre commercial pour la ville toute entière se poursuivra au XVIIIème siècle, et survivra jusqu'à nos jours, ou elle tend encore à s'intensifier.

Elle est du reste au cœur même des deux problèmes majeurs qui se posent :
absorption d'une circulation et d'un stationnement de centre-ville qui n'en n'a pas les structures, d'une part cohabitation des fonctions résidentielle et commerciale, cette dernière cherchant à s'adapter sans cesse.

Le développement des commerces, implantés dans des immeubles vétustes et dans des cours trop étroites pour en permettre l'extension, se fait trop souvent de façon anarchique, peu hygiénique et certainement pas fonctionnelle.

La densification des cours par la construction d'édicules précaires, l'annexion des porches d'entrée d'immeubles collectifs pas les devantures commerciales, témoignent de l'importance et de l'acuité des problèmes liés au commerce dans ce quartier.

Les résidents, par contre, ne se sentent pas concernés par ce type de préoccupation, et déplorent plutôt les difficultés dont elles sont la cause : ils se soucient plutôt des difficultés de circulation, de stationnement et d'accès aux gares.

L'ensemble du Quartier NOTRE-DAME représentait en 1990 une population de 9 000 habitants qui a diminué de façon sensible dans la partie incorporée au Secteur Sauvegardé, en restant stable dans le Quartier des PRES, et en augmentant fortement dans celui de l'ERMITAGE.

Malgré la densité commerciale du quartier, les commerçants ne représentent que 6,02 % de la population, ce qui montre qu'ils habitent de moins en moins sur le lieu où ils exercent leur profession.

Le reste de la population (NOTRE-DAME + ERMITAGE) se compose de 18,63 % d'ouvriers, 22,20 % d'employés, 18,37 % de cadres moyens, 21,63 % de cadres supérieurs et professions libérales, de 10,38 % de personnel de service.

L'âge des habitants pour cette même zone est, pour les moins de 20 ans, de 24,31 % ; de 20 à 44 ans : 35,87 % ; de 45 à 64 ans : 22,44 % ; et plus de 65 ans : 17,38 %.

C'est donc, après MONTREUIL, le quartier le plus peuplé de VERSAILLES.

Jusqu'au XIXème siècle, la vocation commerciale et de centre ville ne posait pas de problème particulier à ce quartier, étant donné le rythme calme et provincial de cette époque.

La mutation spectaculaire des commerces et leur forte concentration, leur évolution rapide pour passer de caractère de commerce de proximité à des magasins d'attraction, s'exerçant sur une vaste zone, entrainent des difficultés importantes, à la fois de circulation et de stationnement, mais aussi d'évolution du bâti. Or, le caractère ancien qui en fait le charme doit être préservé, tout en laissant libre cours à une adaptation souhaitable aux exigences de notre temps.

LE BATI

L'habitat du Secteur Sauvegardé est, pour la grande majorité de ses immeubles, vétuste et insuffisamment entretenu ; les conditions d'hygiène n'y sont, trop souvent, pas respectées.

Dans le Quartier SAINT-LOUIS, le charme authentique du XVIIIème siècle masque l'inconfort.

Dans le Quartier NOTRE-DAME, en grande partie rebâti au XIXème siècle, l'inadaptation aux normes actuelles est flagrante.

C'est précisément cette situation qui a justifié la nécessité d'un "Plan de Sauvegarde", mais au-delà des constats, les moyens à mettre en œuvre sont délicats, car l'homogénéité urbaine apparente et trompeuse de cette ville, créée de toute pièce au XVIIème siècle, cache une grande diversité de constitution des constructions.

L'analyse du domaine bâti nous a permis de distinguer huit types de secteurs
(cf. planche n°33 – fig. n°1)

0 - Secteur des Grandes Ecuries
1 - Secteur du Vieux Versailles
2 - Secteur des Hôtels Particuliers
3 - Secteur des Grands Hôtels sur cour
4 - Secteur du Tissu Versaillais
5 - Secteur des Places
6 – Secteur du XIXème siècle
7 - Secteur du Marché
8 - Secteur discontinu

Or, dans ces secteurs qui se diversifient par l'implantation, les volumes, les groupements par rapport aux alignements et aux mitoyens, l'architecture de XVIIIème ou du XIXème siècle qui y dominent, comporte néanmoins un certain nombre de caractères constants :

- L'architecture des façades est subtile, aussi bien par les proportions et l'ordonnance des percements et de la modénature, que par la sobriété de la composition.
Malheureusement, le parement qui les revêt et qui, pour la presque totalité des immeubles, est constitué de gros plâtre, rend son entretien difficile, et sa réfection problématique.
La mauvaise qualité du plâtre actuel, comparé à celui d'origine, la difficulté d'obtenir une bonne mise en œuvre, et surtout d'éviter la mauvaise tenue dans le temps des revêtements peints qu'on lui applique pour le protéger, rend les maîtres d'œuvre et les exécutants fort réticents à utiliser ce matériau peu résistant dans le temps, au moins dans son aspect, et dont la dégradation prématurée risque d'entrainer la mise en cause de leur responsabilité.

- L'architecture intérieure n'est pas moins difficile à conserver et à réaménager. Le gros-œuvre des immeubles n'est pas, en général, en mauvais état, mais il est mal entretenu et on assiste plus à un inconfort qu'à une insalubrité des logements.

La hauteur des étages nobles, l'absence d'ascenseurs, difficiles à introduire dans des cages d'escalier de belle qualité architecturale, le manque de confort sanitaire en général (50 % de logements sans W.C. dans l'appartement) ont entrainé l'adoption de palliatifs inadmissibles pour la qualité d'aspect du patrimoine architectural versaillais :
Ils se traduisent par la généralisation de canalisations apparentes en façade, le "piquage" d'évacuation d'eaux usées, voire d'eaux vannes, sur des descentes pluviales, la création d'édicules en encorbellement à usage notamment de W.C., l'accotement de cages d'ascenseurs vitrées en façade, de verrues en toitures ; tels sont les équipements adventices et parasites qu'entraine dans son sillage l'avènement du "confort moderne", et qui porte une atteinte irrémédiable à la qualité apparente du bâti.

Dans les intérieurs d'immeubles collectifs, il en est de même :

La "modernisation" des cages d'escaliers (pour ne citer que ces parties aisément visitables et dont certaines du XVIIème ou du XVIIIème siècle, conservent encore les revêtements muraux lambrissées), celle de garde-corps et de sols d'origine, pour les rendre conformes aux normes, leur retire en une campagne de travaux conduite sans délicatesse, tout intérêt.

La réfection à neuf des persiennes, garde-corps, menuiseries de fenêtres, aboutit au même résultat.

Un même immeuble, conservant intact le caractère de l'époque qui l'a conçu, et qui lui a conféré un charme qui le rend unique en son genre, perd toute personnalité si l'absence de culture et de délicatesse rabote ses moulures, et substitue à ses matériaux d'origine les produits modernes plus faciles à entretenir et moins coûteux à mettre en œuvre, qui banaliseront définitivement et irrémédiablement ce témoignage unique.

La triste contrepartie de la subtilité de cette architecture, apparemment simple, c'est précisément qu'elle peut la perdre lors d'interventions apparemment anodines.

LES MESURES DE PROTECTION

I) LES OBJECTIFS

Les intentions qui se sont globalement manifestées au cours des réunions tenues avec la Municipalité, tant à la faveur des réunions de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé, que de celles de la Commission Consultative du Secteur Sauvegardé, peuvent être ainsi résumées :

1) Aménager les quartiers pour y permettre une meilleure existence de ses habitants

2) Tirer un meilleur parti du caractère spécifique de la ville, en entretenant et en adaptant son centre pour maintenir la vie.
   L'urbanisme de VERSAILLES, qui fut à l'origine d'avant-garde, doit rester un témoignage exceptionnel

3) Régénérer le tissu ancien en le complétant éventuellement par des créations nouvelles qui s'insèrent, en l'améliorant, dans son équilibre et suscite un dynamisme renouvelé, mais en faisant en sorte que la ville se déconcentre sur elle-même.

4) Favoriser l'implantation d'activités génératrices de vie partout où cela est possible, notamment par le réaménagement de son centre, derrière les Ecuries

5) Inciter au développement de la vie culturelle, artistique et de loisir, et faciliter l'évolution du commerce vers la qualité.

Ces intentions d'ordre général se traduisent de diverses façons dans les secteurs successivement évoqués dans l'analyse qui précède.

Objectifs en matière de circulation et de stationnement

- Mise à exécution de dispositions d'amélioration dont certaines sont déjà réalisées, d'autres en cours, ou prévues, et qui devraient porter leurs fruits vers 1986 :

  . Travaux de la voie G 12 qui doit relier le Pont COLBERT à l'autoroute de l'Ouest.
  Actuellement 37.000 voitures par jour viennent de l'autoroute de l'Ouest et se rendent dans le Sud vers le PETIT CLAMART et CRETEIL, par la R.N 10 et la R.N 286.
  Plusieurs milliers transitent par VERSAILLES, soit en quittant la A. 13 à l'échangeur de ROCQUENCOURT, soit en traversant VERSAILLES du Nord au Sud, soit en pénétrant par la A 10.

  La construction de la G.12 sur 5.400 m par 2 chaussées devrait supprimer cette circulation de transit.

  . Poursuite de la mise en place, après essais, du plan de circulation ; il s'est d'ores et déjà traduit par le réaménagement provisoire de la circulation et du stationnement sur la Place d'Armes et sur la Place Hoche.

  . Mise en place de parcmètres en bordure des voies, et de parcs de stationnement dont celui, souterrain, de l'avenue de Saint-Cloud, constitue une première étape.

  . Modification des alignements respectifs de l'avenue de l'Europe et de l'avenue du Général de Gaulle pour supprimer la chicane au carrefour de l'avenue de Paris.

  . Réaménagement de la gare routière située à l'angle de l'avenue de Sceaux et de l'avenue du Général de Gaulle

  . Modification d'alignement de la rue Edouard Charton

. En vue d'améliorer la circulation des piétons et de redonner la vie à la rue, aménagement de tronçons piétonniers (rue des Deux-Portes, Passage de la Geôle)

. création de cours urbaines
. mise en valeur d'immeubles anciens par apposition de plaques rappelant leur histoire
. maintien des marchés en plein air et construction de parcs souterrains (cf. ci-dessus)
. favoriser la création dans l'Ilot des Manèges, d'un centre d'art, de culture et de loisir, suffisamment attractif pour remédier à la coupure que constitue cette zone morte et déserte le soir.

Objectifs intéressant la population et l'emploi

- Arrêt de l'urbanisation, conservation et réhabilitation de l'habitat ancien en vue de maintenir la population actuelle dans son nombre et dans sa composition sociologique. Protection et amélioration du cadre de vie en maintenant l'originalité des différents quartiers (zone d'immeubles collectifs en ordre continu, ou zones pavillonnaires) et en maintenant les espaces verts.

Développement du rôle de capitale artistique, culturelle et commerciale de la région Ouest de PARIS (c'est dans une utilisation judicieuse de son cadre exceptionnel, hérité de l'histoire, que VERSAILLES peut développer ce rôle)

L'aménagement des quartiers et des rues, la qualité des commerces et de leurs devantures, engendrent une atmosphère favorable au développement culturel et propice à drainer à VERSAILLES la population des communes voisines (cf. impact du Festival annuel et des expositions).

Le commerce

"Définir et appliquer une politique d'animation appuyée sur le caractère historique et artistique de VERSAILLES, qui lui permette de se démarquer des centres commerciaux périphériques".

(Bulletin Municipal n°9 décembre 1979)

Un important essor de magasins de qualité est la conséquence contagieuse d'une telle recherche, qui se traduit par un renouvellement fréquent et de qualité croissante des locaux commerciaux et de leurs façades.

Ouverture de voies piétonnières favorisant l'implantation de commerces, sauvegarde et restauration du marché Notre-Dame, création d'un marché aux Puces, création de cours commerçantes.

Le logement

Pour favoriser la conservation du patrimoine immobilier et stopper son processus de dégradation, la Municipalité a décidé dès 1978 de favoriser des opérations de réhabilitation par l'ouverture d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

Relevant de la procédure créée par la loi en 1977, une convention Ville – Etat a abouti à la création d'un instrument opérationnel : l'Association Versaillaise pour la Réhabilitation de l'Habitat (A.V.R.Ha.).

En évitant la spéculation immobilière et la promotion abusive dans les quartiers anciens, la réhabilitation limitée à la mise aux normes du confort des immeubles par l'intermédiaire d'organismes à caractère social avec aide de la Ville et de l'Etat, devrait permettre le maintien en place des occupants.

L'environnement

La prise en compte de l'environnement est également une des préoccupations et un des points forts du Secteur Sauvegardé qui, dans ce domaine, propose deux axes d'actions.

- Sur l'ensemble du secteur, les grands axes plantés d'arbres de haute tige font l'objet d'un repérage individuel en vue de leur maintien. Des plantations nouvelles sont prévues sur des axes en cours d'aménagement, telles les avenues du Général de Gaulle et de l'Europe.
  A l'intérieur des îlots, un grand nombre d'espaces verts intérieurs, jardins, parcs et cours sont maintenus en qualité d'espaces verts. L'urbanisation en cœur d'îlot est limitée afin d'y constituer des ensembles verts.

- Quelques opérations ponctuelles sont envisagées :

  . ouverture du jardin de la rue Borgnis Desbordes,
  . réaménagement du square de l'Observatoire,
  . ouverture du parc Balbi.

RELATIONS AVEC LE P.O.S.

Le Secteur Sauvegardé, situé à l'ouest de Versailles, fait étroitement corps avec les espaces urbains qui le cernent. Le plan de sauvegarde et le P. O. S. qui ont été étudiés conjointement ont été discutés par le même groupe de travail. Les orientations retenues pour les zones du P.O.S. qui entourent le Secteur Sauvegardé sont donc en cohérence avec le Plan de Sauvegarde.

A l'ouest, le domaine national est en contigüité avec le Secteur Sauvegardé. La politique du Plan de Sauvegarde est la continuité urbaine de la protection du Domaine.

Au nord, le quartier des Près, au-delà de l'avenue de la Reine fait l'objet d'une politique de protection du paysage urbain et du patrimoine bâti. Un P.O.S. "fin" a été élaboré ; il précise les constructions dont la conservation est imposée, les espaces libres constructibles et inconstructibles ; il donne des règles de composition architecturale rigoureuses.

Au nord-est, le secteur de la place Charost a fait également l'objet d'études de détails, afin que, par le biais du P.O.S., des prescriptions à la parcelle et à l'immeuble soient opposables aux tiers. Le paysage de cet espace constitué par l'arrière des grandes écuries et l'avenue de l'Europe va être amené à évoluer sensiblement à l'occasion de l'aménagement de l'îlot de l'Europe.

Au sud-est, les Manèges et l'avenue du Général de Gaulle, en lien visuel avec la Mairie et la gare, sont également des espaces en voie de mutation, tant pour le Secteur Sauvegardé que pour le P. O. S.

Au sud, les Etangs Gobert, entre l'extrémité de l'avenue de Sceaux et le domaine de la S.N.C.F. sont partie intégrante d'une zone d'aménagement d'ensemble prévue au P.O.S, l'opération "Versailles-Chantiers".

LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Versailles, comme le P.O.S., a été élaboré en compatibilité avec les lois d'aménagement, les servitudes d'utilité publique et les projets d'intérêt général.

Les diverses contraintes supra-communales précisées par le Préfet des Yvelines en juin 1990 et s'imposant au Secteur Sauvegardé sont les suivantes :

Prescriptions du schéma directeur de la région Ile de France

Le S.D.A.U. de la région Ile de France approuvé par décret le 1er juillet 1976 modifié le 16 mai 1984 et qui a valeur de prescriptions régionales propose en particulier les dispositions ou orientations suivantes :

- mise en valeur du patrimoine historique et culturel,
- maintien et mise en valeur du patrimoine bâti dans ses formes et ses fonctions actuelles,
- préservation des espaces verts urbains,
- maintien d'un "pôle restructurateur", tant en ce qui concerne l'emploi tertiaire que les autres activités quotidiennes,
- adaptation du centre ancien par la réhabilitation plutôt que par la rénovation,
- maitrise de la densification du bâti,
- protection des sites et des boisements,
- recherche des moyens qui permettront l'ouverture au public des espaces verts existants,
- compatibilité avec la politique des transports, particulièrement en assurant un meilleur accès au réseau S.N.C.F. par l'aménagement des gares.

Le parti d'aménagement du Plan de Sauvegarde répond bien à ces prescriptions régionales. Le patrimoine historique et culturel est maintenu dans sa forme urbaine et architecturale ainsi que dans ses fonctions.

Comme prévu au schéma directeur – destination générale des sols à l'horizon 2000 – le centre-ville, cœur historique de Versailles, se développe comme l'un des pôles tertiaires principaux de l'ouest parisien. Son évolution, son adaptation à ses fonctions de pôle restructurateur s'opère essentiellement par restauration ou réhabilitation ; les opérations de rénovation sont rares et parfaitement maitrisées par le Plan de Sauvegarde.

Les espaces verts, à l'intérieur du périmètre du Secteur Sauvegardé, font l'objet d'une rigoureuse politique de protection et de mise en valeur. Le secteur de l'abreuvoir des Francines et des étangs Gobert, liaison entre le centre historique de Versailles et la future zone d'aménagement Versailles Chantiers, verra le prolongement planté de l'avenue de Sceaux et la mise en place de vastes espaces paysagés pour le piéton.

Servitudes d'utilité publique

Le Plan de Sauvegarde tient compte des diverses servitudes d'utilité publique dont la liste est donnée dans l'annexe 1 du règlement. Ces servitudes portent sur :

- servitudes de protection des Monuments Historiques (loi du 31 décembre 1913),
- servitudes de protection des Sites et Monuments Naturels (loi du 2 mai 1930),
- servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, téléphoniques et télégraphiques,
- servitudes relatives à l'utilisation de certains équipements et réseaux.

Projets d'intérêt général

Le Pan de Sauvegarde tient également compte de divers projets d'intérêt général.

- Les projets de servitudes aéronautiques de dégalement concernant l'aérodrome de Vélizy-Villacoublay.
- Le projet de servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres de transmission et de réception exploités par l'Etat : zone spéciale de dégagement des liaisons hertziennes Elancourt - Meudon et Guyancourt - Meudon d'une largeur de 200 m.

Loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991)

Cette loi doit permettre d'assurer à chaque habitant des conditions de vie favorisant la cohésion sociale et d'éviter ou de faire disparaître les phénomènes ségrégatifs. Elle sera prise en compte, notamment à travers l'élaboration d'un programme local de l'habitat qui se met en place sur la commune de Versailles, y compris pour le Secteur Sauvegardé.

II) LES MOYENS
INTENTIONS

Les intentions principales traduites par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sont les suivantes :

1) Interrompre le processus de dégradation du bâti urbain ancien, menacé de remplacement par des constructions neuves plus adaptées à la conception de confort actuel. A cet effet, protéger comme immeubles à conserver et à restaurer tous ceux qui, par leur qualité architecturale ou leur position dans un ensemble intéressant, méritent de l'être.

2) Rendre inconstructibles les espaces disponibles, soit par le jeu de la légende du plan (servitude d'espaces plantés ou de protection particulière), soit par celui du règlement.

Les constructions en cours d'îlot sont, à ce titre, proscrites afin de déconcentrer la ville sur elle-même. (Teinte jaune pour les immeubles qui doivent disparaitre, hachures fines pour ceux qui peuvent être modifiés, servitudes d'écrêtement ou de modification pour ceux qui le justifient.

A ce titre, beaucoup de cours encombrées de locaux commerciaux (arrières-boutiques) n'ont pas été portées en jaune, ce qui aurait impliqué la démolition d'une partie vitale de leur activité, mais des mentions permettant dans ces cours, l'établissement d'une dalle au-dessus du rez-de-chaussée.

3) Doter les grands espaces encore constructibles de documents d'orientation.
Ces espaces sont constitués par :

. L'îlot de l'Europe — Les terrains situés à l'arrière des Grandes Ecuries ont fait l'objet d'une étude de capacité du site à accueillir des volumes bâtis nouveaux.
De cette étude il ressort qu'un vaste espace très ordonnancé doit être aménagé à l'arrière des Ecurie pour mettre en valeur l'œuvre de Jules-Hardouin MANSART.
D'autre part, les volumes construits situés le long de l'avenue de l'Europe doivent être édifiés sur galeries en rez-de-chaussée et dotés de percées donnant accès à la cour centrale ; percées de dimensions suffisantes pour avoir un caractère public et pour dégager une vue importante sur les Ecuries. Le Plan de Sauvegarde propose un épannelage pour fermeture de l'îlot conforme à ces orientations.

. L'îlot des Manèges

Situé à l'arrière des Ecuries, sur les anciens jardins de l'Hôtel de CONTI, a fait également l'objet d'une étude d'épannelage dans la ligne de celle réalisée pour l'Ilot de l'Europe.
Cet épannelage propose un mode de refermeture de l'îlot, une cour centrale mettant en valeur le dôme des Ecuries, et dans l'axe de la composition une ouverture sur l'avenue du Général de Gaulle.
Cet épannelage prend en compte la totalité de l'îlot, ce qui suppose le départ de la gare routière.

. Les Etangs GOBERT

Plusieurs études sur le devenir de ces espaces ont été menées et ont abouti à une proposition d'occupation de sols permettant d'une part des aménagements de l'Etang Long, d'autre part la mise en valeur de l'Etang Carré, tout en conservant dans l'axe de l'avenue de Sceaux un dégagement qui ne modifierait en rien les perspectives existantes depuis la statue équestre de LOUIS XIV située dans la cour d'honneur du Château.

4) <u>Modifications d'alignement de voies prévues</u> :
Rue Edouard Charton
Avenue de l'Europe, côté Ouest
Avenue du Général de Gaulle, côté Ouest
Avenue de Paris, entre les Petites Ecuries et l'Avenue du Général de Gaulle.

LES ZONES REGLEMENTAIRES DU PLAN DE SAUVEGARDE

Ces zones, qui ont même valeur que celles d'un P.O.S., et à chacune desquelles est attaché un corps de règle, sont issues du découpage synthétique du secteur en neuf secteurs homogènes (page 33 P1. 1).

Le fait que des secteurs ou parties de secteurs homogènes, de caractère différent, soient le lieu d'évolutions urbaines identiques, a permis de réduire à 4 le nombre de zones réglementaires.

LA ZONE SA
est constituée des tissus denses situés au contact immédiat du trident. Elle contient l'essentiel des commerces et des activités du centre de VERSAILLES. Les règles proposées ont pour but d'éviter sa densification, voir même de la dédensifier volontairement, tout en facilitant le développement des commerces de détail installés sur de petites parcelles, grâce à la capacité que donne le Plan de Sauvegarde de couvrir totalement certaines cours.

La sous-zone SA'
contient les Carrés SAINT-LOUIS ; elle est dotée de règles permettant sa recomposition originelle.

LA ZONE SB
accompagne la zone SA. Elle est, elle aussi, animée de nombreux commerces. Son caractère résidentiel est souligné par la présence de nombreux espaces libres intérieurs. Les jardins qui s'ouvrent sur le domaine public au Sud de la rue Neuve-Notre-Dame, ou du boulevard de la Reine, constituent des traces de l'histoire urbaine de VERSAILLES. A ce titre, ils seront protégés.

La sous-zone SB'
contient les terrains du Lycée et de l'Hôpital. Le corps de règle laisse la possibilité de composer aussi librement que possible, les bâtiments à venir.

Le sous-secteur SBa
contient l'Abreuvoir des Francines et les Etangs Gobert, l'un et l'autre font partie de l'opération d'aménagement d'ensemble "VERSAILLES-CHANTIERS".

LA ZONE SC
contient les alignements qui bordent la place d'Armes. Ceux-ci conservent encore le souvenir des ordonnances du Plan LEPAULTRE. Les règles du Secteur SC sont conçues pour conserver ou restituer cette grande composition architecturale.

Le sous-secteur SCa
contient les arrières des Grandes Ecuries (Ilot de l'Europe)
Il doit faire l'objet d'un réaménagement d'ensemble dans le cadre de l'épannelage proposé par le Plan de Sauvegarde et peut recevoir toutes sortes d'équipements, à l'échelle de VERSAILLES.

Le sous-secteur SCb
contient l'arrière des Petites Ecuries (Ilot des Manèges) ; il a pour partie été réaménagé. Reste à traiter l'espace occupé par la gare routière.

LA ZONE SD
limitée au sud par la voie ferrée contient l'essentiel de l'ancien Parc aux Cerfs. Ce secteur résidentiel est caractérisé par un tissu discontinu dans lequel les jardins, en grand nombre, participent au paysage urbain. Leur conservation, ainsi que celle des murs de clôture qui les isolent du domaine public est la règle.

La sous-zone SD'
regroupe les grandes parcelles incluses dans la Zone SD. Des règles particulières d'implantation des constructions permettent de développer les volumes bâtis existants.

LES SURFACES DES ZONES

Le Secteur Sauvegardé s'étend sur une surface de 165,9 ha sur le quartier Notre-Dame au Nord, le quartier Saint-Louis au sud et les deux écuries au centre.

Le tableau ci-après rend compte, par zone, sous-zone et sous-secteur des surfaces de chacune des zones réglementaires du Plan de Sauvegarde ; la voirie est comprise dans le calcul de ces surfaces.

Zone	Surfaces en m²	Sous-total
SA SA'	280 000 21 000	301 000
SB SB' SBa	601 000 100 000 69 000	770 000
SC SCa SCb	254 000 18 000 17 000	289 000
SD SD'	195 000 104 000	299 000
Total	1 659 000	1 659 000

EN CONCLUSION,

Le Rapport de Présentation, dans sa première partie, met en lumière les données sur lesquelles se fondent les études qui ont permis de dégager une politique urbaine pour le devenir du centre ancien de VERSAILLES, dans le cadre de la Loi Malraux instituant les secteurs sauvegardés.

La politique urbaine pour le Secteur Sauvegardé est exposée dans la seconde partie du Rapport de Présentation ; elle porte sur quelques grands traits caractéristiques de la volonté de développer le centre ancien dans la continuité de son histoire urbaine et patrimoniale.

- Maintien du tissu dans ses formes, ses volumes, ses rythmes et ses vides existants.

- Aménagement coordonné des espaces ilots en cours de mutation par la réalisation, après programmation, de plan de masse ou de sous-secteurs.

- Conservation et mise en valeur des espaces verts ; en particulier, protection des cœurs d'îlots verts.

- Aide à la création de stationnement public ou privé et développement des espaces ouverts aux piétons.

- Protection et aménagement des sols rues et des trottoirs ; mise en valeur des places.

Additif
au rapport de présentation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
approuvé le 15 novembre 1993

LE CONTEXTE URBAIN DE LA COMMUNE DE VERSAILLES

Modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

COMMISSION NATIONALE **MODIFICATION**		**APPROBATION** **MODIFICATION**	**PUBLICATION** **MODIFICATION**
21 mai 2010	/	23 novembre 2010	1er décembre 2010

Sommaire

1. La ville de Versailles et son contexte 3

1.1. La situation de Versailles 3

1.1.1. LA LOCALISATION DE LA COMMUNE 3
1.1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE : VERSAILLES, VILLE-PREFECTURE 5
1.1.3. UN VASTE TERRITOIRE COMMUNAL OCCUPE POUR UN TIERS PAR LA VILLE 6

1.2. Le contexte supra-communal 8

1.2.1. LE PROJET OPERATION D'INTERET NATIONAL (OIN) VERSAILLES - PLATEAU DE SACLAY 8
1.2.2. LA PLANIFICATION REGIONALE 11
1.2.3. L'INTERCOMMUNALITE 16

2. Les documents d'urbanisme à Versailles 19

2.1. Le Plan Local d'Urbanisme 19

2.2. Le Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur 20

2.3. L'articulation entre le PLU et le PSMV 23

3. L'impact de la modification de la sous-zone S.B.' et du sous-secteur SCa sur la ville 19

3.1. En sous-zone SB' 19

3.2. En sous-secteur SCa 21

3.3. Le 22 rue de Satory 23

3.4. Le passage Rue Edouard Charton 23

1. LA VILLE DE VERSAILLES ET SON CONTEXTE

1.1. LA SITUATION DE VERSAILLES

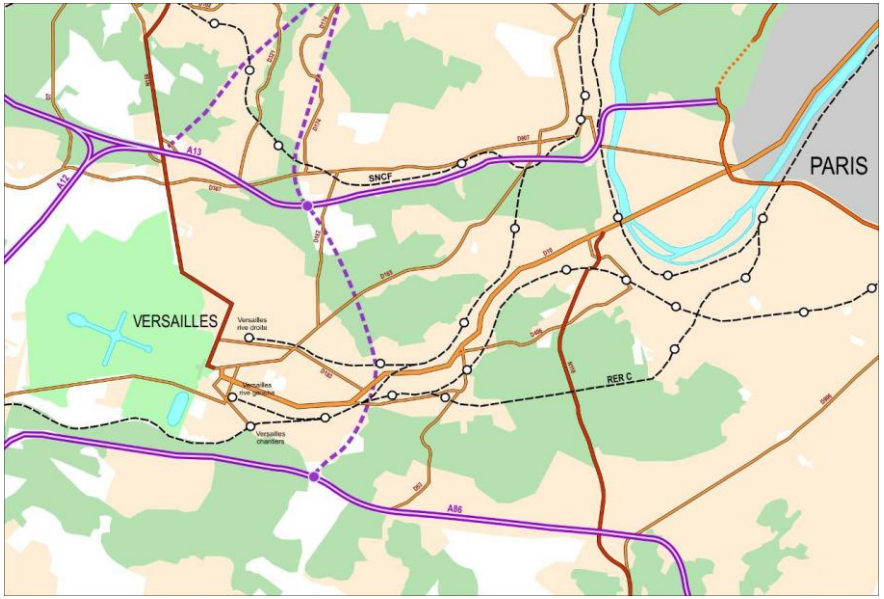
1.1.1. La localisation de la commune

La commune de Versailles s'étend sur 2 618 hectares et compte environ 86 979 habitants (population municipale au 1er janvier 2010).

C'est l'une des villes les plus peuplées d'Ile-de-France (la cinquième après Paris) et l'une des plus vastes.

Elle est située à 19 kilomètres au sud-ouest de Paris et à l'est du département des Yvelines.

Situation de Versailles



Versailles est bordée par douze communes :

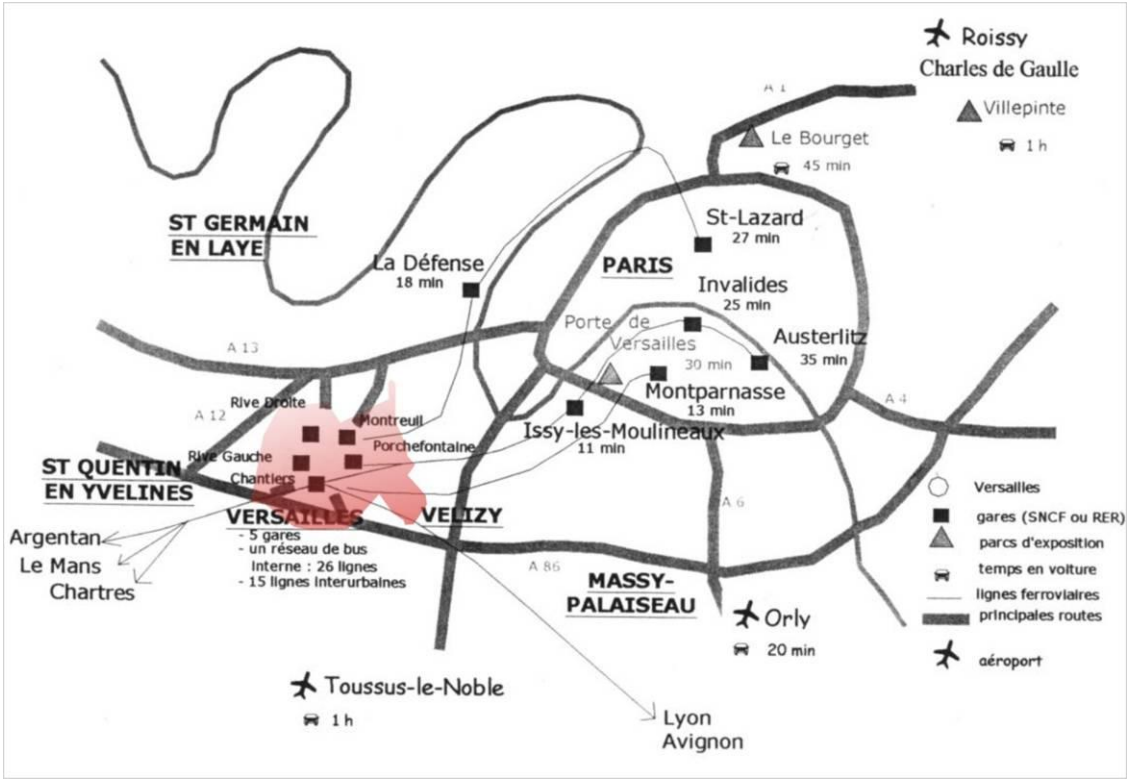
- au nord par : Bailly, Rocquencourt, Le Chesnay, Vaucresson, Marnes-la-Coquette ;
- à l'est par : Ville d'Avray, Viroflay, Vélizy-Villacoublay ;
- au sud par : Jouy-en-Josas, Buc, Guyancourt ;
- à l'ouest par : Saint-Cyr-l'Ecole.

La ville de Versailles bénéficie d'une localisation privilégiée : proche de la capitale, elle est également bien desservie par les différents réseaux de communication.

Versailles est traversée par trois lignes de chemin de fer et compte cinq gares (où s'arrêtent des RER, des TER mais aussi des lignes nationales). Cette desserte place Versailles à une quinzaine de minutes du centre de la capitale (13 minutes entre Montparnasse et Versailles-Chantiers). Elle dispose également de deux gares routières (une urbaine et une intercommunale), points de transit des 26 lignes de bus communaux et des 15 lignes des différents réseaux interurbains desservant la ville.

La ville est « *encadrée* » par trois autoroutes (l'A86 au sud, l'A12 à l'ouest et l'A13 au nord) et elle est desservie par plusieurs routes départementales.

<u>Une desserte de grande qualité</u>



Source : Service Economique (plaquette « S'implanter à Versailles » 2003)

1.1.2. La situation administrative de la commune : Versailles, ville-préfecture

Versailles est une véritable « *capitale administrative* » : la ville est Préfecture de département et Sous-préfecture d'arrondissement.

Versailles est devenue Préfecture du département des Yvelines à l'issue de la réorganisation de la région parisienne définie par la loi du 10 juillet 1964. Le département des Yvelines est le plus peuplé de la grande couronne, le 2ème des départements franciliens.

Depuis 1984, Versailles est également Sous-préfecture d'arrondissement. D'une faible superficie, environ 15 500 hectares, l'arrondissement de Versailles est composé de 19 communes, dont 12 de plus de 10 000 habitants, groupées en 10 cantons. Il compte 357 220 habitants au premier janvier 2010 (source INSEE).

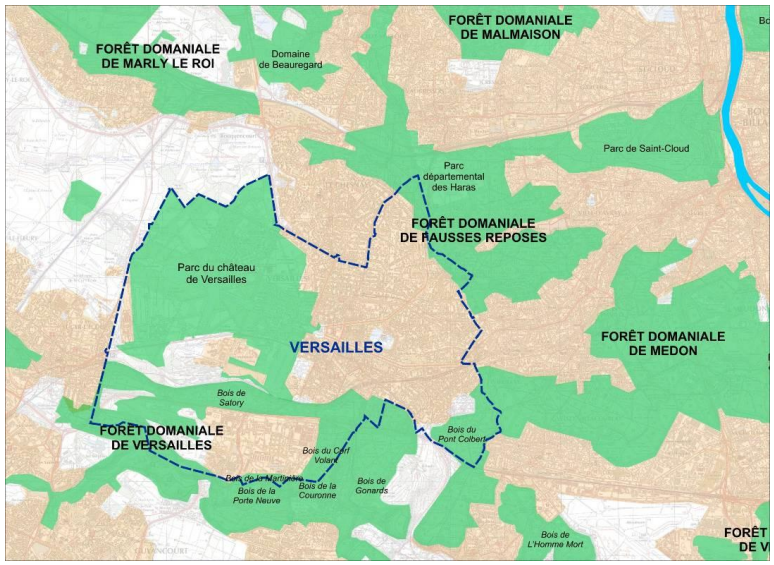
La ville est couverte par 3 cantons :

- le canton de Versailles-Nord (32 345 habitants en 2010) s'étend sur une partie de la ville ;
- le canton de Versailles-Nord-Ouest (28 906 habitants en 2010) couvre une autre partie de la ville ;
- le canton de Versailles-Sud (42 962 habitants en 2010) englobe le reste du territoire communal et tout ou partie de six autres communes (Buc, Châteaufort, Jouy-en-Josas, Les Loges-en-Josas, Toussus-le-Noble).

La situation administrative



Les grandes composantes du territoire de Versailles



1.1.3. Un vaste territoire géré pour un tiers par la ville

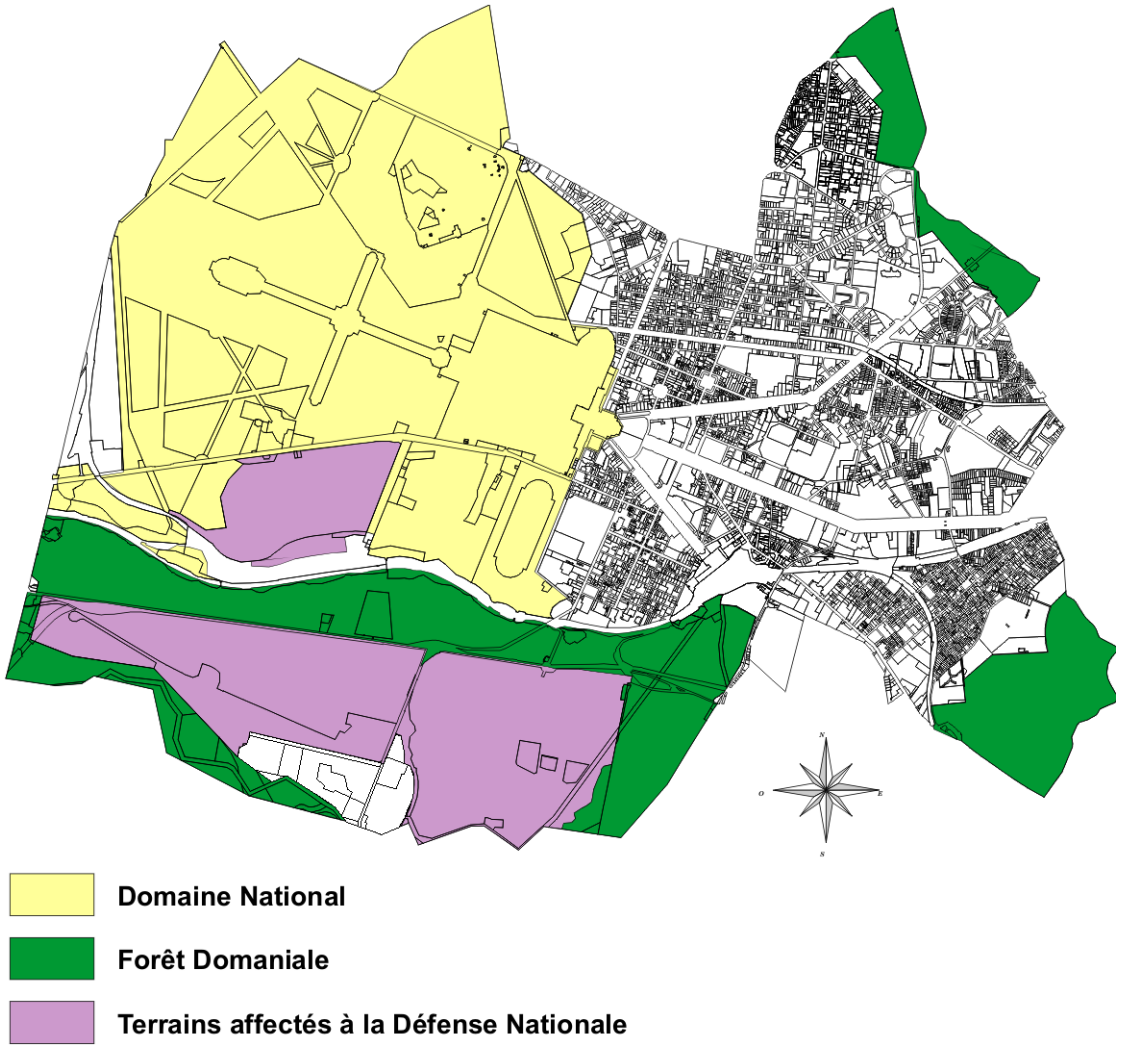
Etendue sur 2 618 hectares, Versailles est l'une des communes urbaines les plus vastes d'Ile-de-France. Toutefois, la ville ne se développe que sur une partie du territoire :

- 830 hectares correspondent au domaine national du château, géré par le ministère de la Culture ;
- 460 hectares sont affectés à la défense nationale ;
- 350 hectares abritent les forêts domaniales de Versailles et de Fausses-Reposes.

Au total, les emprises gérées par l'État représentent 1 640 hectares, soit les 2/3 du territoire communal.

La ville se développe actuellement sur 978 hectares, dont le quart est couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui représente près de 170 hectares et au terme de sa procédure d'extension devrait s'étendre sur 250 hectares.

Versailles, un vaste territoire géré pour 1/3 par la ville



1.2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

1.2.1. Le projet Opération d'Intérêt National (OIN) Versailles - Plateau de Saclay

Le comité interministériel d'aménagement et de compétitivité des territoires (CIACT) du 6 mars 2006 a prévu que le secteur Massy-Palaiseau, Saclay, Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, ferait l'objet d'une Opération d'Intérêt National (OIN). Une OIN est une grande opération d'urbanisme partenariale mise en place à l'initiative de l'Etat sur certains territoires qu'il a identifié comme étant prioritaires.

Les opérations d'aménagement du Plateau de Saclay ont été inscrites parmi les opérations d'intérêt national par décret le 3 mars 2009 (article R.121-4 du code de l'urbanisme).

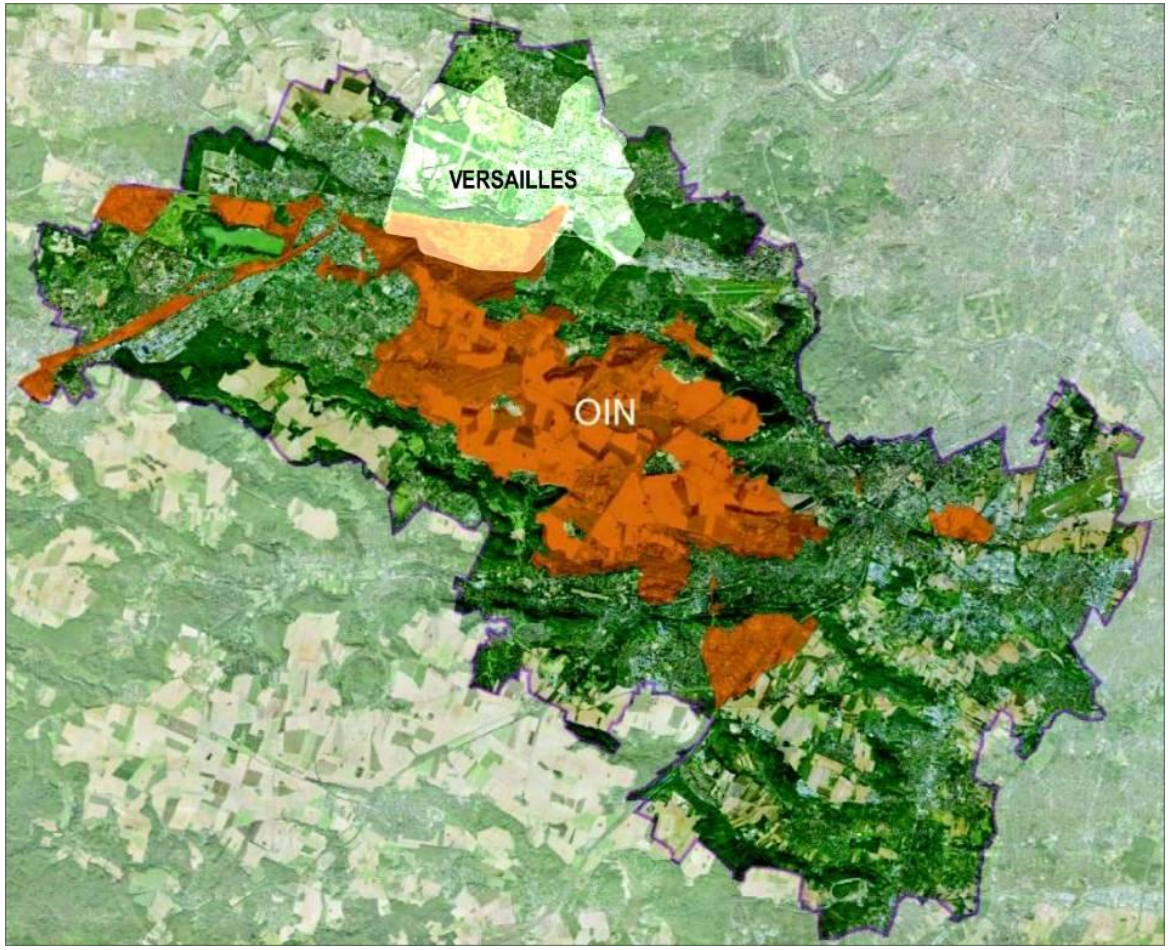
Un établissement public en charge de la mise en œuvre du projet sera créé. La mission de préfiguration de la création de l'Etablissement Public de Paris Saclay a proposé un périmètre élargi par rapport au territoire juridiquement couvert par l'OIN.

La commune de Versailles appartient au périmètre de l'établissement public qui regroupe 49 communes, mais elle n'est comprise que partiellement dans le périmètre juridique de l'OIN (partie en rouge sur la carte ci-après).

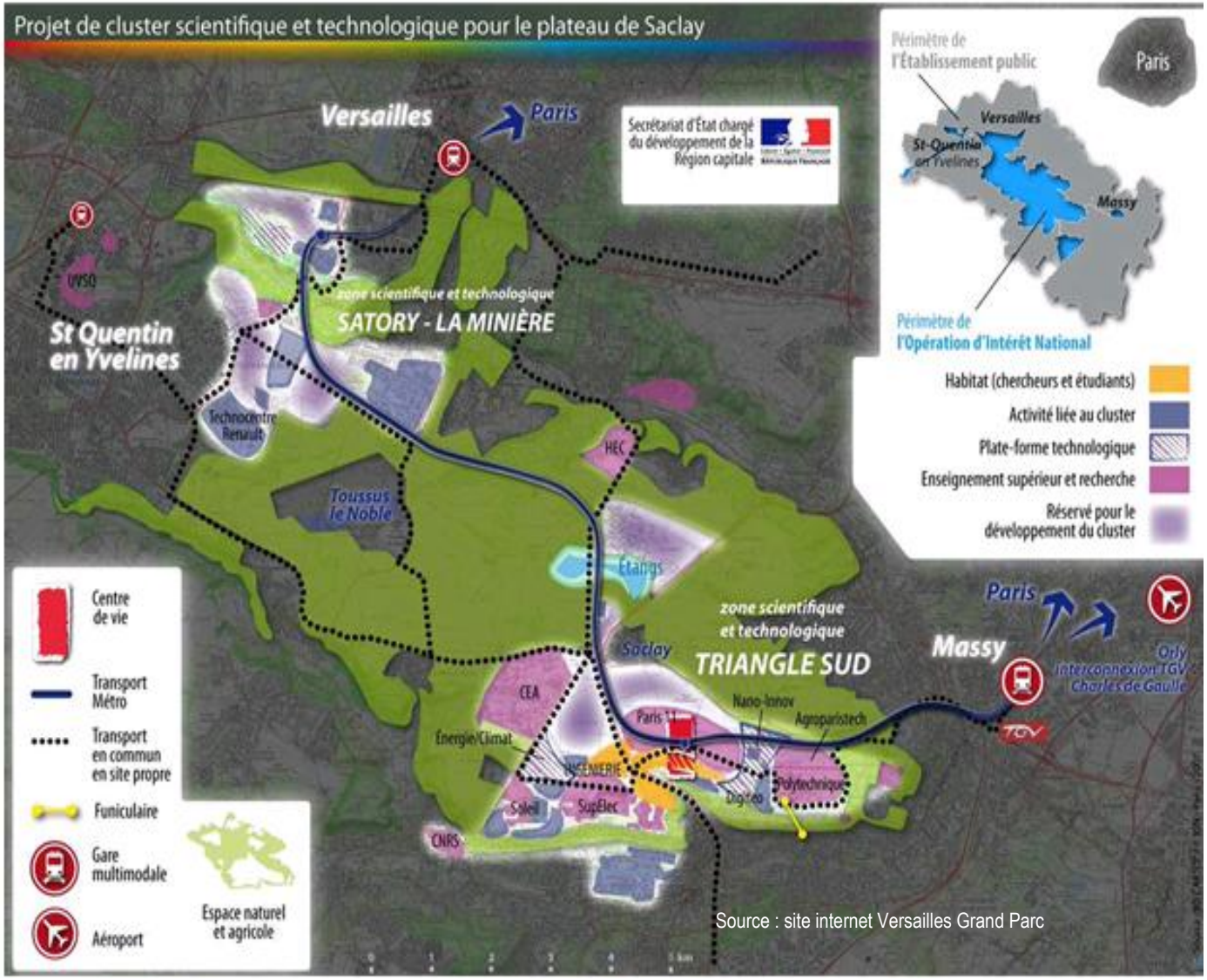
L'objectif de cette OIN est de mettre en place une grande opération d'urbanisme d'intérêt national visant à conférer au plateau de Saclay la stature d'un grand pôle scientifique d'envergure internationale. La démarche entreprise s'inscrit dans le cadre d'un projet de territoire ambitieux dont les orientations définies par l'Etat sont les suivantes :

- conférer au plan international une forte attractivité pour les entreprises, les organismes de recherche et d'enseignement, leurs collaborateurs et leurs familles ;
- mettre en synergie les pôles d'excellence existants et futurs des Yvelines et de l'Essonne ;
- inscrire ce processus dans un projet urbain ambitieux, doté d'une identité forte, qui permettra de développer une offre de logements adaptée.

Les communes situées dans le périmètre de l'établissement public de l'OIN



Source : site internet de l'OIN



Source : site internet Versailles Grand Parc

Lors du conseil communautaire du 16 décembre 2008, les élus communautaires ont voté une motion :

Le conseil communautaire :

- 1) ADHERE à l'objectif de développement de la recherche, de l'enseignement supérieur et des activités économiques de pointe sur le territoire « Massy – Saclay – Palaiseau - Versailles – Saint-Quentin-en-Yvelines », conférant à ce territoire une visibilité mondiale, et souhaite y apporter une forte contribution,
- 2) PREND ACTE de la volonté de l'Etat de décréter une opération d'intérêt national (OIN) et de créer un établissement public spécifique afin de réaliser cet objectif,
- 3) PROPOSE que Versailles, compte tenu notamment de sa notoriété mondiale, soit désignée comme ville pivot de cette opération,
- 4) DEMANDE
- Qu'une réelle priorité soit accordée aux transports en commun, avec :
  - une implication forte de l'Etat dans le réaménagement de la gare des Chantiers, l'interconnexion et le renforcement des liaisons avec cette gare, considérée dans le projet comme l'un des deux points d'accès privilégiés au territoire de l'OIN,
  - la mise en œuvre d'une liaison efficace et respectueuse de l'environnement entre Versailles-Chantiers et le plateau de Saclay excluant un axe lourd de surface à travers le plateau,
  - un renforcement du rôle de la gare de Saint-Cyr l'Ecole et une liaison nouvelle entre cette gare, Satory et Versailles Chantiers,
  - une amélioration rapide des liaisons ferroviaires existantes (fréquences, régularité, confort, interconnexions), en particulier la ligne RER C entre Versailles et Massy,
- Qu'un traitement approprié et simultané soit apporté aux problèmes de circulation automobile en direction des zones d'emplois, notamment à Buc, Jouy-en-Josas, les Loges-en-Josas, Saint-Cyr l'Ecole et Toussus-le-Noble,
- Que l'aménagement du pôle de Satory à Versailles, dans le cadre du pôle d'excellence Mov'Eo soit engagé sans tarder,
- Que soit conféré un statut de protection absolue pour les 2 300 hectares du plateau de Saclay*, qui doivent demeurer consacrés à l'agriculture, et que ce statut soit acquis au moment même où l'OIN sera créée,
- Que le périmètre de l'OIN soit exclusif des périmètres de la vallée de la Bièvre et de la plaine de Versailles, lesquelles bénéficient d'une protection satisfaisante,
- Que les nuisances affectant les zones urbanisées soient réduites :
  - en particulier avec la réalisation de protections phoniques beaucoup plus efficaces le long des principaux axes de transport routier tels que de la RN118 dans sa traversée de la Vallée de la Bièvre, l'A.12 et la RN.12 dans leur traversée de Versailles Grand Parc,
  - avec la réalisation de protections phoniques le long des voies ferrées dans leur traversée de Versailles Grand Parc,
- Que les nuisances sonores aux abords des aérodromes de Saint-Cyr- l'Ecole, Toussus-le-Noble et Vélizy-Villacoublay, soient limitées,
- Qu'une attention forte soit portée à l'hydrologie du plateau de Saclay, au maintien de son réseau de rigoles, au projet de restauration de l'alimentation du Château de Versailles à partir de ce réseau, ainsi qu'à la protection du site des sources de la Bièvre.
- 5) DEMANDE
- Que les objectifs à court et moyen terme de l'opération d'intérêt national soient bien explicités avec en particulier les engagements financiers de l'Etat correspondants, notamment pour les infrastructures annoncées,
- Que les collectivités locales exercent un rôle prépondérant aux côtés de l'Etat dans la mise en œuvre de cette opération, et que la durée de celle-ci soit limitée dans le temps,
- Que l'établissement public envisagé comprenne une représentation majoritaire des collectivités locales,
- 6) RAPPELLE que seule une association étroite des collectivités locales et des populations permettra à cette opération de se déployer avec les meilleures chances de succès.

1.2.2. La planification régionale

- **Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 1994 (SDRIF)**

Les orientations générales du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé le 26 avril 1994 par décret pris en Conseil d'Etat, définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de la région Ile-de-France. Ce schéma demeure applicable tant que sa révision n'aura pas été approuvée par décret en conseil d'Etat.

Le projet d'aménagement régional défini par le SDRIF approuvé en 1994 s'articule autour de trois composantes essentielles :

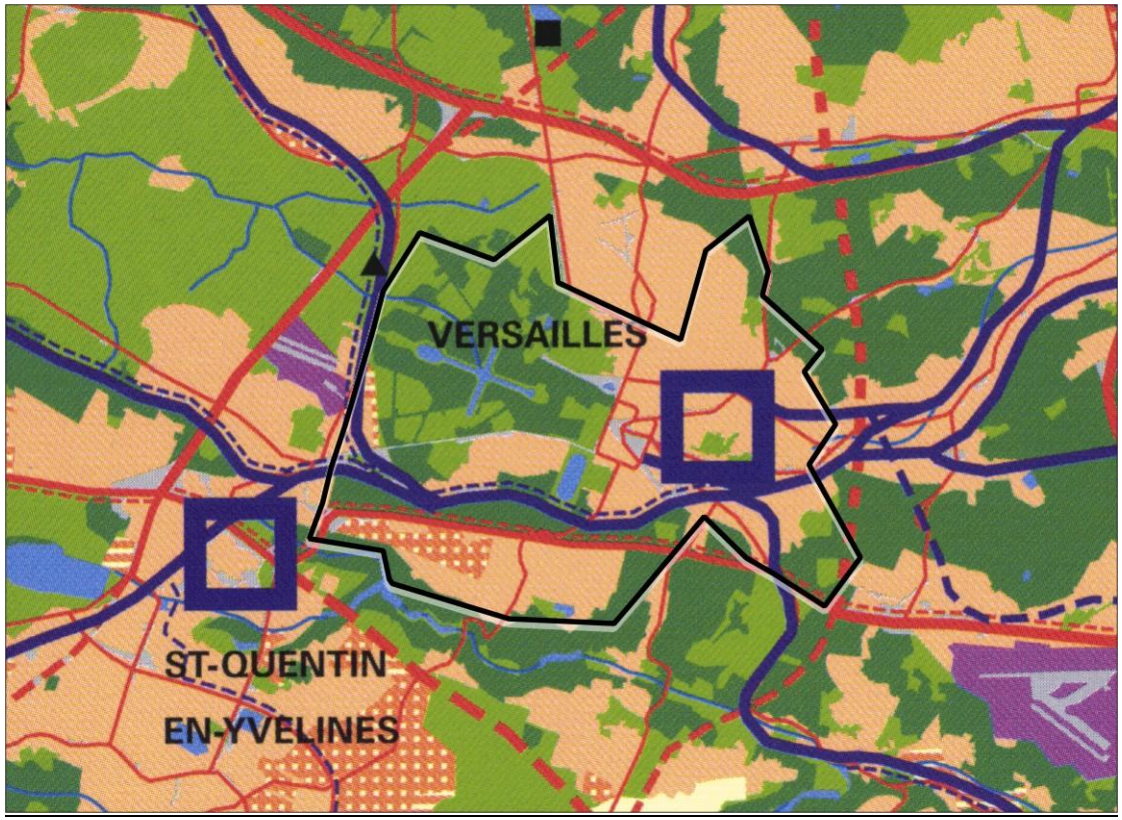
- les espaces agricoles et naturels à protéger pour leur intérêt économique ou patrimonial et à valoriser au sein de la ville pour les besoins de détente des franciliens ;
- les espaces bâtis ou d'urbanisation nouvelle à structurer dans une organisation polycentrique comportant des pôles urbains et des équipements forts répartis sur le territoire régional ;
- les réseaux de transports et d'échanges à améliorer et à développer, pour répondre aux besoins accrus de mobilité et conforter les priorités de l'aménagement régional.

Les orientations et les prescriptions du SDRIF s'imposent dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme locaux que sont les schémas directeurs (SD) et les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Dans cette perspective, la carte de destination générale des sols, établie à l'échelle du 1/150.000ème, fixe les principes d'utilisation des sols suivants :

- des « espaces urbanisés » indiqués en couleur saumon. Ces espaces ont été répertoriés à partir du mode d'occupation des sols de 1990, de façon générale ils ne comprennent donc pas les espaces qui ont été urbanisés depuis ;
- des « espaces urbanisables » représentés en couleur saumon foncé et quadrillés. Ces espaces sont à urbaniser en totalité d'ici 2015, dont 50% étaient à ouvrir à l'urbanisation à l'horizon 2003 et la totalité avant 2015 ;
- des « espaces partiellement urbanisables » représentés de couleur saumon foncé et hachurés. Ce sont des espaces à urbaniser en partie : 30% de leur superficie devait être ouvert à l'urbanisation avant 2003 et 60% au total avant 2015, alors que les 40% restants doivent être maintenus à l'usage naturel ou agricole ;
- des « espaces paysagers » représentés en vert clair. Dans ces espaces, « il s'agit d'éviter toute nouvelle urbanisation dispersée ». Ils correspondent à l'objectif général visant à «garantir autant que possible le maintien et le développement des espaces naturels encore existants dans la ceinture verte de la région ».
- des « bois ou forêts », représentés en vert foncé.

Le SDRIF de 1994 : extrait de la carte de destination générale des sols



INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

	Existante	A aménager	Projetée		Tracé à préciser (1)	
			Gabarit normal	Gabarit réduit souterrain	Gabarit normal	Gabarit réduit souterrain
Voirie						
Voirie rapide principale						
Voirie rapide						
Voirie de désenclavement						
(1) voie nouvelle devant faire l'objet d'études complémentaires de variantes de tracé						
Transports en commun						
Réseau ferré d'intérêt régional						
Réseau métropolitain						
Site propre structurant						
Réseau TGV						
Réseau ferré de fret						
Réseau EDF 400 KV						

	Existante	Extension en projet
Plateforme aéroportuaire		
Plateforme portuaire		

Emprise technique

URBANISATION

- Paris / Pôle important de proche couronne
- Pôle d'intérêt régional
- Ville trait d'union
- Espace urbanisé
- Espace urbanisable
- Espace partiellement urbanisable

ENVIRONNEMENT

- Bois ou forêt
- Espace paysager ou espace vert
- Espace vert à créer
- Espace agricole
- Réseau hydrographique
- Centre de production d'eau potable existant
- Centre de traitement des eaux usées existant
- Centre de traitement des déchets existant
- Périmètre d'exposition au bruit des aéroports

- **Le projet de SDRIF de 2008**

La révision du SDRIF

La Région a engagé la révision du SDRIF par délibération le 25 juin 2004 avec deux objectifs majeurs :

- Intégrer les nouvelles données législatives liées à l'évolution de l'environnement institutionnel depuis 1994 ;
- Instituer le développement durable comme enjeu de la nouvelle planification.

Le projet de révision du SDRIF a été arrêté par délibération du conseil régional du 15 février 2007.

Soumis à l'avis des conseils généraux, des organismes consulaires, du conseil économique et social régional et du ministère chargé de l'Environnement, ce projet a fait l'objet à l'automne 2007 d'une enquête publique.

Le Président de la commission d'enquête a remis officiellement au Président du Conseil régional le rapport d'enquête publique, le 11 juin 2008. La commission d'enquête, à l'unanimité de ses membres, donne dans ce rapport un avis favorable au projet de Schéma directeur de la région Île-de-France assorti de quatre réserves qui doivent être levées et de quinze recommandations.

Le projet de SDRIF, ajusté suite à ce rapport, a été adopté par le Conseil régional les 25 et 26 septembre 2008. Le nouveau SDRIF deviendra exécutoire après son approbation par décret en Conseil d'Etat.

Le projet de SDRIF de 2008 : extrait de la carte de destination générale des sols



Schéma directeur de la région Île-de-France
"Projet soumis au Conseil régional pour adoption, 25 - 26 septembre 2008"

Carte de destination générale des différentes parties du territoire

Cette carte, exprimant le champ d'application géographique des orientations, doit faire l'objet d'une application combinée avec le rapport auquel elle est étroitement subordonnée.

Vocation urbaine
- espace urbanisé à optimiser
- secteur de densification préférentielle
- secteur d'urbanisation préférentielle
- secteur d'urbanisation conditionnelle
- pôles de centralités à conforter hors agglomération centrale
- front urbain d'intérêt régional

Infrastructures de transport

Réseau routier :
- existant
- tracé
- principe de liaison
- principe de liaison long terme (préservation de faisabilité)
- nouveau franchissement

Transport collectif :	Existant	Tracé	Principe de liaison
LGV			
liaison vers aéroport			
RER			
réseau ferroviaire voyageur			
Arc Express (fuseau d'étude)			
métro			
tram - train et train léger			
transport collectif en site propre sur voirie			

Vocation naturelle
- espace agricole
- espace boisé ou naturel
- espace de loisirs
- espace vert à créer ou espace naturel à ouvrir au public
- continuité écologique ou coupure d'urbanisation à maintenir
- continuité agricole ou liaison verte à créer ou à renforcer

Fleuve et espaces en eau

Aéroport - aérodrome

Limite de commune

- **Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-france (PDUIF)**

Le premier PDUIF a été élaboré en 2000 par l'État, en association avec la Région Ile-de-France, le STIF – autorité organisatrice des transports en Ile-de-France – et la Ville de Paris. Il préconisait pour la première fois, à l'échelle régionale, une rupture avec le « tout automobile ».

Le PDUIF 2000 suggère, parmi les différentes orientations proposées, « d'imaginer une nouvelle urbanité, c'est-à-dire sans que le recours à la voiture soit vécu comme une nécessité ». L'objectif à atteindre est donc fixé : il s'inscrit dans un axe prioritaire de réduction de la circulation automobile et d'augmentation de l'usage des autres modes alternatifs (transports collectifs, réseau cyclable, cheminements piétonniers). Les actions proposées par le PDUIF visent en cinq ans à :

- une diminution de 3% du trafic automobile (diminution de 5% pour les déplacements à l'intérieur de Paris et de la petite couronne) ;
- une augmentation de l'usage des transports collectifs de 2% en déplacements, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail et des déplacements domicile-école ;
- une augmentation de 10% de la part de la marche pour les déplacements domicile-école et pour les déplacements inférieurs à 1 km ;
- le doublement du nombre des déplacements à vélo ;
- une augmentation de 3% de la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et le fer.

Le PDUIF indique que ces objectifs doivent être considérés comme des minima.

Le PDUIF 2000 constitue un document fondateur de la politique de transport francilienne. Toutefois, les problématiques liées aux déplacements et au développement durable ont sensiblement évolué depuis 2000. C'est pourquoi le PDUIF a été mis en révision depuis décembre 2007. L'objectif principal de la révision est d'aboutir à un plan plus opérationnel avec, pour chaque action projetée, un responsable identifié, un calendrier de mise en œuvre et des modalités de financement clairement arrêtées.

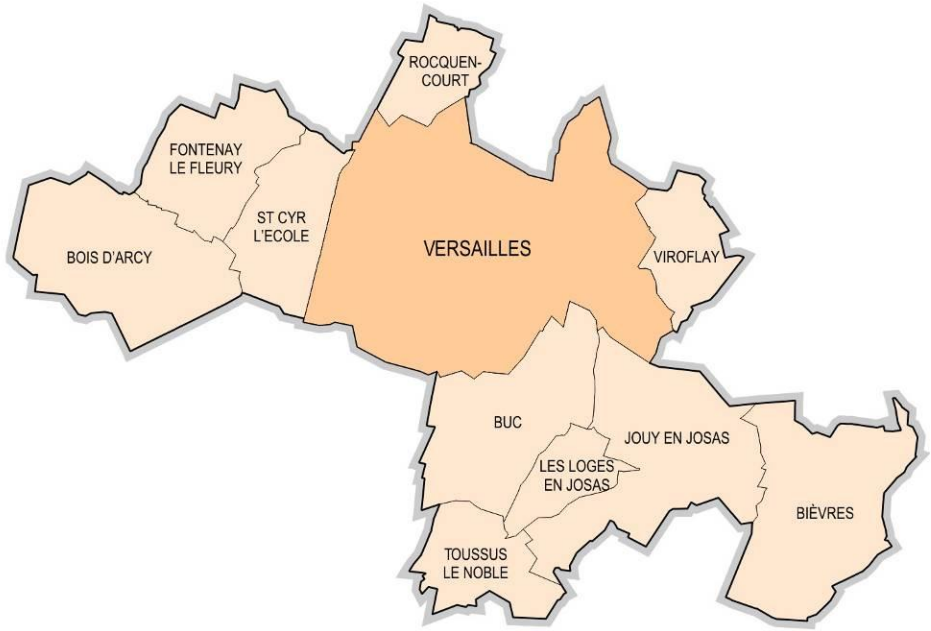
1.2.3. L’intercommunalité

- **Versailles Grand Parc**

La commune de Versailles est membre de la communauté d’agglomération de Versailles Grand Parc. Cette intercommunalité s’étend sur deux départements : les Yvelines et l’Essonne. Seule la commune de Bièvres est dans l’Essonne, les 10 autres étant dans les Yvelines.

Elle regroupe 11 communes qui représentent au total 170 000 habitants environ en 2006, Versailles étant la commune la plus peuplée et représente la moitié de la population de la communauté d’agglomération.

Le territoire de la Communauté d’agglomération de Versailles Grand Parc



La population de la communauté d'agglomération

	pop.1990	pop. 1999	pop. 2006	évol. 90/06
Bièvres	4 207	4 034	4 990	18,6%
Bois d'arcy	11 254	11 301	13 331	18,5%
Buc	5 434	5 764	5 502	1,3%
Fontenay le Fleury	13 196	12 582	12 828	-2,8%
Jouy en Josas	7 687	7 946	8 055	4,8%
Les Loges en Josas	1 506	1 451	1 453	-3,5%
Rocquencourt	3 871	3 218	3 261	-15,8%
Saint Cyr l'Ecole	14 723	14 432	15 578	5,8%
Toussus le Noble	677	657	731	8,0%
Versailles	87 494	85 361	87 559	0,1%
Viroflay	14 689	15 211	16 054	9,3%
Total de la CCVGP	164 738	161 957	169 342	2,8%

Lors du conseil communautaire du 26 mai 2009, les élus de Versailles Grand Parc ont voté à une grande majorité une délibération sur la transformation de la Communauté de Communes en une Communauté d'Agglomération.

Cette transformation a étendu les compétences de la communauté. Ainsi, depuis le 1er janvier 2010, Versailles Grand Parc exerce 10 compétences :

- le développement économique,
- l'aménagement de l'espace et des déplacements,
- l'équilibre de l'habitat,
- la politique de la ville,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- la fourrière animale
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'approvisionnement en eau potable,
- la gestion des parkings et pôles multimodaux,
- la gestion d'équipements culturels et sportifs.

o Le Programme Local de l'Habitat

En juin 2006, Versailles Grand Parc a arrêté son programme local de l'habitat intercommunal (PLHI). Pour la période 2006-2011, celui-ci fixe les objectifs annuels suivants sur l'ensemble des 11 communes :

- créer 680 logements neufs par an, dont 290 logements sociaux ;
- créer 90 logements sociaux en acquisition-amélioration (en plus des 200 logements neufs).

Pour atteindre l'objectif global de 680 logements neufs par an, le PLHI a décliné des objectifs de construction spécifiques pour chacune des 11 communes.

Pour atteindre ces objectifs, Versailles Grand Parc se dote peu à peu d'outils déclinés dans le programme d'actions du PLHI**.**

Il s'agit notamment :

- de définir une programmation permettant de diversifier et accroître l'offre de logements,
- de conclure un accord entre la communauté de Versailles Grand Parc et les communes sur des objectifs de production spatialisés,
- de mettre en place une équipe élu/technicien en charge du foncier,
- de créer un fond d'intervention communautaire,
- d'instituer la Conférence Intercommunale du Logement.

Pour répondre à la demande des habitants, afin de permettre aux élus d'élaborer leurs politiques de l'habitat et d'ajuster les outils existants, la communauté de Versailles Grand Parc s'est dotée d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Celui-ci est alimenté de données sociodémographiques, sur le parc de logements privés et publics et sur les marchés de l'immobilier et du foncier.

o Le projet de Plan Local de Déplacements

Versailles Grand Parc et cinq communes attenantes : Bailly, Châteaufort, Le Chesnay, Les Clayes-Sous-Bois, et Vélizy-Villacoublay ont créé le Syndicat Mixte du Bassin de Déplacements de la Région de Versailles (SMBDRV). Ce syndicat a pour objet unique l'élaboration d'un Plan Local de Déplacements (PLD).

Ce PLD a pour finalité d'organiser les différents modes de déplacements en agissant sur la circulation des véhicules particuliers, les transports en commun, les transports de marchandises, les transports des personnes à mobilité réduite ainsi que les modes doux.

2. LES DOCUMENTS D'URBANISME A VERSAILLES

2.1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME

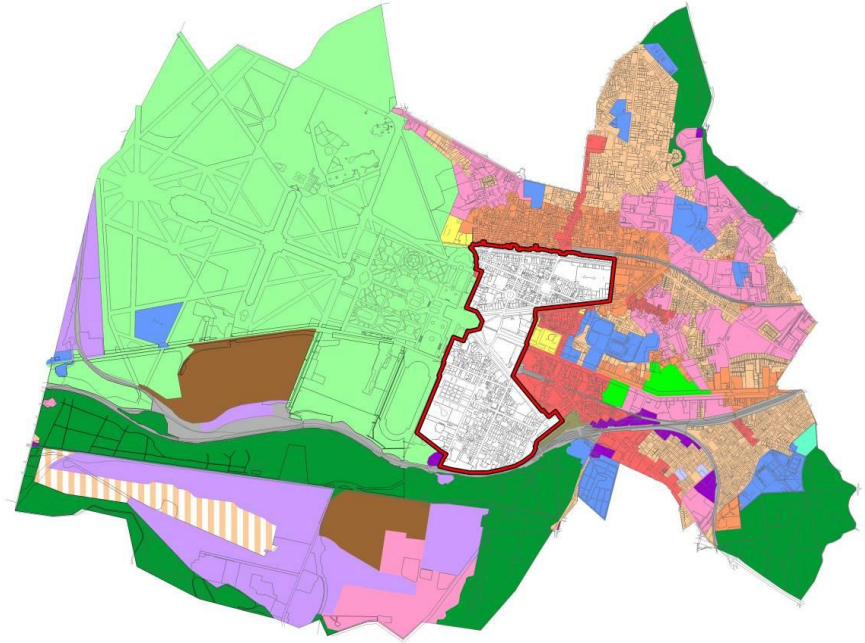
La dernière révision du POS a été approuvée le 23 octobre 1998.

Le nouveau contexte législatif lié à l'adoption de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), promulguée le 13 décembre 2000, puis à l'adoption de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ont conduit la commune à élaborer un nouveau document d'urbanisme, un plan local d'urbanisme (PLU).

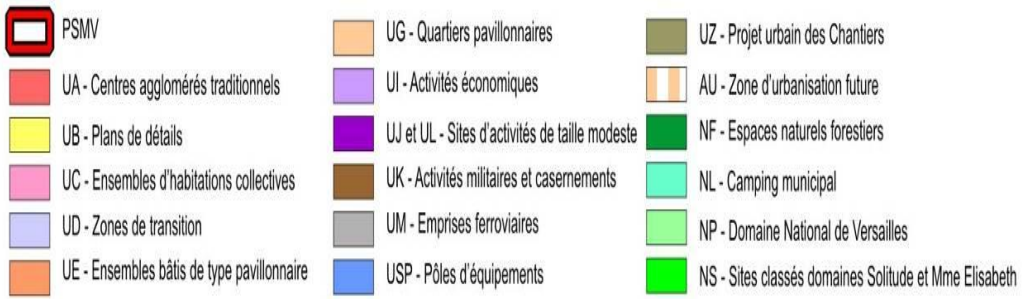
Par une délibération du 17 décembre 2001, le conseil municipal a prescrit la révision du POS en vue d'élaborer un PLU.

A l'issue de la procédure d'élaboration, le PLU a été approuvé le 8 septembre 2006.

Par une délibération du 22 octobre 2009, le conseil municipal de Versailles a prescrit la mise en révision partielle du PLU. Celle-ci est en cours de procédure.



Le plan de zonage du PLU approuvé en septembre 2006



2.2 LE PERIMETRE DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

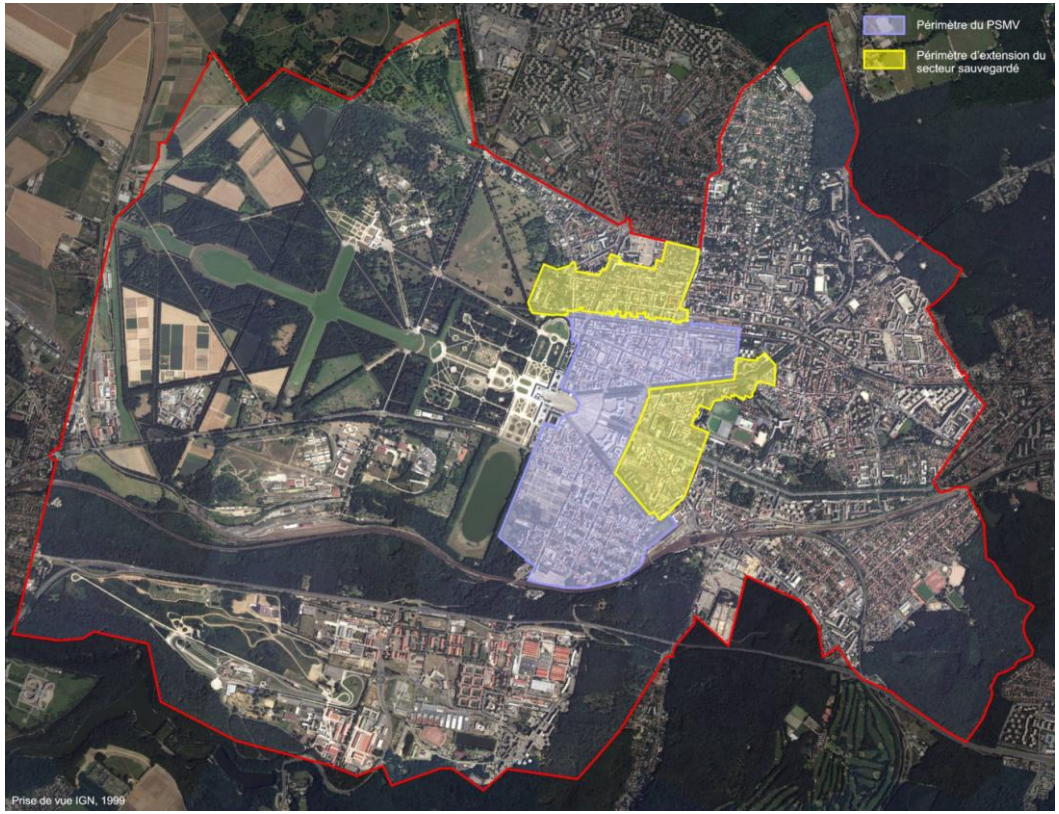
Le centre historique de Versailles est constitué de deux quartiers séparés par le Trident central : Notre-Dame et Saint-Louis. Notre-Dame est l'ancienne Ville Neuve de 1672, tandis que Saint-Louis est le Parc aux Cerfs de 1727. Ces deux quartiers anciens sont inscrits en secteur sauvegardé créé par un arrêté ministériel du 6 mars 1973 dans lesquels a été établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé en 1993 et couvrant près de 170 ha.

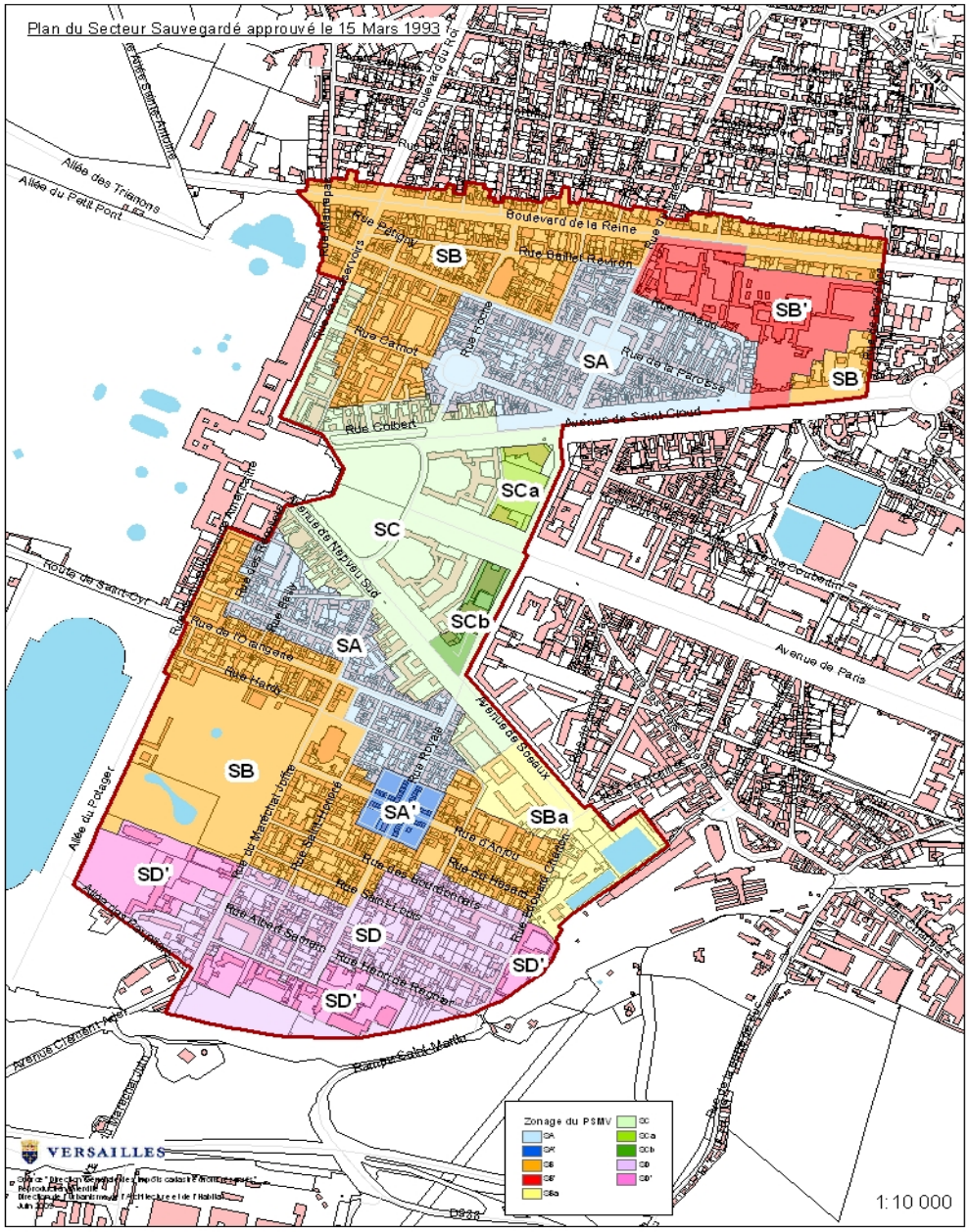
Le périmètre du secteur sauvegardé a été étendu en 1995 (arrêté du 18 septembre 1995) :

- au nord, aux quartiers des Prés et de l'Ermitage composés, sur un maillage régulier de rues, de petits îlots caractérisés par une continuité de l'espace planté et l'alignement des constructions ;
- à l'est, vers la Place Charost et les Chantiers.

Le secteur sauvegardé de Versailles couvre désormais près de 250 hectares (166 hectares, plus 80 correspondant à l'extension) et constitue, avec celui de Bordeaux, l'un des secteurs sauvegardés les plus vastes de France.

Le périmètre du secteur sauvegardé couvert par un plan de sauvegarde
et de mise en valeur (PSMV et son extension)




Plan du Secteur Sauvegardé approuvé le 15 Mars 1993
Boulevard de la Reine
Rue Carnot
Rue Colbert
Avenue de Saint Cloud
Rue de la Paroisse
Avenue de Paris
Route de Saint-Cyr
Rue Hardy
Rue de Marchenoir
Rue Albert Sarraut
Rue Henri de Regnier
Avenue Clément Ader
Allée du Potager
Allée des Trianons
Allée du Petit Pont
SA
SA'
SB
SB'
SC
SCa
SCb
SBa
SD
SD'
Zonage du PSMV
1:10 000
VERSAILLES

2.3 L'ARTICULATION ENTRE LE PLU ET LE PSMV

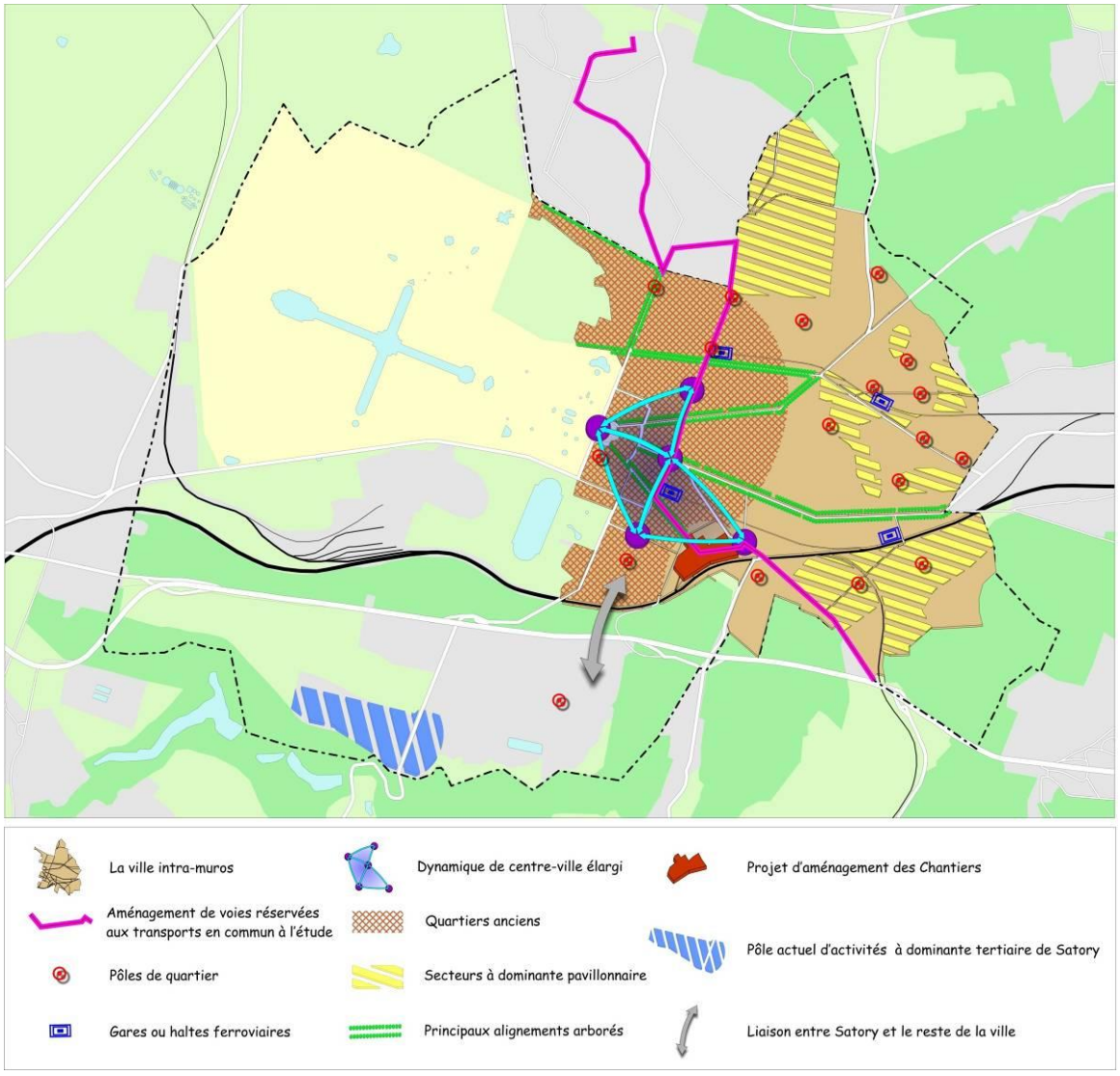
Depuis la loi urbanisme et habitat, les textes prévoient de façon explicite, par une lecture combinée des articles L. 123-1 (2ème alinéa) et L. 313-1 du code de l'urbanisme, que les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU concernent l'ensemble du territoire communal, y compris les territoires couverts par un PSMV.

En effet, l'article L. 123-1 dispose que « les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune » et l'article L.313-1 dispose que « le plan de sauvegarde et de mise en valeur doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme lorsqu'il existe. »

Ainsi, si le contenu du PSMV ne comprend pas de PADD, il n'en demeure pas moins qu'il doit être établi en cohérence avec les orientations du PADD du PLU.

Le PSMV de Versailles couvrant une grande partie du centre ville, les orientations du PADD du PLU relatives aux déplacements, aux activités économiques, au centre ville… concernent le territoire couvert par le PSMV. Ainsi, la carte ci-dessous issue du PADD du PLU approuvé en 2006, montre que les orientations d'aménagement concerne le territoire régi par le PSMV.

Le PADD du PLU approuvé en septembre 2006 : orientations à l'échelle communale



3. L'IMPACT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE LA SOUS-ZONE S.B.' ET DU SOUS-SECTEUR SCA SUR LA VILLE

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur, comme tout document d'urbanisme a besoin de s'adapter à l'évolution et aux besoins nouveaux de la société. Les modifications modérées apportées aux plans et au règlement auront un impact mesuré sur les quartiers concernés et sur la Ville dans son ensemble.

3.1 La sous-zone S.B.'

Sous-zone de centralité urbaine, elle se caractérise principalement par la présence de l'ancien hôpital Richaud et l'actuel lycée Hoche. Tous deux classés monument historique, ils imposent leur empreinte avec force dans le quartier Notre-Dame dont ils structurent l'ordonnancement urbain. La sous-zone SB' ceinture au nord-est le secteur sauvegardé et constitue la périphérie de la vie commerciale de la ville et se positionne favorablement entre trois axes importants : la rue du Maréchal Foch, le boulevard de la Reine et l'avenue de Saint-Cloud.

Ces deux édifices majeurs sont accompagnés de constructions annexes réalisées au fil du temps pour accompagner leur développement, parfois, sans souci du contexte architectural et urbain.

Ces éléments sont indissociables du projet de modification du PSMV qui doit conduire à faire évoluer les conceptions urbaines dans cette sous-zone très spécifique.

Les modifications apportées à la sous-zone S.B.' sont de nature graphiques et réglementaires.

Sur le plan (documents graphiques), il est prévu de modifier la « *critérisation* » actuelle de l'ancienne maternité comprise entre l'ancien Hôpital, la rue Richaud et la rue du Maréchal Foch. En effet, elle apparaît sur le plan graphique n° 2 en légende 1 comme « *immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques* ».

Lors de la création du secteur sauvegardé et de l'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à la fin des années 1960, les objectifs consistaient :

- à éviter à tout prix la disparition de l'hôpital Richaud,
- la mise en œuvre d'une politique de rénovation urbaine menant à la suppression systématique du patrimoine ancien du site qui aurait conduit à faire disparaitre des grands bâtiments majeurs du patrimoine.

Cette démarche conservatrice développée à cette époque ne se justifie plus maintenant pour plusieurs raisons. La conservation du Monument Historique n'est pas remise en cause. Bien au contraire, elle constitue un atout majeur pour le quartier Notre-Dame et représente pour la Ville de Versailles un élément remarquable de son patrimoine historique et architectural. Cependant, les conceptions urbaines ont fortement évoluées depuis plus de trente ans et ce dispositif de protection de la maternité gèle un espace qui empêche toute évolution logique de la Ville et de la trame urbaine sur ce site. Enfin, cet immeuble ayant abrité la maternité de Versailles ne présente aucune caractéristique remarquable d'ordre historique ou architectural justifiant sa préservation.

Au regard de ces éléments, la représentation graphique de cet immeuble doit être modifiée et il est désormais proposé de le faire figurer sur le plan comme «*immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé*» - légende 4.

En conséquence, la disparition somme toute programmée de la maternité rendue possible par cette modification du plan va libérer des emprises foncières. L'impact de cette modification sur le site se traduira par la nouvelle constructibilité de cette partie de l'ilot Richaud. Les règles d'implantation, de volumétrie, de destination, d'aspect extérieur et de stationnement sont régies raisonnablement par les dispositions du règlement qui pérennise la présence évidente de l'ancien hôpital Richaud.

Les modifications de certaines des dispositions du règlement relatives à la sous-zone SB' accompagnent et précisent celles du document graphique. Les dispositions nouvelles s'inscrivent dans la prise en compte de l'évolution des conceptions urbaines au sein d'un secteur ancien à préserver. Selon ces éléments, les modifications du règlement de la sous-zone SC' concernent notamment, les articles 1, 11 et 12 du règlement.

Les nouvelles dispositions de l'article 1 portant sur les occupations ou utilisations des sols soumises à conditions spéciales modifient les seuils qui limitent les constructions à usage de bureaux et de commerces ne s'appliquent pas à la sous- zone S.B'.

L'objectif de cette modification est de développer la diversité et l'attractivité des constructions futures selon leurs occupations. Il y a une volonté :

- de prolonger le dynamisme commercial et économique provenant de la place du marché Notre-Dame en direction du boulevard de la reine,
- de créer un vis-à-vis commercial avec les commerces existants en face,
- de permettre les utilisations liées au bureau, pour apporter une réponse en centre-ville aux demandes d'occupations ou d'installations mesurées de certaines petites sociétés tertiaires et des professions libérales.

Ces éléments n'impacteront pas pour autant les autres occupations ou installations déjà autorisées par le PSMV approuvé.

Les nouvelles dispositions de l'article 11 portent sur les constructions futures et sont exclusivement d'ordre architectural. Les futures constructions devront s'intégrer à la trame urbaine existante de l'îlot et du quartier.

L'objectif poursuivit est double. Il faut pouvoir autoriser la créativité architecturale et la modernité urbaine. Cependant, les expressions que prendront celles-ci doivent également conduire à la préservation des caractéristiques remarquables de composition des deux édifices majeurs (notamment de l'ancien hôpital). Il faudra donc en toute harmonie assurer la pérennité des principes traditionnels des constructions versaillaises de centre-ville.

Cette démarche mesurée doit conduire sans bouleversement majeur à minimiser l'impact architectural d'un aménagement nouveau dans cette partie du quartier Notre-Dame et à conserver les grands principes de sa trame urbaine actuelle.
Les règles propres à la sous-zone S.B.' ont donc pour objectif la mise en œuvre d'une architecture d'accompagnement issue du caractère de chacun des deux grands édifices.

Les nouvelles dispositions de l'article 12 s'inscrivent dans une conception contemporaine et actuelle de l'usage des transports terrestres en centralité urbaine. Le « tout voiture » doit impérativement être minimisé afin de diversifier et de favoriser l'usage d'autres moyens de transport plus économiques, plus écologiques et plus doux dans une prise en compte accrue des grands principes du développement durable. Ceux-ci n'existaient pas lors de la création du secteur sauvegardé et de l'approbation du PSMV. Or, il s'avère indispensable que la modification intègre cette dimension en raison de la situation privilégiée de l'ilot Richaud au regard de l'offre de transports en commun, des pistes cyclables et de places de stationnement publiques.

En effet, il est exceptionnellement desservit par plus de 6 lignes de bus de compagnies locales circulant rue du Maréchal Foch. Deux lignes desservent également le Boulevard de la Reine.

Deux pistes cyclables dans chaque sens de ce boulevard ont été récemment réalisées par la ville de Versailles.

La gare Versailles Rive-Droite (La Défense- Paris Saint-Lazare) est située à moins de 300 m de l'îlot Richaud.

Enfin, le nouveau parking public de stationnement «Boulevard de la Reine» accueille sur quatre niveaux 397 places. Il est situé sous le boulevard, au droit de l'ilot de propriété Richaud et à proximité de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées (E.H.P.A.D.).

En conséquence, de nouvelles dispositions sont intégrées à l'article S.B. 12 et plus particulièrement à la sous-zone SB'. Elles ont pour principe de prendre en compte cette offre exceptionnelle de transports en communs et notamment, la présence de la gare Rive-Droite.

L'objectif est de pouvoir créer les conditions légales d'une alternative propre aux moyens de transports en favorisant l'usage des équipements locaux existants par rapport à l'usage des véhicules personnels. En conséquence, il convient de réduire le nombre de voitures en centre-ville en réduisant le nombre de place de stationnement liées aux constructions tout en prenant en compte l'offre de transport disponible à proximité. Plus concrètement, sur la base de ces éléments, si un projet de construction se trouve dans un rayon de 400 mètres autour d'une gare, le nombre de places exigé sera en conséquence réduit de façon significative sur justification des besoins de l'opération, selon la destination des locaux et selon la situation du terrain de la demande. De plus, l'accent est mis sur la prise en compte des moyens de transports doux adaptés aux modes de vie urbains.

La réalisation d'un projet important en sous-zone SB' devrait alors avoir un impact plus réduit sur les voies la desservant : le boulevard de la Reine, la rue du Maréchal Foch, la rue Richaud, la rue de l'Abbé de l'Epée, l'avenue de Saint-Cloud et la rue de Provence.

3.2 Le sous-secteur SCa

Les modifications apportées au sous-secteur S.C.a. sont de nature graphique et réglementaire.

Ce secteur est délimité par l'arrière des Grandes Ecuries à l'ouest, l'avenue de Paris au sud bordée par l'Hôtel des Poste, l'avenue de l'Europe à l'est et par l'avenue de Saint-Cloud au nord bordée par le bâtiment de la trésorerie principale. Un espace libre se matérialise en partie centrale.

Sur les plans représentant Versailles des la fin du XVIIème siècle, existait en ce lieu la carrière des Grandes Ecuries. Au XIXème siècle, un casernement s'y installe. L'ilot composé de ces éléments liés aux Grandes Ecuries formait un ensemble urbain cohérent. A la fin des années 1950, l'obligation de devoir faciliter la circulation entre les quartiers Saint-Louis et Notre-Dame, au travers du trident, a conduit à l'ouverture de l'avenue de l'Europe afin de créer la liaison transversale manquante à Versailles. A cette même époque, un pôle administratif s'installe de part et d'autre d'un parc de stationnement afin de créer une nouvelle centralité à la ville à proximité de l'Hôtel de Ville.

Sur le plan de zonage, il est convenu de modifier les servitudes affectant l'utilisation des sols.

L'objectif principal des servitudes actuelles était de réaliser un véritable ilot (en forme d'éventail) construit sur toute sa périphérie accompagné par un nouveau front bâti d'immeubles à l'alignement de l'avenue Europe.

Les modifications portent sur trois points principaux :

- Supprimer l'obligation d'alignement sur l'avenue de l'Europe. La réciprocité d'un bâti monumental répondant à ceux abritant la Préfecture et le Tribunal (en face du site) est abandonnée sur cet voie au profit d'un espace central, non plus dissimulé, mais ouvrant largement la vue.

- Etendre l'espace central où pourront y être édifiés certains aménagements et certaines petites constructions d'accompagnement. Leur volumétrie sera limitée afin d'assurer une vue sur cet espace et sur les Grandes Ecuries qui en formeront le fond de scène. Ce lieu sera maintenu en espace public. Ce vide est axé aux Grandes Ecuries. Il forme un espace libre ouvert sur la Ville en symétrie avec la cour des Grandes Ecuries, ouvert sur le Château.

- Maintenir et optimiser les fronts bâtis des constructions à l'alignement des voies des terrains latéraux compris entre l'espace central et les avenues de Paris et de Saint-Cloud. La volumétrie des futures constructions reste inchangée. Le caractère monumental imposé par le site historique et la proximité des Grandes Ecuries est également confirmé.

L'impact de ces modifications est très limité pour les deux terrains limitrophes de l'espace central qui pour sa part gagne en superficie. Les deux passages obligatoires figurant sur l'ancien plan disparaissent dans la mesure où les circulations à l'intérieur de l'ilot seront adaptées aux besoins de futures constructions et selon l'aménagement du site.

Les conséquences pour l'espace central sont plus importantes puisque sa configuration gagne en superficie. Il est en effet plus étendu notamment, jusqu'à l'avenue de l'Europe. A la confidentialité de cet espace antérieurement envisagée, se substitue une volonté de redimensionner ce futur lieu public orienté vers la ville pour optimiser sa convivialité.

Les dispositions réglementaires du sous-secteur SCa traduisent ces grands principes autant dans le texte introductif de la zone SC que dans les articles faisant l'objet d'une modification. Cela se traduit de la manière suivante :

- Les destinations des constructions évoluent peu,
- Les implantations des futures constructions sont fonction du plan de zonage,
- Les hauteurs restent fixées aux cotes NGF définit dans le règlement initial,
- Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions existantes (article SC 11) sont maintenues,
- Ces mêmes dispositions laissent une place importante, si nécessaire, à l'expression d'une architecture innovante mais respectueuse de son environnement urbain.
- Les dispositions concernant le stationnement reprennent ce qui est établi en sous-zone SB' notamment en se fondant sur les nouveaux comportements sociétaux urbains et sur l'offre exceptionnelle de transports existant sur Versailles.

L'impact des modifications du plan et du règlement conduiront à conférer à l'ilot « Europe » la forte dimension, de monumentalité, de centralité et d'échanges urbains qu'il doit détenir dans Versailles.

Cette perspective est d'ailleurs encouragée par la situation privilégiée de cet ilot situé

- au point de suture urbaine entre le quartier Notre-Dame et Saint-Louis,
- au centre d'un réseau de transports en commun diversifié (deux gares ferroviaires, deux gares routières, plusieurs routes départementales desservant les grandes agglomérations de la Région Ile de France et où circule une partie de la quinzaine des lignes des différents réseaux interurbains desservant la ville).
- à proximité du Château,
- à l'entrée d'une des zones commerciales la plus animée de Versailles.

Les conséquences des modifications de ce sous-secteur pour le quartier Centre et la ville seront minimes puisque parmi les grands éléments de composition propre à la typologie urbaine de Versailles aucun n'est remis en cause. Bien au contraire, ils sont confirmés.

3.3 Le 22 Rue de Satory **(modification graphique)**

Cette copropriété située à l'angle de la rue de Satory et de la rue du Vieux Versailles, est constituée de plusieurs bâtiments datant, pour les deux principaux sur rue, du milieu du XVIIIème siècle.

Celui formant l'angle des deux rues est très caractéristique de l'architecture classique versaillaise faisant suite au style de fausse brique et pierre, style dominant de la période précédente et qui décore la façade du second immeuble sur rue de la copropriété. La protection de l'immeuble d'angle a d'ailleurs constitué l'un des motifs de l'élaboration du secteur sauvegardé de la ville de Versailles.

L'actuel règlement du secteur sauvegardé a clairement « *critérisé* » les immeubles majeurs sur rue, en hachures larges afin d'en permettre la conservation et la restauration. En revanche, les bâtiments annexes de moindre hauteur, organisés autour d'une cour résiduelle couverte (cuisine d'un restaurant) ont été « *critérisés* » en jaune avec la mention «*immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées* ».

Si l'aspect extérieur de ces bâtiments annexes ne le laisse en rien deviner, l'analyse des dispositions intérieures, en revanche permet de révéler des ouvrages finalement anciens voire contemporains des bâtiments principaux.

La présente modification a donc pour objectif de rétablir une protection adaptée à la qualité architecturale des ces bâtiments annexes qui forment un ensemble cohérent avec ceux à l'alignement sur les deux rues, à l'exception de la cour couverte qui elle conserve sa trame jaune, impliquant une nécessaire évolution.

Il est proposé de remplacer la trame jaune de ces différents bâtiments annexes sur cour, par une hachure large afin d'imposer leur conservation et leur restauration. Cette modification est sans conséquences pour le reste de la zone et l'ensemble du secteur sauvegardé.

3.4. Le Passage rue Edouard Charton **(modification graphique)**

Ces propriétés forment un ensemble imbriqué situé rue Édouard Charton côté des numéros impairs (du n° 9 au n°15) de cette rue, qui matérialise la limite Est du secteur sauvegardé du quartier Saint-Louis.

Cet ensemble de parcelles est le résultat des divisions successives d'une grande propriété originelle prise sur le territoire des étangs Gobert et donné par le Roi louis XV à un particulier au milieu du XVIIIème siècle. Depuis cette date, des constructions ont été établies et régulièrement augmentées, modifiées et surélevées, générant un tissu urbain assez dense et relativement peu qualitatif.

L'actuelle réglementation du secteur sauvegardé a d'ailleurs confirmé ce constat en « *critérisant* » les différents bâtiments avec une trame jaune autorisant la démolition ou faisant obligation de requalifier le bâti à l'occasion de travaux. Le document graphique prévoyait également la création d'un passage privé ouvert au public à travers ces propriétés vers les étangs Gobert afin de rejoindre la gare des Chantiers.

Dés la fin du XIXème siècle, cette préoccupation a animé la population du quartier Saint-Louis et a suscité plusieurs projets des municipalités successives. Si cette possibilité était envisageable lors de l'élaboration du plan du secteur sauvegardé grâce à la présence d'un seul et unique propriétaire motivé, l'actuelle multiplicité des propriétaires complexifie sa mise en œuvre. De plus, la présence d'un second passage à créer, plus au nord de la rue Édouard Charton, est également prévu au plan du secteur sauvegardé à travers des propriétés appartenant cette fois-ci en partie à la ville de Versailles et à l'Etat.

La Ville a décidé de réaliser ce passage, plus simple à mettre en œuvre sur le plan foncier, que celui passant à travers différentes propriétés privées. A court termes et par ce passage, il est projeté de réaliser un aménagement piétonnier « *végétalisé* » permettant de relier plus facilement le quartier des Chantiers au quartier Saint-Louis.

Il est proposé d'enlever du document graphique du règlement du secteur sauvegardé le pointillé de couleur rouge matérialisant la possibilité de création d'un passage public/privé. Cette modification est sans conséquence pour le reste de la zone et l'ensemble du secteur sauvegardé.

En conclusion de ces éléments, les modifications apportées à la sous-zone SB', au sous-secteur SCa et aux deux sites de la rue de Satory et de la Edouard Charton vont pouvoir inscrire ces sites et la ville dans la modernité. Elles vont engager la ville vers un renouveau majeur sans pour autant remettre en cause les grands principes architecturaux traditionnels et de l'aménagement urbain qui ont construit le Versailles d'aujourd'hui. Il s'agit de mettre à jour des dispositions et des servitudes pour faire face aux évolutions et aux enjeux urbains tout en conciliant le développement inévitable de la ville de demain avec la protection et la mise en valeur de son patrimoine.

PREFECTURE DES YVELINES REPUBLIQUE FRANÇAISE VILLE DE VERSAILLES

VERSAILLES

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

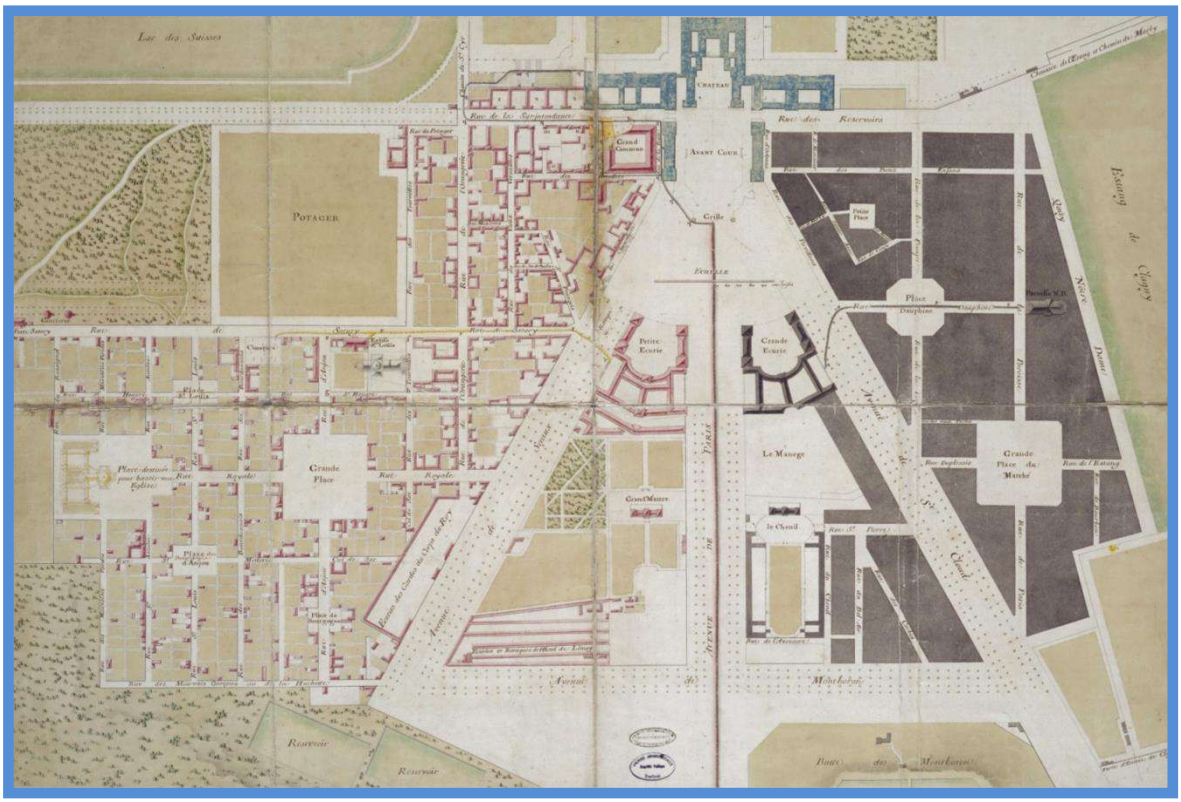
Approuvé le 15 novembre 1993, mis en révision le 7 avril 1999, modifié le 23 novembre 2010, le 8 mars 2013, le 1er juillet 2016 et le 29 Août 2018

RAPPORT DE PRESENTATION

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 DECEMBRE 2017

Projet de modification

Plan de sauvegarde & de mise en valeur de la ville de Versailles



Plan de Versailles vers 1710

Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture, de l'Habitation, du Commerce et du Tourisme
Services de l'Urbanisme & de la Maison de l'Architecture et du Patrimoine

PREAMBULE

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la Ville de Versailles a été approuvé par le Conseil d'Etat, le 15 novembre 1993, après une procédure d'élaboration d'une vingtaine d'années.

Cet outil de réflexion sur l'urbain, le bâti et le paysage, ainsi que sur le patrimoine vernaculaire ou savant s'est révélé être, au fil du temps, la racine nécessaire et suffisante pour forger une doctrine propre à l'ensemble des intervenants dans « l'Art du bien bâtir » à Versailles.

Le Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) a ainsi permis de fédérer des dialogues, des échanges, des savoir-faire alors dispersés, concernant les réalités concrètes de la construction à chacun de ses stades. La répétition quotidienne de ces opérations, parfois spectaculaires, et souvent insignifiantes, encadrées par les règles du PSMV, a créé une dynamique dans la valorisation du Patrimoine existant exceptionnel et de la préoccupation de la recherche architecturale.

Ce S.P.R. protège essentiellement les deux quartiers historiques qui ont formé la ville au cours des XVIIe et XVIIIe siècles, le quartier Notre-Dame au nord de la ville et le quartier Saint-Louis au sud de celle-ci. Sa forme caractéristique de « papillon » couvre plus de 220 hectares de tissu urbain ancien qui viennent, par la grande qualité architecturale des constructions et des espaces libres qui le composent, créer un écrin patrimonial au château de Versailles.

L'évolution sociétale française de ces dernières décennies a profondément modifié notre « usage » de la ville. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V), document par volonté contraignant et rigide, nécessite d'être ajusté pour s'adapter à ces évolutions et se conformer aux législations successives de ces dernières années. Il a été mis en révision le 7 avril 1999, et modifié à deux reprises le 23 novembre 2010, le 8 mars 2013 et le 1er juillet 2016.

La présente procédure de modification engagée sur demande du conseil municipal par délibérations du 16 mars 2017 et 14 décembre 2017 est prévue par l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme. Dans un objectif premier de préservation du paysage urbain, du patrimoine architectural et culturel, elle permet des retouches mineures du document d'urbanisme et ne porte pas atteinte à son économie générale.

Cette notice a pour objet de présenter les modifications apportées au règlement écrit et aux documents graphiques.

Ce projet de modification est soumis à l'avis de la Commission Locale du Site Patrimoniale Remarquable (CLSPR) puis après avis de celle-ci, mis en enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 123-2 à R. 123-27 du code de l'environnement. Le préfet du département, qui diligente cette procédure, est en charge d'approuver par arrêté le projet modifié.

OBJECTIFS & ENJEUX DE LA MODIFICATION

La procédure engagée le 16 mars 2017 doit permettre d'intégrer dans la règle écrite (règlement) et dans plusieurs documents graphiques du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, des éléments utiles à la préservation des immeubles et des sites paysagers compris dans le secteur sauvegardé, les évolutions législatives récentes et également l'harmonisation du droit en vigueur avec le Plan Local d'Urbanisme.

I SITE n° 1 DU LYCEE JULES FERRY
Modification de la planche n°13 & des articles de la zone SD

II SITE n° 2 DU LYCEE JULES FERRY
Modification de la planche n°16 et création d'un nouveau sous secteur SD''

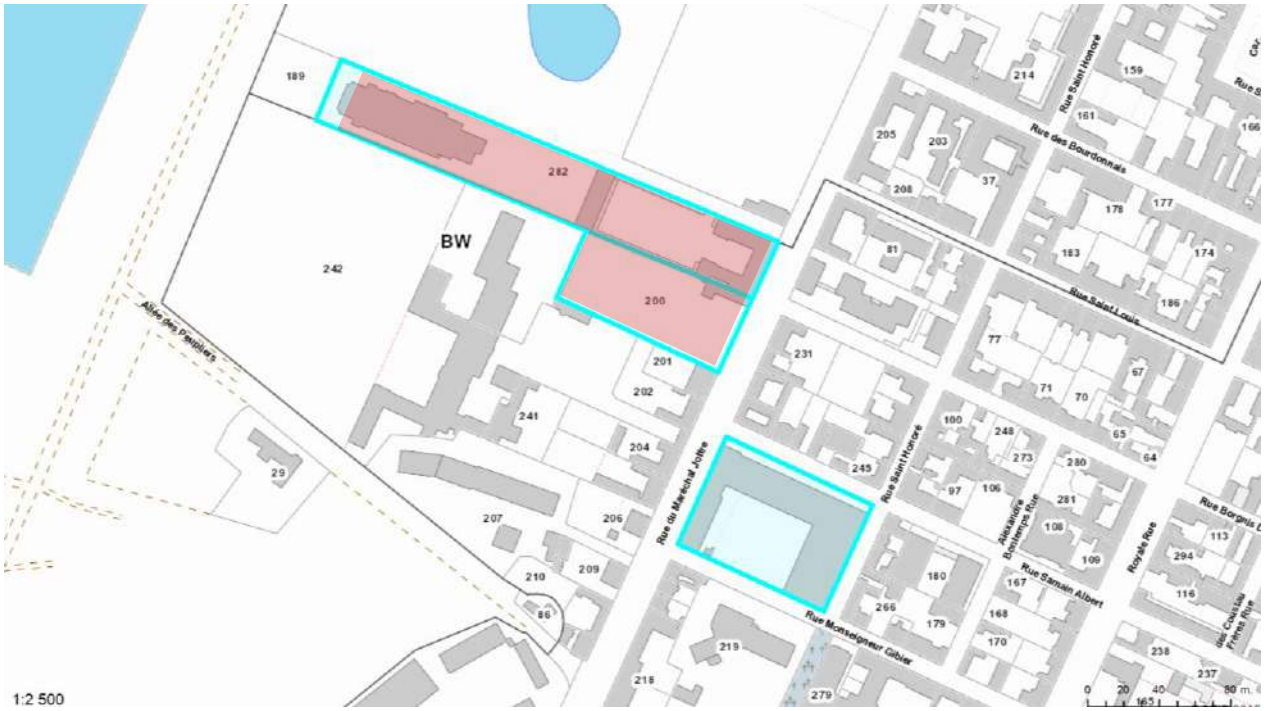
III PROCEDURE

IV Annexe 1 : copies de documents

V Annexe 2 : plans.

I - SITE N° 1 DU LYCEE JULES FERRY – 14-16,18 rue du Maréchal Joffre

Modification de la planche n°13 & des articles de la zone SD



Plan de cadastre actuel

1. Contexte historique et patrimonial



Plan vers 1706



Plan dit de Marseille de 1741 redessiné par J Portier 1986

En 1750 Louis XV acquiert des terrains des sœurs de la Charité de la Paroisse pour les attribuer à différents donataires dont le comte de Noailles. L'actuelle parcelle sise aux numéros 14-16 de la rue du Maréchal Joffre résulte des divisions et des augmentations successives menées par Louis Gaspard Letellier, bâtisseur de la cathédrale Saint Louis dessinée par Mansart de Sagonne, à partir de l'installation en 1751, de son dépôt de matériaux. Letellier élève son hôtel particulier en 1756 dans un style classique (bâtiment toujours existant). L'usage massif de la pierre de taille et le soin apporté à la composition de ce vaste hôtel particulier, affubla cette demeure du sobriquet « d'hôtel des rognures », attribuant ainsi de possibles détournements de matériaux de la



Plan du cadastre Napoléonien 1813 - 1836



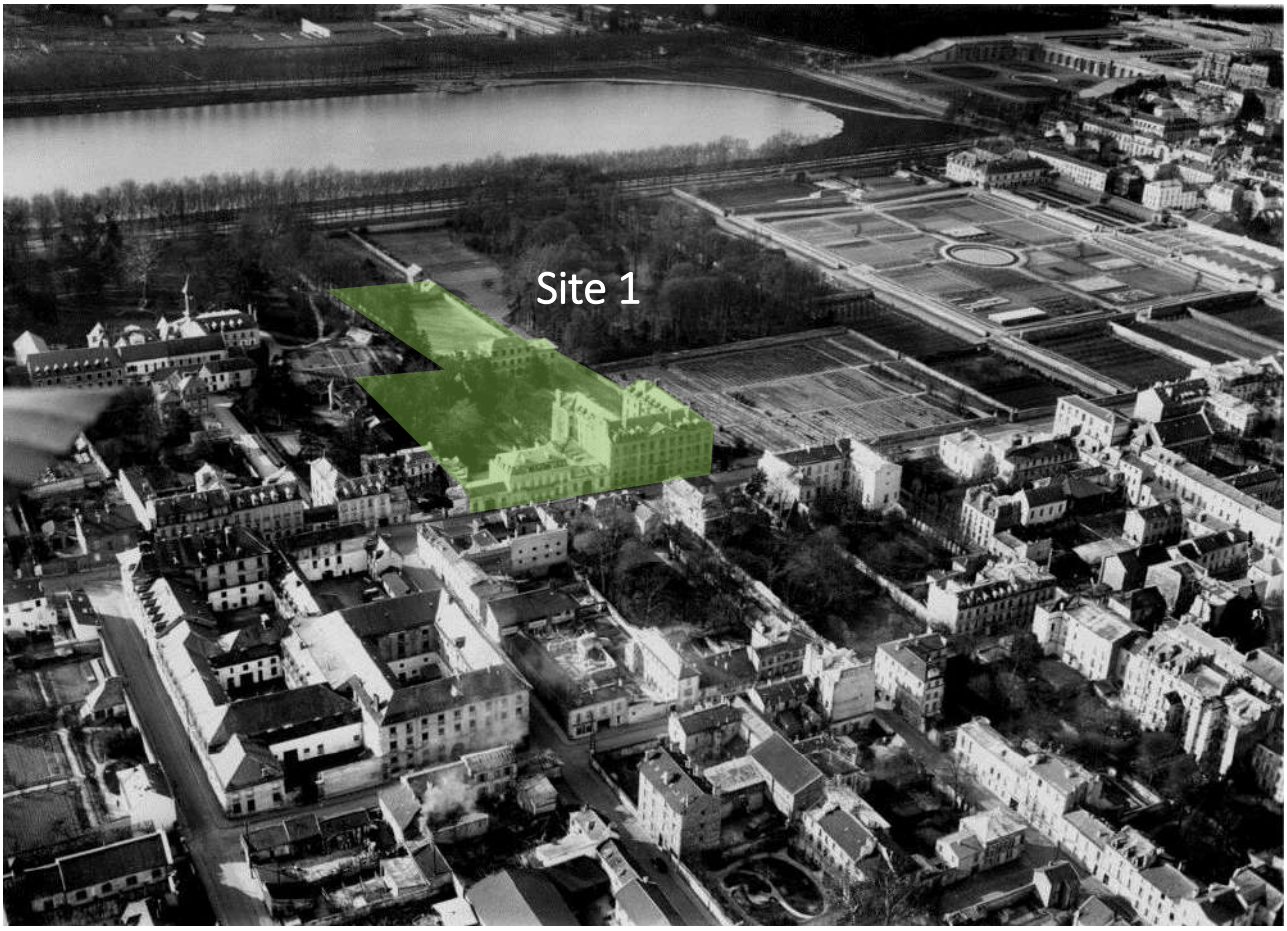
Plan vers 1849

cathédrale Saint Louis à son bâtisseur Letellier. Ce dernier augmente en 1754 sa propriété par des achats successifs de parcelles dont un terrain situé au nord de son hôtel, appartenant au comte de Noailles. Le futur jardin Balbi fit partie de cet ensemble. Ce vaste domaine sera ensuite morcelé à la suite du décès de Letellier en 1784 puis vendu à l'Etat en 1828 (à l'exception du jardin Balbi).En 1833, le Grand Séminaire de Versailles s'installe dans l'hôtel et procède à l'édification successive de bâtiments d'enseignement religieux qui seront par la suite occupés par une école républicaine à partir de 1907, concomitamment à l'officialisation de la séparation de l'Eglise et de l'Etat. Les photos aériennes de l'entre-deux guerres (voir ci-après) révèlent la présence d'un second bâtiment de style classique implanté sur cour, parallèlement au pavillon Letellier.
Ce bâtiment de la période classique est remplacé dans les années 20 par l'imposant bâtiment de style art déco tardif (toujours existant) réalisé en structure de béton armé et remplissage de brique, lorsque l'école Jules Ferry devient un établissement d'enseignement primaire supérieur et d'apprentissage plus importants entre 1923 et 1934.

L'établissement se développe sur la parcelle afin de répondre à l'augmentation du nombre d'élèves de 1940 à 1970, date à laquelle une extension plus moderne est envisagée au 29, rue du Maréchal Foch et réalisée au début des années 1980 (bâtiment existant). Enfin, un bâtiment de restauration composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage couverts d'une toiture terrasse est réalisé à l'ouest du terrain dans les années 1990 (bâtiment existant).

L'actuel parking du lycée Jules Ferry, situé au sud-est de la parcelle, présente encore les vestiges des deux pavillons qui ont encadré l'hôtel particulier de la comtesse de Goldstein acquis en 1861 (ancien hôtel du comte de Lorge vers 1778).

Cette partie de la parcelle présente une origine commune à l'ensemble de la propriété et sera modestement bâtie par Louis Gaspard Letellier vers 1770. Surélevé à la fin du dix-neuvième siècle par la comtesse de Goldstein, l'hôtel et son jardin seront rattachés au lycée jules ferry au début du vingtième siècle (visible sur les photos aériennes de l'entre deux guerres). La majeure partie du corps principal et des pavillons sera démolie à la fin des années 1950 et reste depuis à l'état de ruines.



Photographie aérienne prise pendant la période de l'entre deux guerre – Photo depuis l'Est

Le riche historique de ces parcelles, aujourd'hui occupées par le lycée Jules Ferry et leur localisation en mitoyenneté d'espaces végétalisés également historiques, attestent de leur valeur patrimoniale, à divers titres :

- Historique, au travers des mutations successives qui rythment l'histoire locale de la ville de Versailles (chantier et dépôt lors de la construction de la cathédrale Saint Louis) et de la nation française elle-même (saisies des biens nobliers à la révolution, séparation de l'Eglise et de l'Etat).

- Architectural, au regard de la qualité exceptionnelle des façades en pierre de l'Hôtel Letellier, construction particulière atypique, dans une ville traditionnellement dédiée aux façades de plâtre.

- Paysager, par la proximité immédiate de vastes espaces libres arborés qui constituent, au-delà du front bâti de la rue du Maréchal Joffre, un environnement naturel particulièrement qualitatif à valoriser et à développer.



Photographie aérienne prise pendant la période de l'entre deux guerre - Photo depuis l'Ouest

2. Objectif de la modification

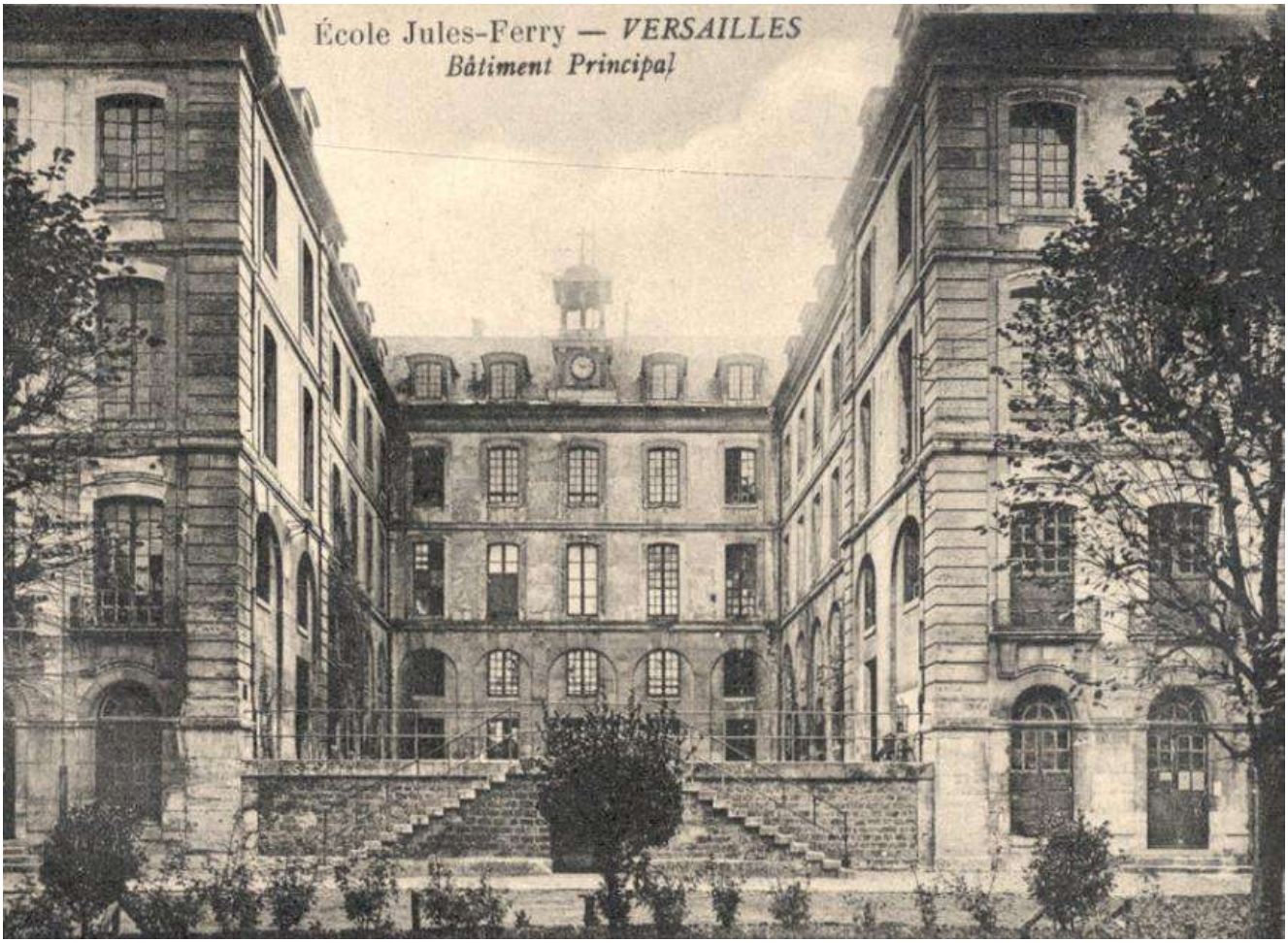
Le site 1 fait partie de l'ensemble immobilier (avec la parcelle du n°29 de la rue du Maréchal Joffre) constituant le lycée Jules Ferry dont le transfert géographique est programmé par la Région Ile de France dans les années à venir.

Cette désaffection entraîne très probablement un changement d'usage du site. Afin d'en favoriser la future reconversion, les règles actuelles du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) définissant les conditions de l'aménagement des espaces libres et des bâtiments existants, nécessitent une adaptation, tenant compte des évolutions sociétales, environnementales et économiques de la ville de Versailles dans le respect du patrimoine bâti et naturel du site.

Les modifications se proposent de réactualiser le cadre règlementaire de la valorisation de cette grande parcelle située à la frange ouest de la ville de Versailles et du quartier Saint Louis, face à un vaste territoire peu construit, composé d'espaces paysagers de grande qualité (potager du Roi, Pièce d'eau des Suisses et parc Balbi), par l'aménagement respectueux du bâti historique, le développement maîtrisé et mesuré d'un nouveau bâti et le maintien et le développement d'espaces libres végétalisés.



Carte postale de 1918 de la façade Est de l'hôtel «Letellier» et le pavillon nord de l'Hôtel de Lorge depuis la rue du Maréchal Joffre



Carte postale de 1918 de la façade Ouest – sur jardin de l'hôtel «Letellier»



Vue depuis le nord-est de la rue du Maréchal Joffre du pignon nord de l'hôtel Letellier et de la « dent creuse » de son parking actuel.



Vue depuis le nord ouest de la parcelle sur les pignons nord de l'hôtel Letellier et le parking actuel au premier plan.



Vue depuis le sud – est de la rue du Maréchal Joffre du pignon vers la « dent creuse » du parking actuel.



Vue depuis le sud de la rue du Maréchal Joffre de la façade l'latérale nord de l'hôtel Letellier, face au potager du Roi.



Vue depuis le sud-ouest de la rue du potager du Roi, de la façade l'latérale nord de l'hôtel Letellier.



3. Problématique

La reconversion d'un site particulièrement marqué par un usage dédié à l'éducation depuis plus de deux siècles nécessite une relecture de ce site à l'aune des nouveaux enjeux urbains et environnementaux du Versailles moderne.

La réutilisation des constructions anciennes s'adapte difficilement aux normes modernes d'utilisation et le futur changement d'usage du site laisse présager la nécessité de construire de nouvelles surfaces de complément dont il est important d'encadrer plus précisément la production, afin d'en limiter l'impact visuel sur l'environnement et préserver les espaces paysagers.

Pour cela, la modification se propose de renforcer de manière prospective, la protection de l'Hôtel Letellier et son environnement en complétant les dispositions actuelles du règlement par des mesures définissant plus précisément les possibilités de construction à proximité de celui-ci.

Ainsi sur la mitoyenneté sud de l'hôtel Letellier, à l'emplacement des ruines de l'ancien Hôtel de Lorge, la modification envisage la poursuite de l'élan constructif, du front bâti traditionnel versaillais, caractéristique de la seconde moitié du 18ème, lors de laquelle, le quartier Saint Louis s'est considérablement densifié afin d'absorber l'importante augmentation de population des années 1750.
Le comblement de cette « dent creuse » urbaine, permet de « cicatriser » les deux pignons aveugles, de l'hôtel Letellier au nord de la parcelle et de l'immeuble des années 1970 au sud (n°20 de la rue du Maréchal Joffre), dont l'impact visuel constitue une anomalie urbaine dans ce quartier historique.

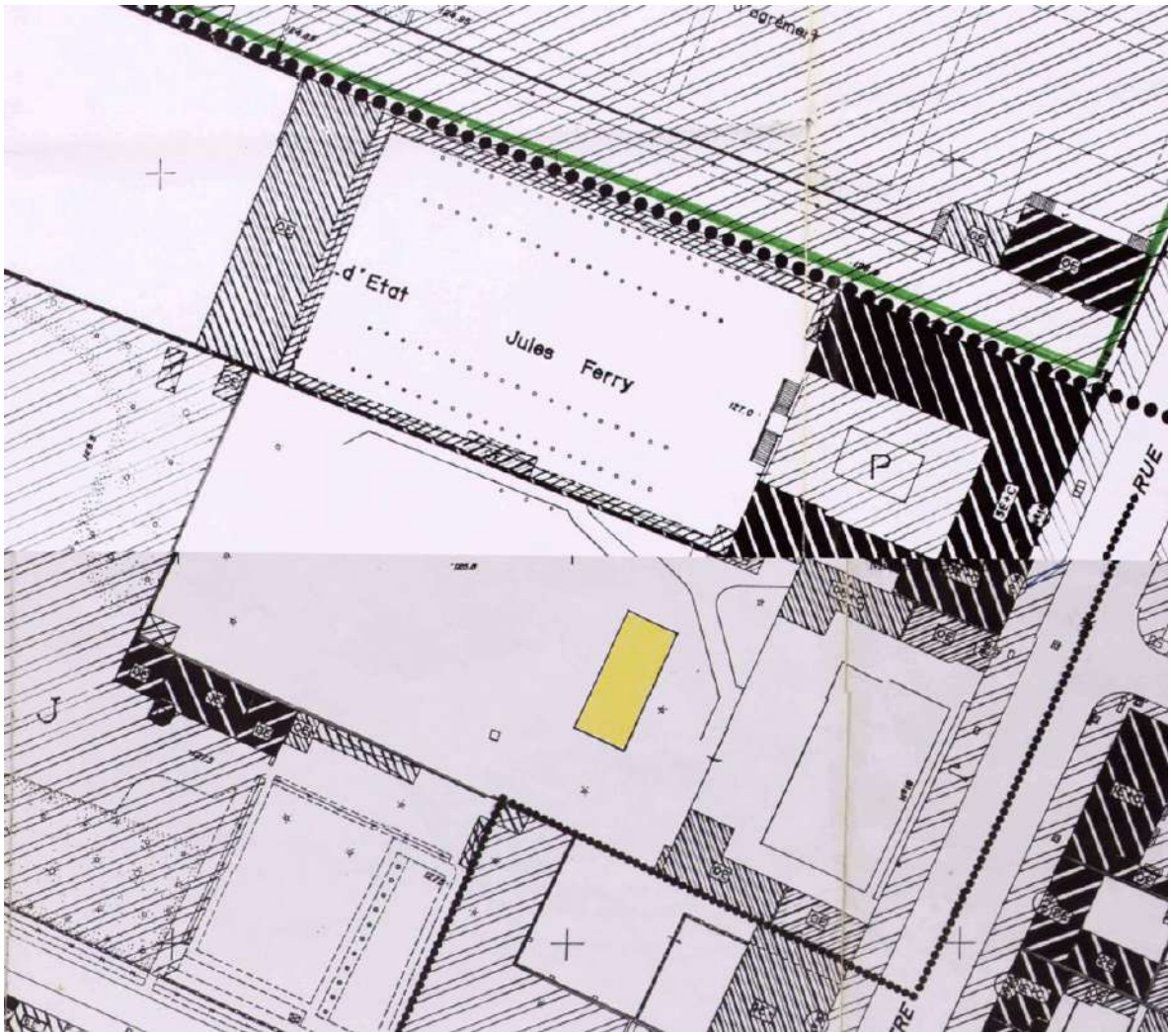
De même, le maintien des vues traversantes depuis les différents espaces publics sur la parcelle conduit à limiter de futures implantations de constructions, notamment sur la partie centrale de la parcelle et à l'extrémité occidentale du site.

Une nouvelle programmation d'usages doit également tenir compte des nouvelles contraintes environnementales en maintenant les surfaces plantées et les arbres de hautes tiges existants et prévoyant le développement de surfaces perméables et végétalisées dans le futur aménagement du lieu, essentiellement sur les parties ouest et centrale de la parcelle (parking aérien actuel et cour en enrobé).

4. Situation actuelle au regard du PSMV

Le règlement actuel du sous secteur SD' dédié aux grandes parcelles peu bâties présente certaines règles peu adaptées à la valorisation de ce site particulier :

- Notamment, il autorise l'implantation de nouvelles constructions sur la profondeur totale des deux parcelles constituant le site.
- Il autorise également une emprise de construction au sol égale à 30% de la surface totale des deux parcelles du site.
- Il limite à 30% de la surface totale de la parcelle, la création de surfaces de toiture terrasse.
- La hauteur des futures constructions se réfère actuellement à celle des constructions « significatives » de l'environnement proche. Cette approche ne précisant pas le critère sélectif, ne permet pas de donner une définition objective de la hauteur maximale et affaiblit l'encadrement règlementaire des futurs projets. Le règlement actuel permet ainsi la reconduction de la hauteur des façades de l'hôtel Letellier sur l'intégralité de la profondeur des parcelles.



Extrait de la planche n°13 du PSMV

5. Propositions de modification du PSMV

Les propositions de modification doivent permettre de favoriser la future mutation du site en permettant le renforcement de sa nature urbaine à travers la poursuite de son front bâti continu de grande valeur patrimoniale côté ville (rue du Maréchal Joffre à l'est), et la participation paysagère de ses surfaces libres dans le contexte végétal de son précieux environnement de parcs et jardins historiques.
Ces nouvelles règles cadrent plus précisément l'évolution de la parcelle.

1. Limitation de la hauteur de nouvelles constructions à l'alignement de la rue du Maréchal Joffre à la hauteur de la façade de l'hôtel Letellier.

Cette disposition permet de fixer objectivement la hauteur de la future construction mitoyenne de l'hôtel Letellier afin de préserver une hiérarchie d'échelle avec le bâtiment ancien tout en complétant le front bâti continu de la rue du Maréchal Joffre.

2. Limitation de la hauteur de façade des nouvelles constructions implantées sur la parcelle en mitoyenneté du parc Balbi à la hauteur du mur de clôture ancien.

Si la constructibilité est maintenue sur cette zone de la parcelle, elle devient mesurée en contingentant la hauteur des futures façades à celle du mur de clôture ancien séparant la parcelle, du parc Balbi, afin de limiter l'impact visuel de futurs volumes, depuis le parc Balbi et le potager du Roi. Des toitures traditionnelles réalisées en matériaux de qualité comme l'ardoise, peuvent être composées sur ces façades et dépasser le niveau de la clôture.

3. Modification de la règle d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites de terrain, par imposition d'un recul minimum de 8 mètres en cas d'implantation en retrait de ces limites et création d'une imposition de retrait de toutes nouvelles constructions implantées sur la partie de terrain mitoyenne avec le parc Balbi

Afin d'harmoniser la règle du PSMV avec celle du PLU et dans le souci de fortement limiter l'impact visuel de futures constructions dans la partie ouest de la parcelle, partie composant un vaste espace libre paysagé avec les propriétés voisines, une « respiration » en limite de mitoyennetés est envisagée sous la forme d'un retrait de 8m minimum de profondeur. Cette modification permet également de maintenir des cônes de vues dégagées vers l'ouest depuis la rue du Mal Joffre et le potager du Roi.

4. Simplification de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle en conformité avec la règle du P.L.U.

Afin d'harmoniser cette disposition du PSMV avec celle du PLU et pour une meilleure lisibilité de la règle, celle-ci est réécrite en reprenant les termes du PLU sans modification de sens.

5. Remplacement de la protection patrimoniale sur le mur de clôture « récent » et peu qualitatif, séparant la parcelle selon l'axe est/ouest, « immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdites », par une critérisation adaptée, « immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé ».

L'actuelle critérisation du PSMV ne correspondant plus à la réalité de l'état de ce mur de clôture de facture récente qui ne présente aucun caractère historique particulier, doit être réévaluée afin de retranscrire une information adaptée à la réalité actuelle de l'ouvrage.

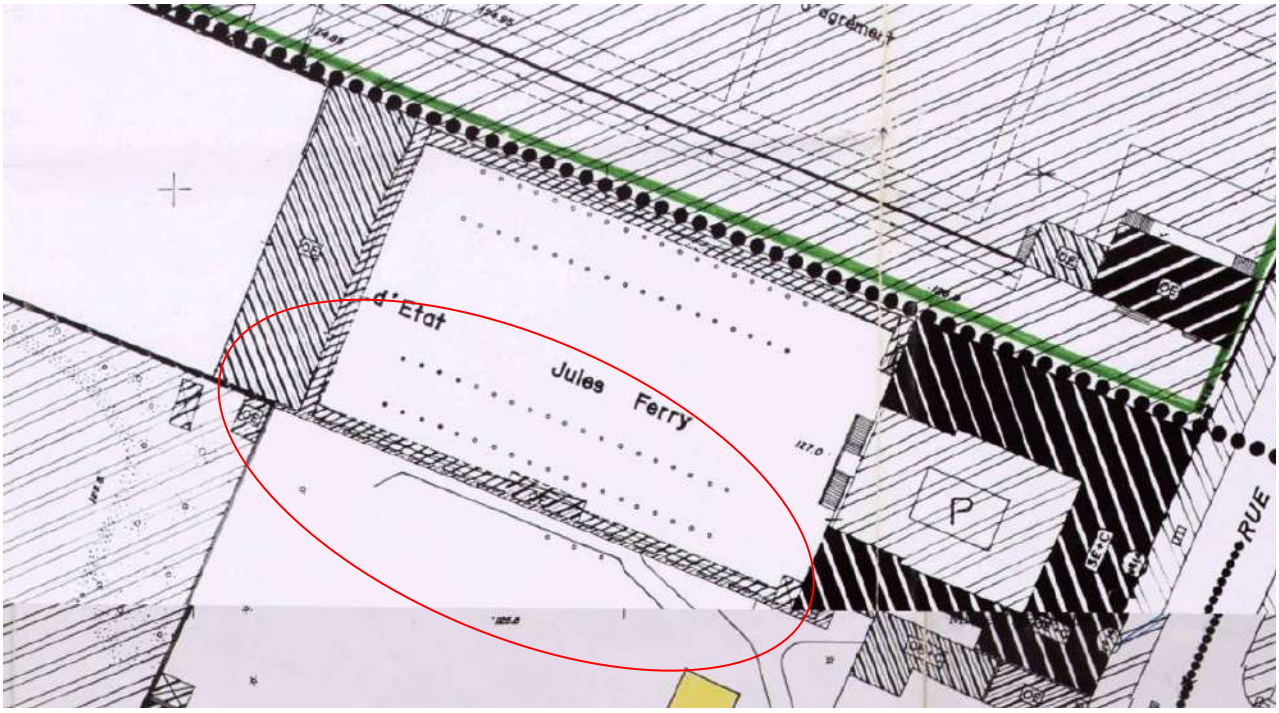
6. Mise en conformité des dispositions de l'article concernant la préservation et le développement du végétal et de la pleine terre avec la règle du PLU, en établissant un rapport en pourcentage entre la surface de la parcelle et la création d'espaces verts dont une partie de pleine terre.

Cette modification du PSMV se propose d'actualiser l'encadrement de la préservation du patrimoine végétal existant sur la parcelle et également l'encadrement de son développement afin de répondre à la fois aux considérations de paysagement arboré et végétal mais également aux considérations environnementales en favorisant la création d'espaces libres végétalisés et de pleine terre.

7. Augmentation de la possibilité de création de surfaces de toiture terrasse sur l'intégralité de la partie Est de la parcelle cadastrée section BW n° 282 au-delà de la grille du parc Balbi, par suppression de la limitation à 30% de la surface totale de la parcelle en toiture terrasse. Cette disposition permet d'envisager des futures constructions dont les volumes bâtis seront totalement contingentés sous le niveau du mur historique, mitoyen avec le parc Balbi, limitant leur futur impact visuel dans le vaste espace libre paysagé, formé par cette partie du site et les propriétés voisines.

8. Augmentation du seuil d'activités commerciales de détails sur la parcelle.

Afin d'intégrer les évolutions générales et locales du commerce de proximité intervenues sur la ville de Versailles depuis la rédaction du règlement du PSMV, et pour harmoniser le seuil commercial de ce secteur avec les différents secteurs SB de la ville, le seuil du commerce de détail est majoré. De plus, le futur changement d'affectation de la parcelle permet d'envisager le développement potentiel d'une activité économique connexe à de nouveaux usages du site en restant dans les limites du commerce de proximité adaptés à ce secteur du quartier Saint Louis.



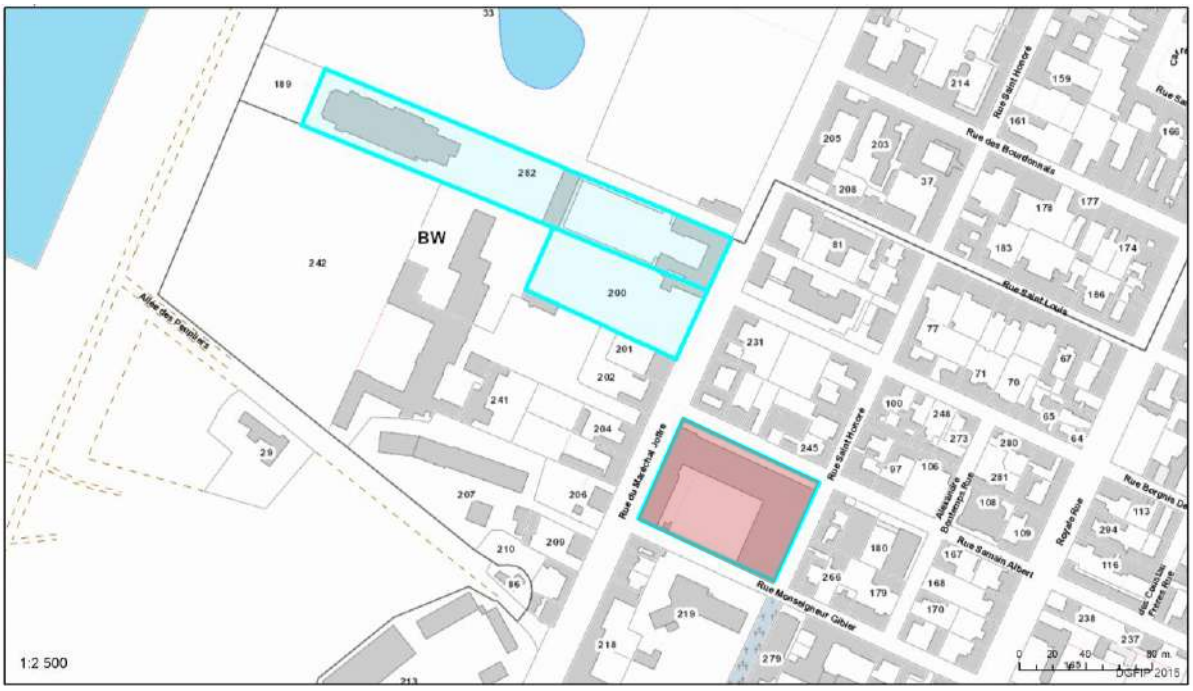
*Extrait de la planche n°13 du plan **modifié** du PSMV*

9. Propositions de modification du texte du règlement écrit du PSMV

Les articles du règlement textuel du Plan de sauvegarde et de mise en valeur concernés par les propositions de modifications sont reproduits en totalité dans un document joint, en portant les suppressions de texte en lettrage noir barré et les ajouts en lettrage rouge. Le lettrage en noir simple est invariant.

II SITE n° 2 DU LYCEE JULES FERRY – 29, rue du Maréchal Joffre

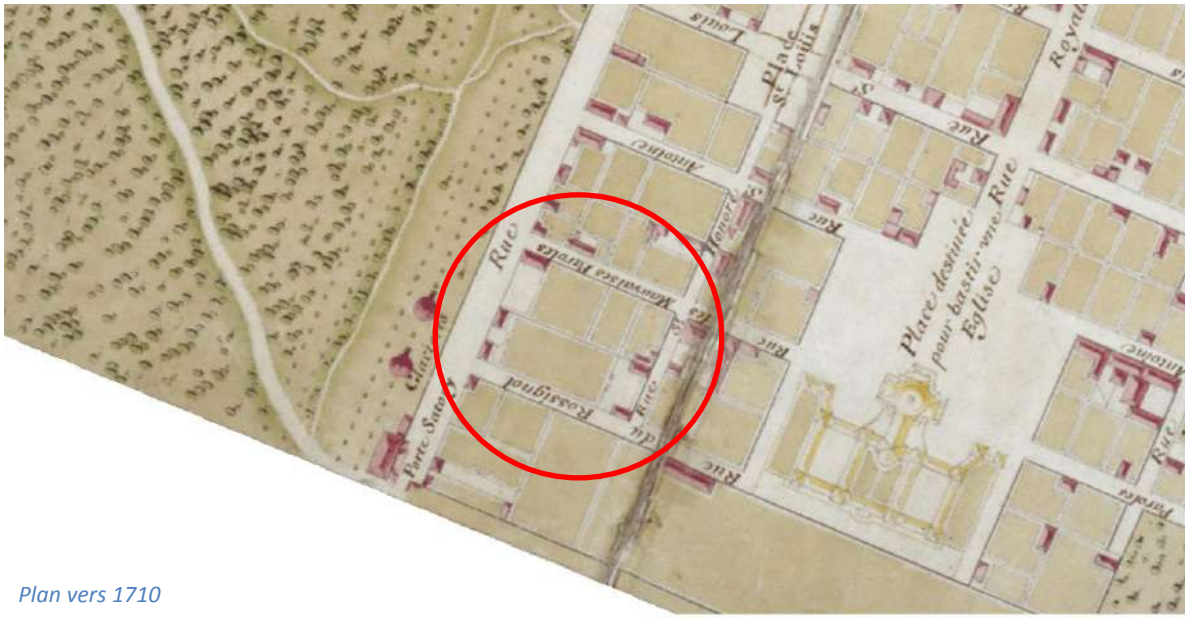
Modification de la planche n°16 et création d'un nouveau sous secteur SD''



Plan du cadastre actuel

1. Contexte historique et patrimonial

Cette parcelle constitue avec celle des n°14-16 de la rue du Maréchal Joffre l'ensemble immobilier du lycée Jules Ferry. Ce site, situé à la frange ouest du quartier Saint Louis, second quartier de la Ville de Louis XIV, urbanisé sur l'ancien parc aux cerfs à partir du tracé Hippodamien (rues formant une grille) établit par l'architecte Jules Hardouin Mansart dans les années 1700, présente une histoire et des caractéristiques urbaines particulières.



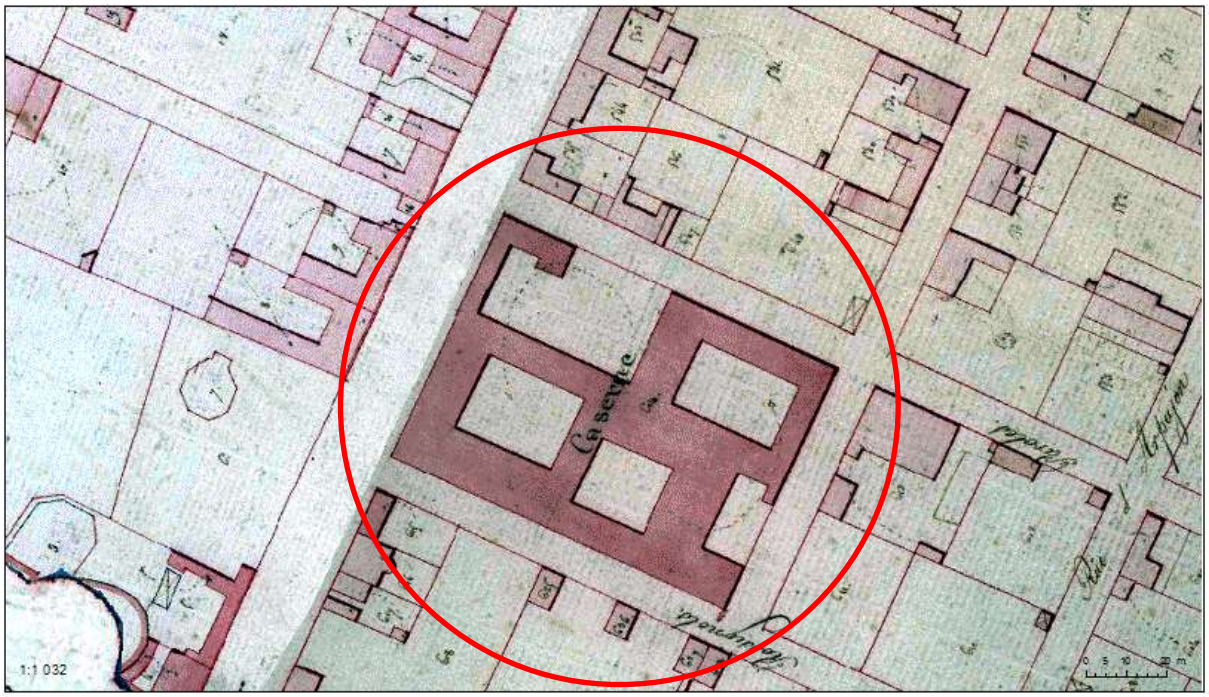
Plan vers 1710

Cette parcelle de la taille conventionnelle d'un îlot du quartier Saint Louis, est originellement divisée en propriétés de surfaces variables et distribuées à des donataires par le monarque comme l'indiquent les plans de 1710 et de 1751.



Plan vers 1751 « de Marseille » (redessiné J. Portier)

Le vaste hôtel particulier du comte de La Vrillière en occupe toute la partie sud dès les années 1710 pour devenir vers 1772, la propriété du jeune comte d'Artois. L'hôtel s'agrandit au fils des acquisitions jusqu'à occuper l'ensemble de l'îlot jusqu'en 1775, date à laquelle l'architecte Jean François Chalgrin (concepteur du pavillon de musique de la comtesse de Provence et Pavillon de la comtesse de Balbi à Versailles, arc de triomphe des champs Elysées à Paris) y établit un ensemble d'écuries pour la comtesse d'Artois. Le bâtiment classé monument historique est le seul vestige de ces écuries disparues.



Plan du cadastre Napoléonien 1813 - 1836

Dès lors cette parcelle-îlot constitue un « objet » urbain inhabituel dans l'histoire du développement de la ville de Versailles.

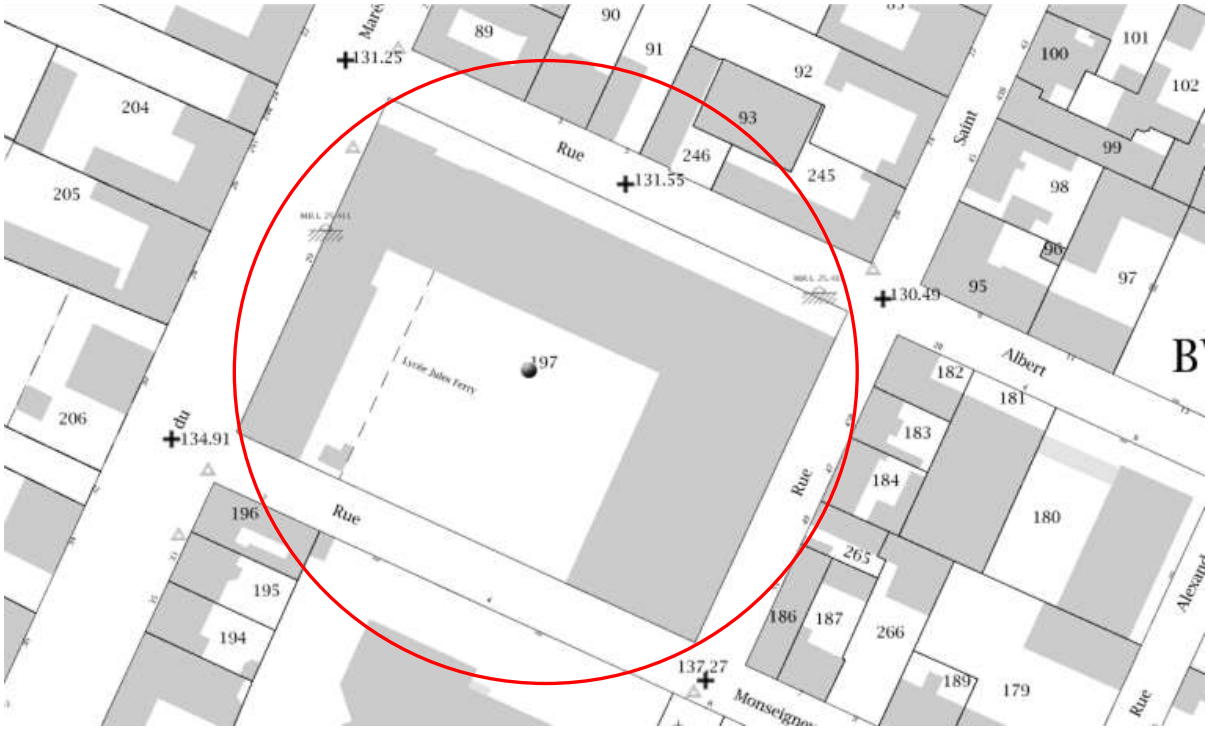
La confiscation des biens de la noblesse française lors de la révolution de 1789 conduit la République à convertir les écuries importantes de la ville, en caserne militaire.

Un quartier de cavalerie prend possession de ces bâtiments dès 1796 et différents corps d'armées se succèdent avec les changements de gouvernance de la nation.
La caserne prend le nom de caserne Denfert, (Colonel Denfert Rochereau héros de la défense de Belfort, mort à Versailles en 1878) sous la troisième république.

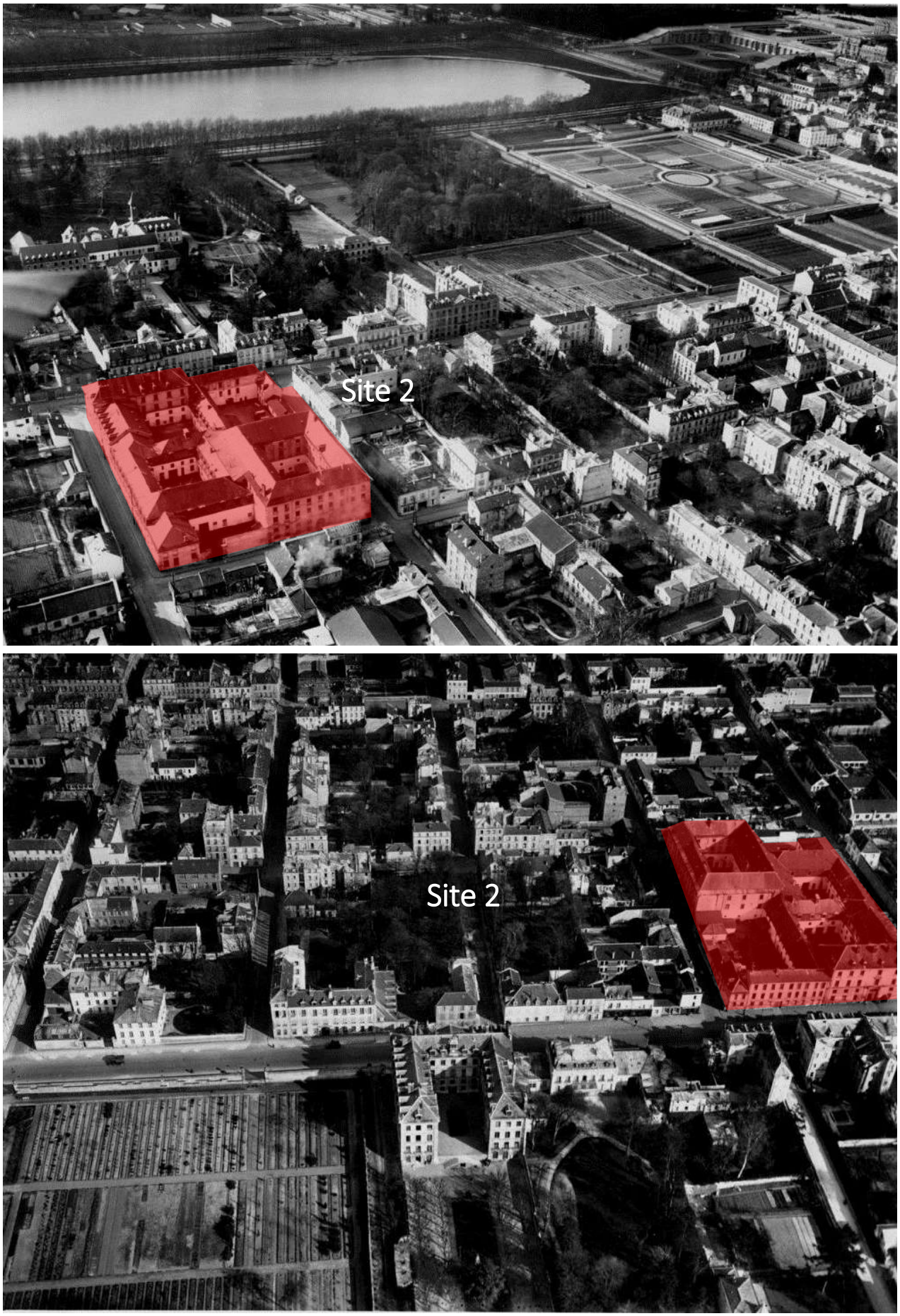
Le développement du lycée Jules Ferry voisin conduit, dès 1970, à envisager l'annexion de la caserne au profit de l'établissement d'enseignement par la démolition des bâtiments anciens (à l'exception du monument historique) et à la construction d'un lycée moderne achevé en 1981.

Cet établissement occupe actuellement la totalité de la surface de cette parcelle-îlot sur un principe de sous-sol et rez de chaussé complet sur lequel sont établis des bâtiments à étages et toits terrasses, formant un « U » ouvert sur la rue monseigneur Gibier et organisés autour d'une cour surélevée.

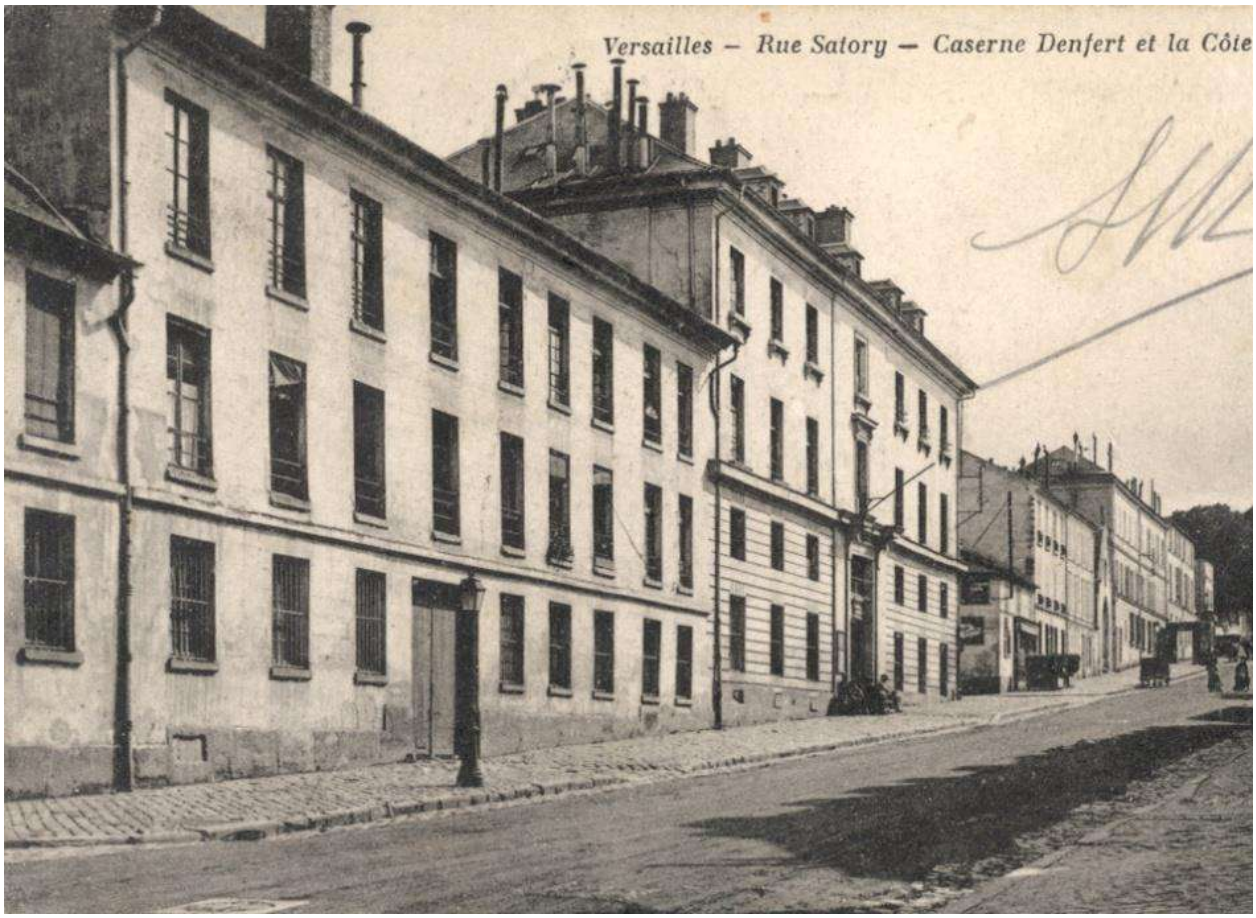
Le double dénivelé de terrain composant l'assise de la parcelle, selon les axes Nord-sud et Est-Ouest ainsi que le parti architectural très horizontal à étagements décalés du bâtiment, ont permis de développer une importante surface bâtie et de faire sortir un niveau semi enterré sur la rue du Maréchal Joffre et à rez-de-chaussée sur la rue Saint Honoré. Le lycée présente un nombre importants d'étages (R+5) pour le quartier, dont le gradinage minimise néanmoins l'impact visuel depuis les voies publiques.



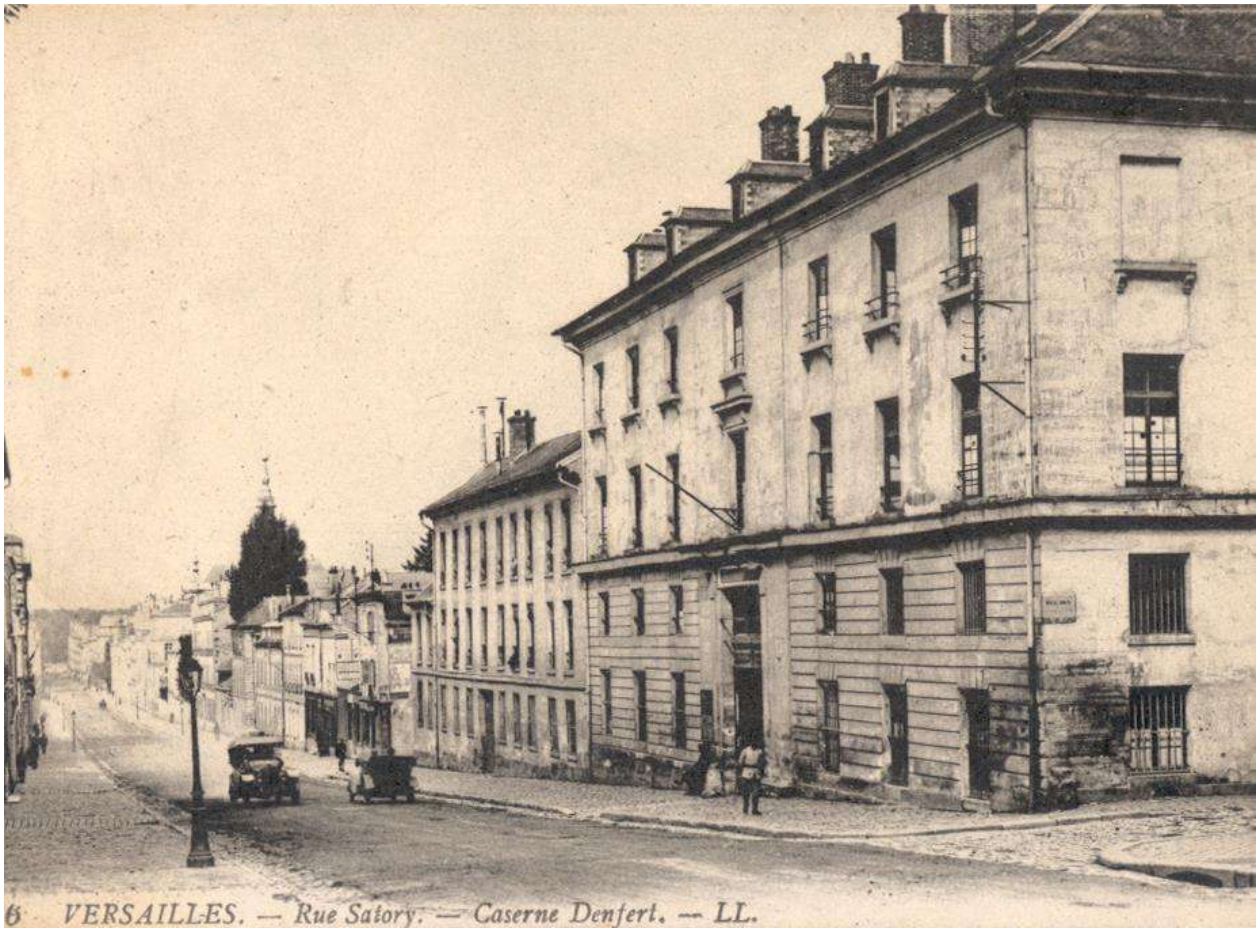
Plan du cadastre actuel



Photographies aériennes prises pendant la période de l'entre deux guerre - Photo du haut depuis l'Est-photo du bas depuis l'Ouest



Carte postale du début du 20ème de la façade ouest de la caserne Denfert depuis le sud de la rue du Maréchal Joffre



Carte postale du début du 20ème de la façade ouest de la caserne Denfert depuis le nord de la rue du Maréchal Joffre



Vue depuis le sud – est de la rue Monseigneur Gibier du pignon du bâtiment de la caserne Denfert classé Monument Historique.



Vue depuis le sud – est de la rue du Mal Joffre des façades du lycée de 1982, à l'angle des rues du Mal Joffre et Albert Samin.



Vue depuis le sud – ouest du bâtiment de la caserne Denfert, classé MH, depuis l'angle des rues Mal. Joffre, monseigneur Gibier.



Vue depuis le sud-est, du lycée de 1982, depuis le carrefour des rues Saint Honoré et Albert Samin.

2. Objectifs de la modification

Comme pour le site précédent (la parcelle du n°14 de la rue du Maréchal Joffre) celui-ci fait partie de l'ensemble immobilier constituant le lycée Jules Ferry dont le transfert géographique est programmé par la Région Ile de France dans les années à venir.

Afin de préparer une future reconversion du site, la modification du règlement du PSMV propose une relecture de cette parcelle-ilôt atypique, en permettant sa recomposition urbaine selon les caractéristiques propres au développement historique traditionnel du quartier Saint Louis et en reconstituant les cœurs d'îlots verts spécifiques du tissu local et totalement absent de la configuration actuelle de la parcelle entièrement bâtie.

Les modifications envisagées se proposent ainsi de valoriser cette vaste parcelle – îlot, située à la frange ouest du quartier Saint Louis, par un aménagement à la fois respectueux du monument historique, unique témoin du passé de la parcelle, au travers du développement mesuré d'un nouveau bâti qui devra tenir compte du vélum variable des hauteurs de constructions existantes des quatre rues ceinturant la parcelle.

Ces modifications établiront également des règles de création d'importants espaces libres végétalisés et de pleine terre en cœur d'îlots afin de répondre aux nouvelles préoccupations environnementales de la société française et à la typologie urbaine du quartier Saint Louis.



Photographie aérienne actuelle de la parcelle

3. Problématique

La reconversion d'un site marqué par une importante construction monolithique en rupture avec la typologie urbaine et historique du quartier Saint Louis, implique une redéfinition des règles de composition urbaine de cette parcelle – îlot très particulier, afin d'en permettre la réintégration urbaine au sein de ce quartier à la morphologie homogène.

L'implantation de nouvelles constructions en limite des voies, sur la périphérie de la parcelle-îlot, conduit à envisager leur future interface avec le bâtiment de Chalgrin, protégé au titre des monuments historiques afin d'en dégager les façades et la toiture par des « respirations » adaptées.

La morphologie atypique de cette vaste parcelle constituant à elle seule un îlot complet, nécessite la prise en compte d'un traitement urbain et architectural très spécifique de ses quatre angles, afin de répondre à la typologie urbaine des îlots organisés en damier Hippodamien du quartier.

Par cette même volonté d'insertion « mesurée » dans le tissu existant, le futur projet constructif doit répondre à des règles de composition volumétrique spécifiques assurant une production à l'échelle du site et de ses composants bâtis qui structurent le site (hauteur des volumes bâtis, implantation en limite de voies, proportions traditionnelles des pignons etc.).

La reconfiguration d'un nouvel îlot urbain au sein du quartier Saint Louis permet de concilier la restitution de la présence historique de cœurs d'îlots végétalisés et les nécessités environnementales et paysagères, par le développement de surfaces perméables végétales au centre de la parcelle, corrigeant ainsi sa totale absence au sein de l'actuel lycée.

Tout projet bâti sur cette parcelle – îlot doit également favoriser des vues profondes, depuis les voies publiques cantonnant la parcelle, vers les cœurs d'îlots végétalisés créés. Ces interruptions du futur front bâti continu, en favorisant l'émergence d'arbres de hautes tiges, affirme la présence visuelle du végétal qui participe à caractériser cette partie du quartier Saint Louis.

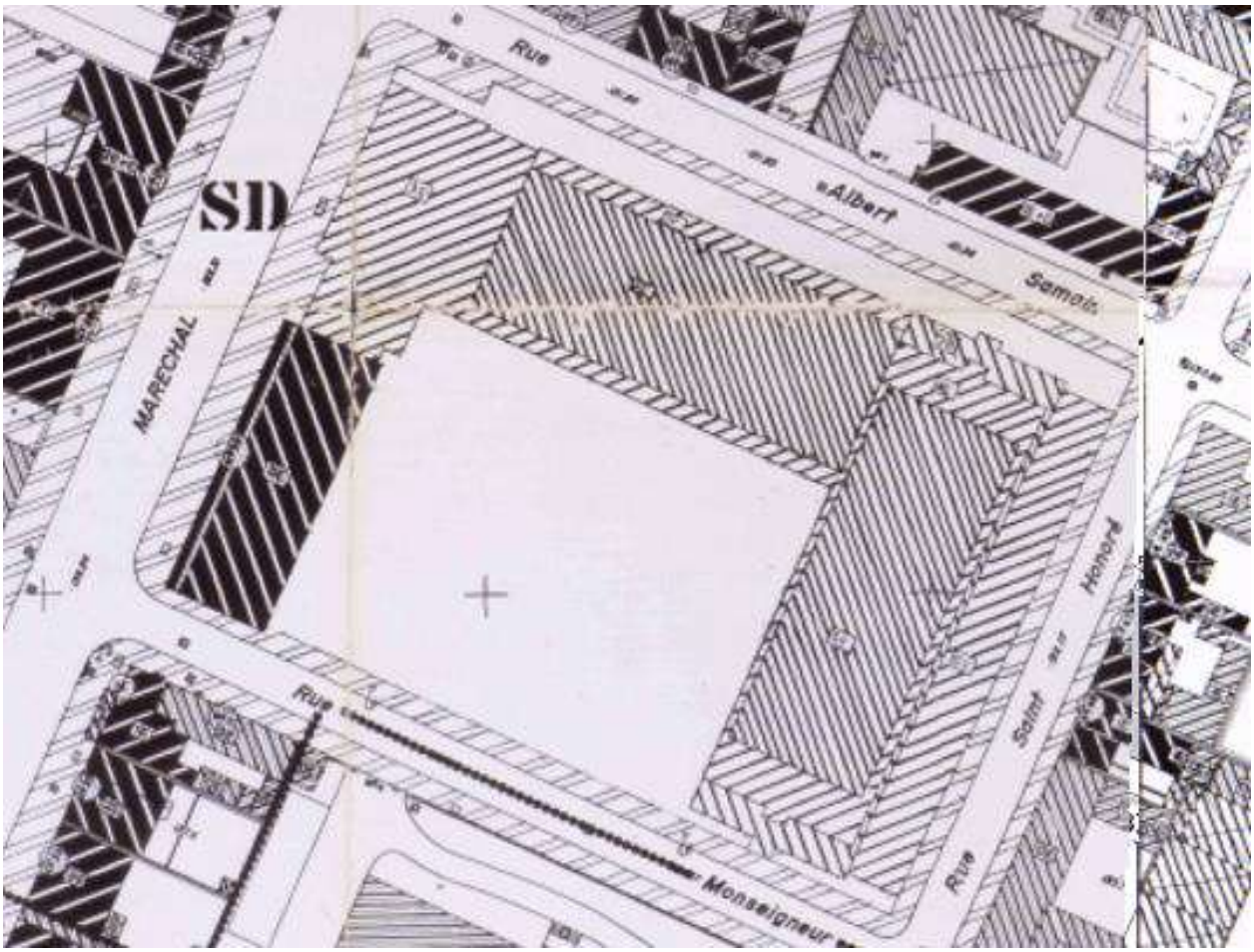
.

4. Situation actuelle au regard du PSMV

Le règlement actuel du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Versailles ne propose pas de règles adaptées à cette parcelle constituant à elle seule un îlot complet de la taille des îlots du quartier Saint Louis.

A ce titre, la règle actuelle impose, en cas de démolition des bâtiments existants du Lycée Jules Ferry (exception faite du bâtiment de Jean François Chalgrin, classé monument historique), le maintien des nouvelles constructions dans le volume bâti actuel, interdisant ainsi tout projet d'harmonisation avec le tissu urbain ancien du quartier Saint Louis, compte tenu de la volumétrie et de l'implantation très atypiques du bâtiment existant. La règle ne permet pas le développement important d'espaces intérieurs végétalisés…

Le document graphique présente également des décrochements inconstructibles sur les limites de la parcelle au droit de la rue du Maréchal Joffre et de la rue Albert Samain.



Extrait de la planche actuelle n°13 du PSMV

5. Proposition de modification du PSMV

1. Création d'un sous-secteur SD''.

   Les règles de l'actuel secteur SD du PSMV, secteur dans lequel est inclus le site du lycée ne sont pas particulièrement adaptées à la valorisation de cette parcelle atypique de la taille d'un îlot traditionnel du quartier. Un nouveau sous-secteur SD'' dédié à la nature particulière de cette parcelle atypique, permettra de cadrer harmonieusement sa recomposition à travers un ensemble de nouvelles règles.

2. Préservation du Monument Historique par la création de deux zones de jonction avec les nouvelles constructions, sous le niveau bas de son entablement.

   Sans isoler le bâtiment classé monument historique construit par l'architecte JF Chalgrin, situé à l'angle des rues du Maréchal Joffre et Monseigneur Gibier, une « respiration » sera établie par un article de la modification, afin de contingenter la présence des nouvelles constructions en limitant leur hauteur au-dessous du niveau de l'entablement formant corniche du Monument.

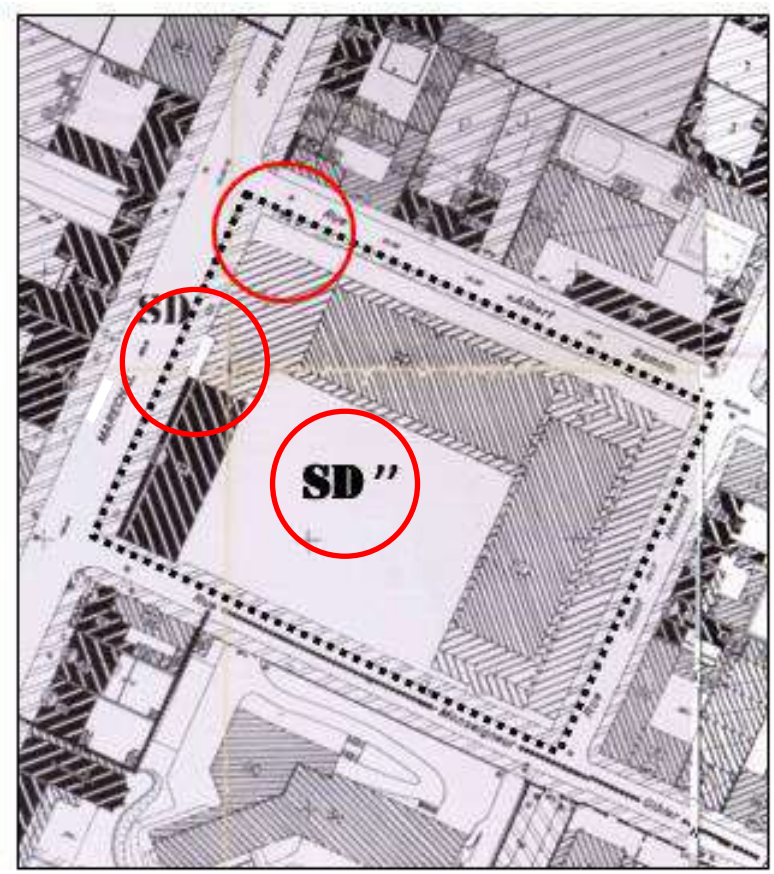
3. Hauteur limitée à 12 m à l'égout du toit des futures constructions et possibilité de réaliser une toiture à deux pentes.

   Cette modification envisage de diminuer la hauteur importante du bâti de cette parcelle de rez-de-chaussée et cinq niveaux à rez de chaussé et trois étages, à l'occasion de futures constructions. Cette nouvelle règle permet de fixer une valeur maximale objective de hauteur de façades pour les futures constructions afin de préserver une harmonie d'échelle avec les différents bâtiments anciens constituants les différents fronts bâtis des quatre rues cantonnant la parcelle.

4. Limiter l'emprise au sol des futures constructions.

   La parcelle présentant actuellement une emprise construite sur la totalité de sa surface, le sous-secteur SD'' envisage de limiter à 65% la possibilité d'une future emprise, et ce afin de favoriser la création d'espaces libres sous forme de cours et de cœurs d'îlots végétalisés, formes urbaines caractéristiques des îlots du quartier Saint louis. Cette possibilité d'emprise maximale se réfère également à l'implantation ancienne des bâtiments d'écuries et de la caserne détruite, dont l'implantation sur la parcelle, suivaient un schéma de cours intérieures.

Extrait de la planche modifiée n°13 du PSMV



5. Permettre une implantation à l'alignement sur l'emprise totale de la parcelle.

   L'actuelle règle ne permet l'implantation des nouvelles constructions sur la totalité des limites séparatives avec les quatre voies, par le jeu cumulé de l'intersection des bandes de constructibilité de 15 mètres de profondeur à partir de chaque voie, rendant inconstructibles les angles de la parcelle.
   La modification se propose d'annuler ces dispositions particulières au secteur SD afin de permettre la construction des angles et ainsi favoriser leur traitement architectural en accord avec les traditions urbaines du quartier Saint Louis.

6. Restitution des alignements originaux sur la voie publique par suppression de la hachure double biaise sur la parcelle à hauteur de l'angle des rues du Maréchal Joffre et Albert Samain.

   La construction du lycée Jules Ferry aux début des années 1980 a déterminé deux petites surfaces inconstructibles sur les limites de la parcelle et des rues Albert Samain et Maréchal Joffre. Afin de restituer un alignement traditionnel des futures constructions sur ces deux voies, ces deux surfaces sont rendues à la construction et à l'implantation à l'alignement par l'effacement de la trame double biaise du document graphique du PSMV.

7. Possibilité de construction en cœur d'îlot, perpendiculairement aux voies publiques autour de cours intérieurs.

   Sans conduire à une restitution de l'emprise au sol de la caserne disparue, ni justifier une densification du cœur d'îlot sur la base des bâtiments originels démolis, le règlement de la zone SD'' autorise la construction d'aile en retour des bâtiments à l'alignement sur la voie publique. Ces implantations devront ménager des cours et espaces intérieurs destinés aux espaces végétalisés et de pleine terre.

8. Modification de la règle d'implantation par rapport aux limites de terrain en imposant un recul d'au moins 8 mètres en cas de retrait

   Afin d'harmoniser toute nouvelle implantation de bâti dans le respect de la typologie d'implantation traditionnelle du bâti du quartier Saint Louis, toute nouvelle construction implantée en retrait des limites mitoyennes devra observer un retrait important de 8m.

9. Simplification de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle en harmonisation avec la règle du P.L.U.

   Afin d'harmoniser cette disposition du PSMV avec celle du PLU de la ville de Versailles et pour une meilleure lisibilité de la règle, celle-ci est réécrite sans modification de son sens.

10. Harmonisation des dispositions de l'article concernant les arbres et plantation avec la règle du PLU qui impose un pourcentage d'espace vert et de pleine terre.

    Cette modification du PSMV se propose d'actualiser les règles de développement du végétal sur la parcelle afin de répondre à la fois aux considérations de paysagement arboré des cœurs d'îlots caractéristiques du quartier Saint Louis, et aux nouvelles considérations environnementales en favorisant la création d'espaces libres végétalisés et de pleine terre.

11. Augmentation du seuil de commerce de détails.

    Afin d'intégrer les évolutions générales et locales du commerce de proximité intervenues sur la ville de Versailles depuis la rédaction du règlement du PSMV, et afin d'harmoniser le seuil commercial de ce secteur avec les différents secteurs SB de la ville, le seuil du commerce de détail est majoré. L'augmentation de ce seuil favorise l'opportunité unique, de développer le commerce de détails et de proximité à l'échelle d'une opération de construction intéressant les quatre rues d'un îlot de cette partie du quartier Saint Louis.

6. Proposition de modifications du règlement du PSMV

Les articles du règlement écrit du Plan de sauvegarde et de mise en valeur concernés par les propositions de modifications sont reproduits en intégralité en annexe jointe à ce document, en portant les suppressions de texte en lettrage noir barré et les ajouts en lettrage rouge. Le lettrage en noir simple est invariant et représente le texte original.

III – PROCEDURE

La procédure de modification du PSMV est encadrée par les articles L. 313-1 et R. 313-1 à R. 313-18 du code de l'urbanisme et par le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27. Elle est diligentée par le représentant de l'Etat dans le département même si la Ville est à l'initiative du projet de modification du SPR et du PSMV.

Ce projet de modification exposé ci-avant est mis en œuvre selon certaines étapes réglementaires.

- Délibération du conseil municipal du 14 décembre 2017 par laquelle Monsieur le Maire est autorisé à saisir le préfet des Yvelines afin que les services de l'Etat diligentent la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Versailles.

- Préparation du dossier de modification par le service urbanisme de la Ville et relation avec Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

- Réunion de la commission locale du site patrimonial (CLSPR) sous la présidence de Monsieur le Maire le 31 janvier 2018, qui a émis un avis favorable sous réserve que l'article 11 de la zone SD' traitant de l'aspect extérieur précise que : « *les futures constructions implantées sur la rue du Maréchal Joffre devront être composées dans un registre mineur afin de laisser la prédominance volumétrique et architecturale au bâtiment classé monument historique situé à l'angle des rues Maréchal Joffre et de Monseigneur Gibier ».*

- La CLSPR est composée d'un tiers de personnes représentant l'Etat, un tiers des représentants de la Ville et un troisième tiers composé de personnalités qualifiées.

- Les services de l'Etat effectuent les démarches afin de préparer l'enquête publique notamment en saisissant le président du tribunal administratif pour qu'il désigne un commissaire enquêteur. Il doit prévoir la publicité de cette enquête par voie d'annonce légale dans la presse et d'affichage sur les panneaux d'affichage communaux prévus à cet effet (affichage effectué par les services municipaux).

- Par décision du 18 avril 2018, le président du tribunal administratif a désigné Monsieur Patrick GAMACHE en qualité de commissaire enquêteur titulaire.

- L'enquête publique est prévue au service urbanisme du 06 juin 2018 au 22 juin 2018 inclus. Le dossier d'enquête y sera mis à la disposition du public accompagné d'un registre. Le commissaire enquêteur effectuera trois permanences : 06 juin de 9h00 à 12h00 ; 16 juin de 09h00 à 11h30 ; 22 juin de 14h00 à 17h00.

Il disposera d'un mois pour rédiger son rapport et le remettre à Monsieur le préfet et à Monsieur le Maire.

Ce rapport et le projet de modification éventuellement amendé des observations du commissaire enquêteur seront soumis à l'avis du conseil municipal. La délibération qui en résultera sera transmise à Monsieur le préfet. Celui-ci prendra alors un arrêté qui approuvera la modification qui entrera en application un mois après la fin de la dernière mesure de publicité.

En complément d'information, la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France, par décision en date du 15 mars 2018, décide que le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du secteur sauvegardé de Versailles est dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application de l'article R. 122-18 du code de l'urbanisme. Aucun débat public ni aucune concertation préalable n'ont eu lieu.

IV – Annexe 1 : copies de documents

- Copie de la délibération du 14 décembre 2017 du conseil municipal de demande de modification du PSMV de la Ville auprès de l'Etat ;
- Copie du compte-rendu des débats et avis favorable de la commission locale du site patrimonial remarquable en date du 14 février 2018 ;
- Copie de la décision du président du tribunal administratif du 18 avril 2018 désignant le commissaire enquêteur titulaire ;
- Copie de la décision de la MRAE du 15 mars 2018

V – Annexe 2 : Règlement modifié

- Règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur modifié.

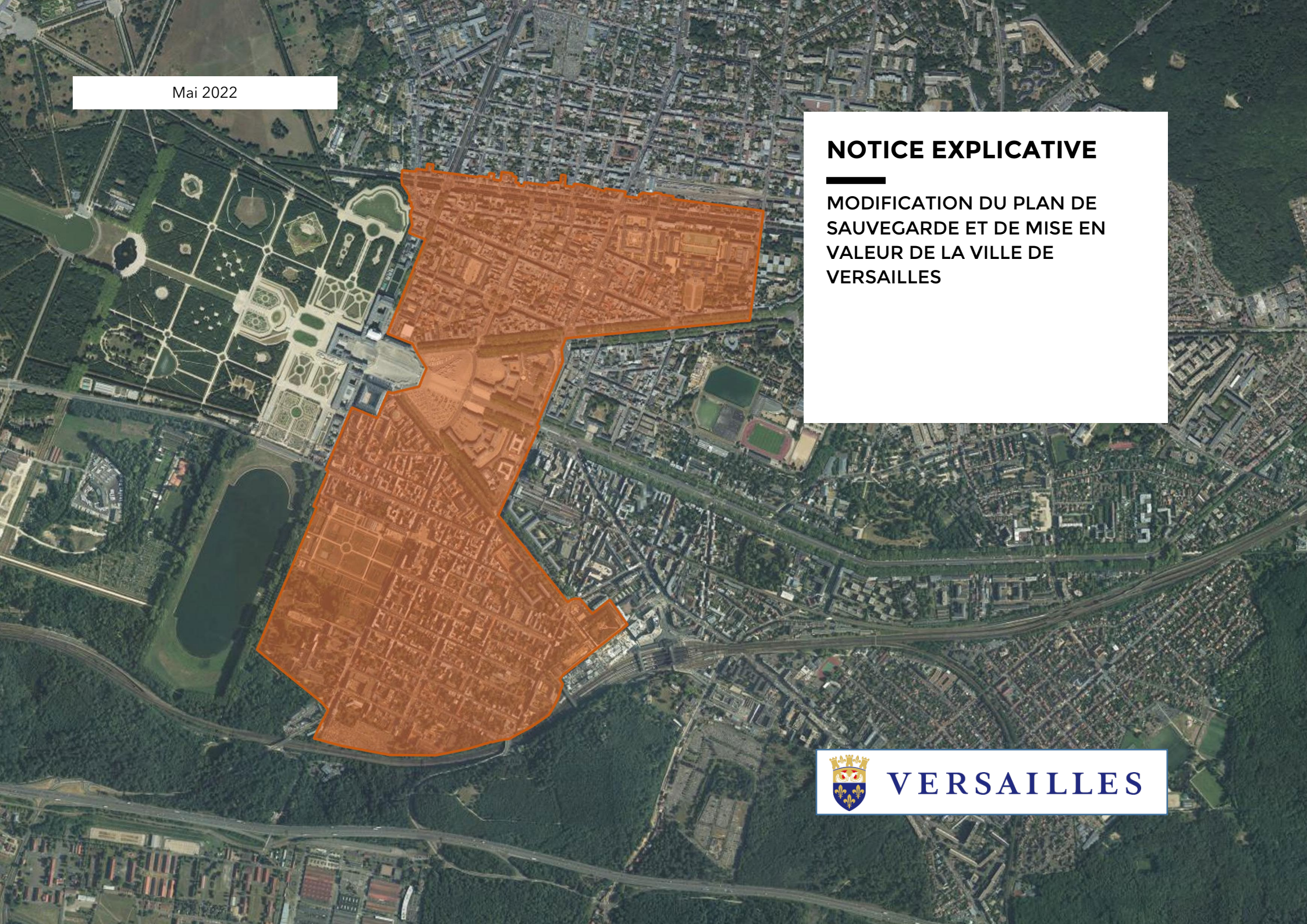
Service Urbanisme & Maison de l'Architecture et du Patrimoine

22 Décembre 2017.

Mai 2022

NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE LA VILLE DE VERSAILLES



VERSAILLES

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

Date	Nom du document	Version
18/05/2022	Notice explicative de la proposition de modification du PSMV de Versailles	1A

SOMMAIRE

Sommaire 1
1. Préambule 2

1.1. Le cadre législatif 3
1.2. La procédure de modification du PSMV 3

2. Le contexte et les objectifs de la modification 5

2.1. Le contexte local 6

La ville de Versailles 6
Analyse de la sensibilité environnementale du territoire 10
Les caractéristiques principales du Site Patrimonial Remarquable .. 17
Les caractéristiques principales du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur 19
Les caractéristiques principales du site de la Caserne de Croÿ 21

2.2 Les objectifs du PSMV et l'impact des modifications sur l'économie du document 53

Les grands objectifs du document 53
Les objectifs des modifications proposées 53

3. Mise en conformité du PSMV avec le Code de l'urbanisme 55

3.1 Dans le règlement graphique 56
3.2. Dans le règlement écrit 58

Modification de l'article 3 du Titre I 58
Modification de l'article 11 du Titre II 61

4. Permettre la valorisation et l'aménagement de la Caserne de Croÿ 64

..... 64
4.1 Toilletage du document graphique 65
4.2 Identification des bâtiments dont la démolition ou la modification sera imposée et identification des bâtiments protégés au titre des monuments historiques 68
4.3 Renforcement de la protection patrimoniale du site 70

Protection du sol 70
Protection du bâti 72

4.4 Créer une emprise de construction et hauteurs imposées 74
4.5 Ajouter les prescriptions de hauteur à la légende 77
4.6 Définir un projet d'aménagement pour le sous-secteur SBa 79
4.7 Dispenser le secteur SBa de prescriptions sur les mètres carrés autorisés de bureaux pour les CINASPIC 81
4.8 Définir des prescriptions de hauteur pour le sous-secteur SBa 83

Synthèse des modifications apportées au document graphique du PSMV 87

5. Impact des modifications sur l'économie générale du PSMV 88

5.1 Mise en compatibilité avec le Code de l'urbanisme 89
5.2 Permettre la valorisation et l'aménagement de la Caserne de Croÿ 90

Conclusion 95

1.
PREAMBULE

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Versailles a été approuvé le 15 novembre 1993. Il n'avait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration. Mis en révision en 1999 puis modifié en 2010, 2013, 2018 et 2021, le secteur du PSMV est compris en totalité dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La présente procédure de modification du document est prévue par l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme : dans un objectif premier de préservation du paysage urbain, du patrimoine architectural et culturel, elle permet des évolutions qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du document.

1.1. LE CADRE LEGISLATIF

La procédure de modification d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est régie par les articles L.313-1 et R.313-16 du Code de l'urbanisme.
Les deux articles prévoient le cadre et les conditions dans lesquels la modification d'un PSMV peut être réalisée :

- La modification envisagée ne peut porter atteinte à l'économie générale du document ;
- Elle doit être effectuée par l'autorité administrative sur proposition ou après la consultation du Conseil municipal ;
- La modification du document doit être approuvée après la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, après l'avis de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) et après la réalisation d'une enquête publique.

Par ailleurs, suite à la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite loi LCAP), les secteurs sauvegardés sont devenus des sites patrimoniaux remarquables. Le secteur sauvegardé de Versailles est donc désormais un site patrimonial remarquable de plein droit. Le PSMV de la ville est établi sur une partie du SPR.

La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable de Versailles a été constituée par l'arrêté municipal n° A 2021-2527 Cette commission est composée de membres de droit et de membres nommés, parmi lesquels un tiers de représentants désignés par le Conseil Municipal, un tiers de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et un tiers de personnalités qualifiées.

1.2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PSMV

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Versailles a été mis en révision en 1999 et modifié à cinq reprises, en 2010, 2013, 2016, 2018 et 2021.
Ces différentes modifications portaient principalement sur des évolutions du document rendant possible la réalisation de projets d'aménagement qui tenaient compte des qualités patrimoniales du site. Ces modifications n'ont pas suscité d'incidences environnementales négatives cumulées et ont permis des évolutions urbaines qui respectent et mettent en valeur le patrimoine.
La procédure de modification du document, pour autant qu'elle ne porte pas atteinte à son économie générale, se déroule comme suit :

- Prescription de la modification par délibération du Conseil Municipal ;
- Élaboration de la modification ;
- Consultation de l'Architecte des Bâtiments de France
- Saisine de l'Autorité Environnementale afin d'évaluer la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification ;
- Consultation de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable ;
- Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- Enquête publique et rédaction du rapport d'enquête publique ;
- Approbation de la modification par le Préfet.

Le présent document comprend donc la présentation du contexte local de la ville de Versailles et de son Site Patrimonial Remarquable ainsi qu'un exposé des motifs ayant conduit à engager une modification du document et les propositions de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

2.
LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Cette partie vise à présenter d'une part les caractéristiques principales du Site Patrimonial Remarquable, dans lequel s'inscrit le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Versailles et, d'autre part, les principales caractéristiques environnementales de cette zone.

Bien que la modification porte sur le périmètre du PSMV, l'analyse de la sensibilité environnementale se réfère souvent à une échelle plus importante, celle du Site Patrimonial Remarquable ou celle de la commune en fonction de l'échelle pertinente des données disponibles.

Seront également présentés les objectifs fixés par le PSMV et les objectifs des modifications projetées.



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

2.1. LE CONTEXTE LOCAL

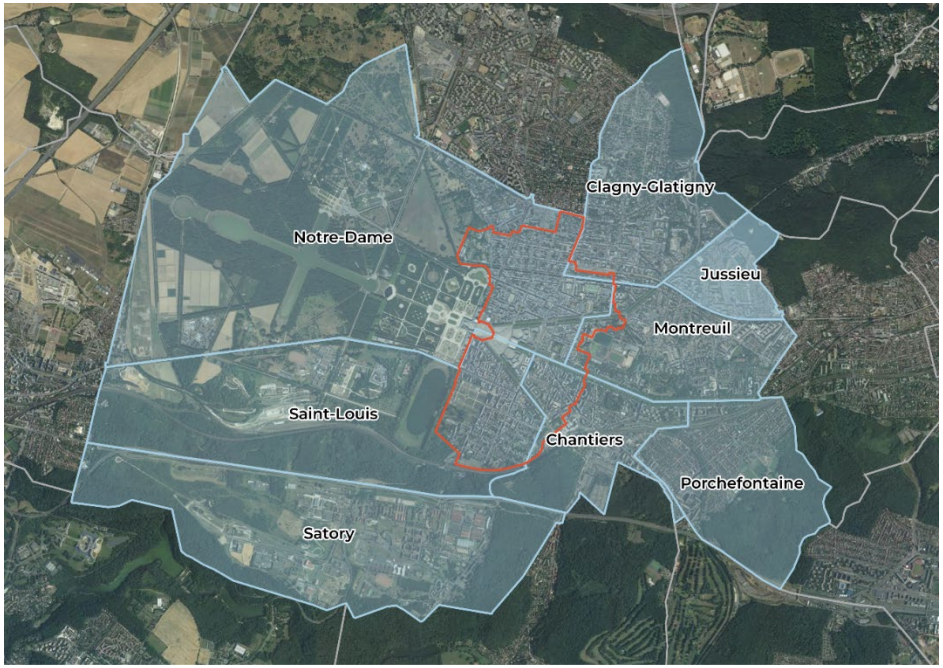
LA VILLE DE VERSAILLES

La commune de Versailles s'étend sur 2 618 hectares et compte environ 85 205 habitants (INSEE, 2018). Sur la dernière période (2013-2018), le nombre d'habitants a eu tendance à se stabiliser après une baisse légère mais continue entre les années 1975 et 2013, uniquement imputable au solde migratoire.

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 (267 033 habitants en 2018) 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.

Afin de sauvegarder ce patrimoine remarquable, mais également de dynamiser le centre de la ville, qui connaissait alors une crise, l'État a initié en 1973 la création d'un secteur sauvegardé.

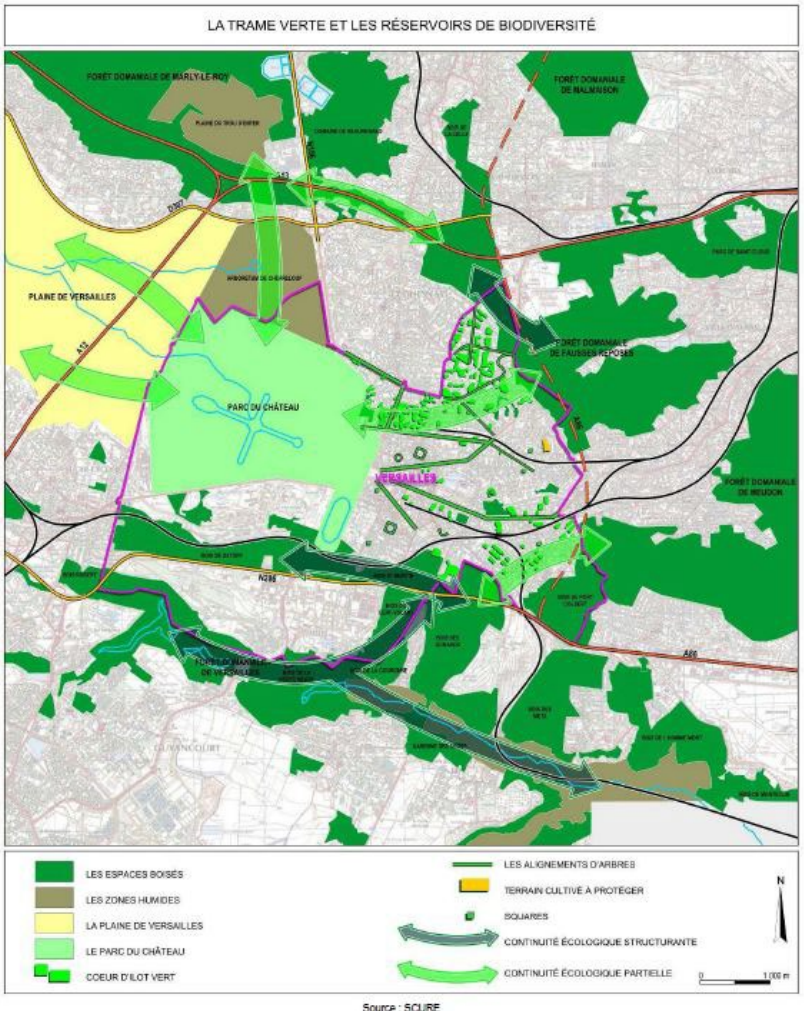
Versailles, en rupture avec les agencements urbains de l'époque médiévale, est un exemple rare d'une nouvelle morphologie urbaine. La ville possède un patrimoine architectural et paysager remarquablement homogène, protégé par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans les quartiers de Saint-Louis et 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 Marne-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.

Ceux-ci jouent un double rôle de réservoirs de biodiversité et de 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



La trame Verte et Bleue dans le PLU de Versailles.

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.

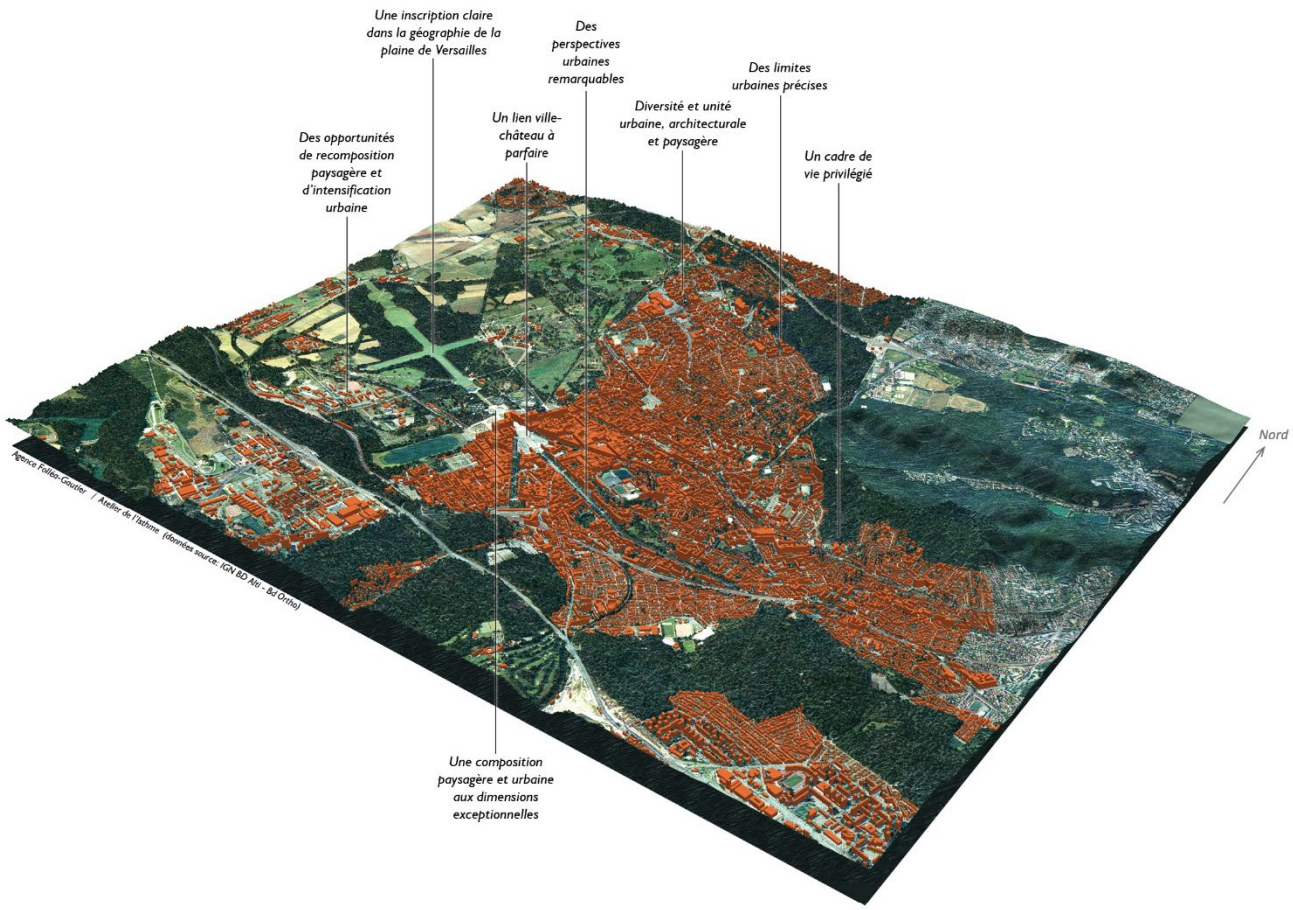
Cette trame verte se complète en ville par la préservation de quelques grandes emprises vertes publiques à caractère historique :

- 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 attenant.

Peu d'espaces verts publics sont présents dans le secteur sauvegardé mais cela est compensé par les larges avenues arborées du Trident, de la rue des Réservoirs et du boulevard de la Reine. De plus, la morphologie urbaine de cette ville moderne laisse

beaucoup d'espaces libres et donc de jardins dans les cœurs d'îlots, en particulier dans le quartier Saint-Louis. En effet, l'implantation sur rue des immeubles a toujours été privilégiée notamment pour favoriser un linéaire de façades plus harmonieux.

La partie urbanisée de Versailles intègre finalement de nombreux jardins et parcs de tailles diverses (domaine de Madame Elisabeth, domaine 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 du fait de la qualité de vie qu'il offre aux habitants de Versailles.**



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

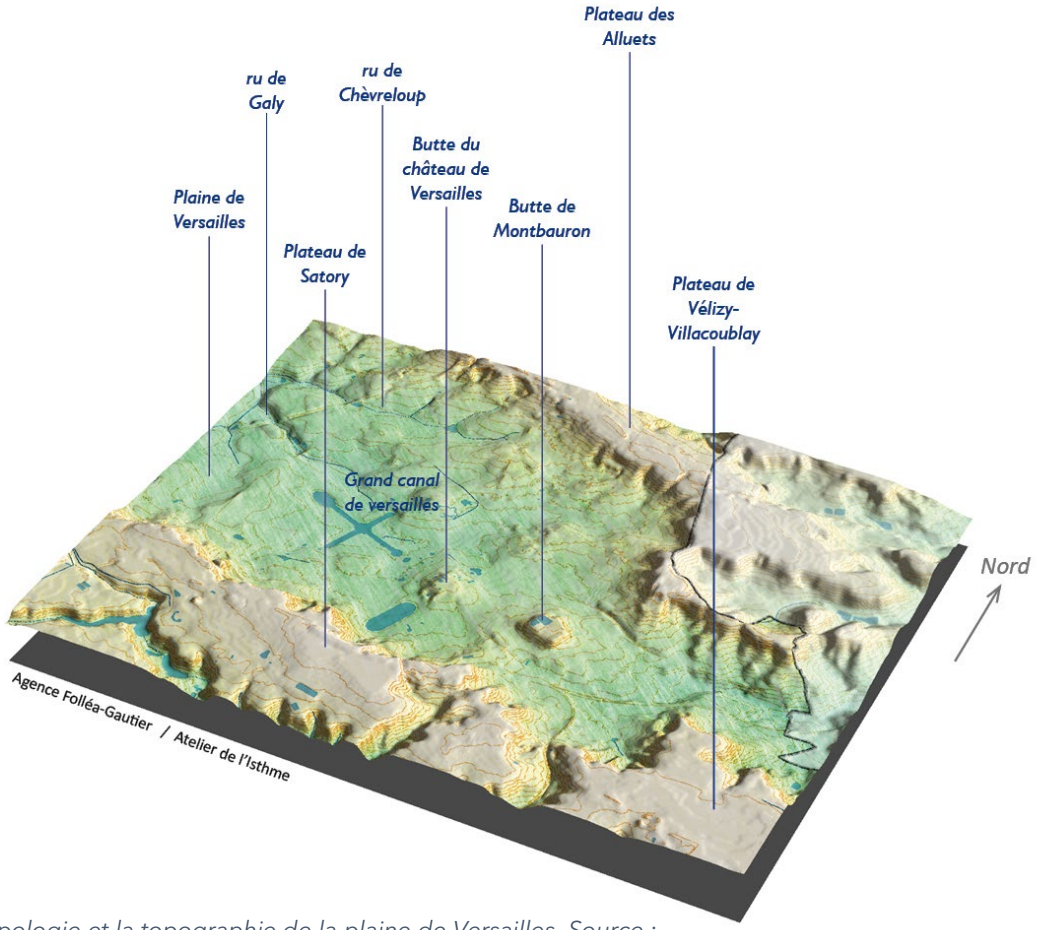
ANALYSE DE LA SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

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.

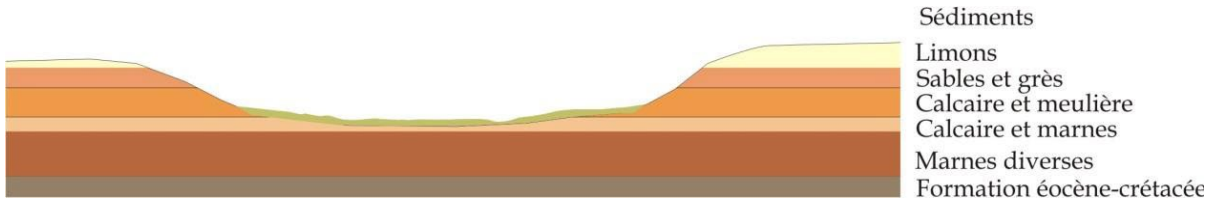


La topologie et la topographie de la plaine de Versailles. Source : Atlas des paysages des Yvelines, Département.

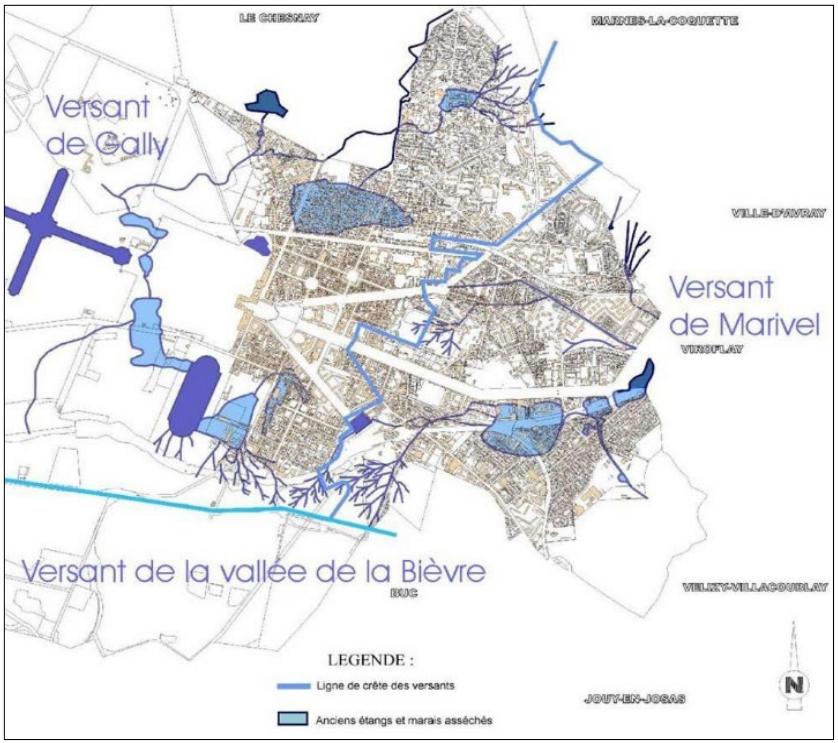
La perception de ce relief est renforcée par le boisement des coteaux et par le fait que la Plaine de Versailles soit restée non-urbanisée. L'occupation des sols de la ville de Versailles laisse une large place aux espaces naturels et boisés (les 2/3 environ). Le sud de la commune est occupé par le plateau 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 meulières et de marnes. Ces gisements ont été exploités afin de fournir des matériaux de construction (sable, meulière...).



Composition des sols versaillais (vue en coupe).



Bassins versants des cours d'eau à Versailles

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).

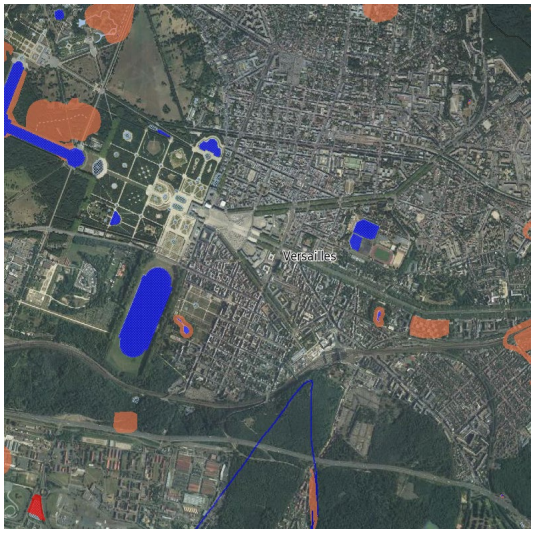
La présence de ces anciens étangs et l'imperméabilisation progressive du sol expliquent l'humidité de certains bâtiments. Il est cependant précisé que le secteur sauvegardé ne comporte pas de périmètre de protection des points de captage d'eau. Ce secteur est desservi par le réseau d'eau potable et bénéficie 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.
Une zone humide est identifiée par la DRIEE dans ses enveloppes d'alerte des zones humides dans le secteur du PSMV. Cette zone, qui appartient à la classe B constitue une zone humide probable dont les limites restent à préciser. Dans la mesure où elle située dans le potager du roi, cette zone bénéficie déjà des protections en vigueur propres à ce lieu. Elle n'est donc pas menacée.

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.

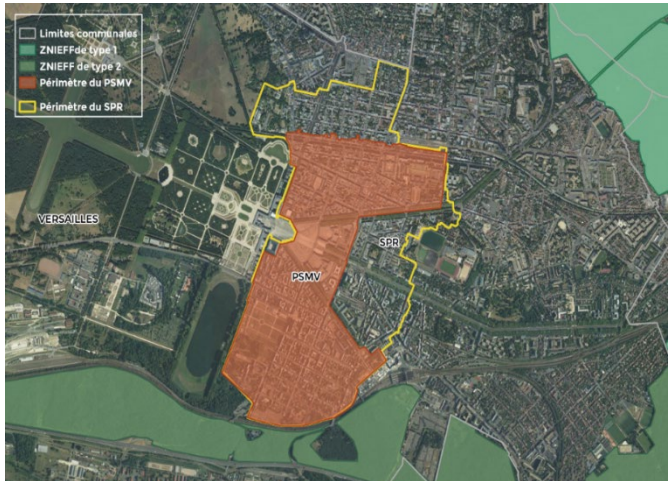
Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF, voir page suivante) concerne le territoire de Versailles. Elle couvre la forêt domaniale de Versailles (ZNIEFF de type 2 n° 110020352). Ce secteur correspond à une forêt caducifoliée de chênes sessiles, présentant des secteurs 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.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE, voir page suivante) identifie également plusieurs éléments naturels d'intérêt sur le territoire de la ville. Pour autant, comme on peut en juger à partir de la

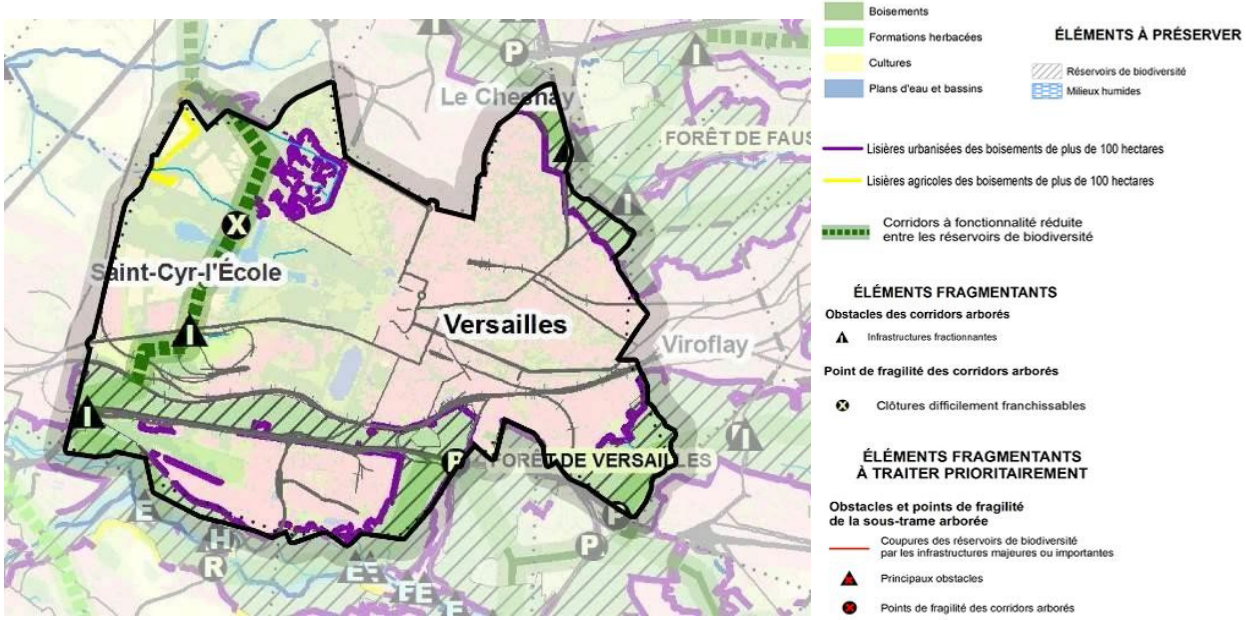


Enveloppe d'alerte des zones humides (source : DRIEE)

carte ci-dessous, aucun élément n'est identifié au centre de la ville, là où est situé le site du PSMV.



Localisation des ZNIEFF de type 1 et 2 à proximité du PSMV à Versailles.



Extrait du Schéma Régional de Cohérence Écologique

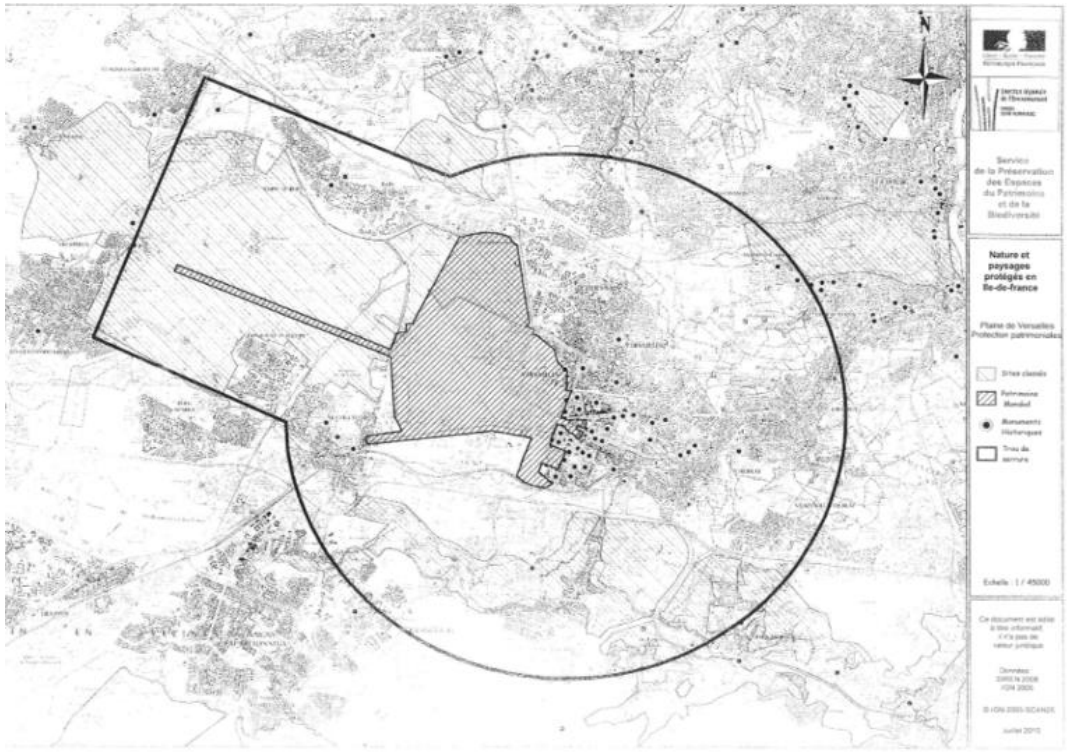
Le PLU de la ville et le PSMV contribuent également à la protection du patrimoine naturel par des dispositifs d'identification, de recommandations et de prescriptions qui portent sur les éléments suivants :

- 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 secteur sauvegardé :

- Site UNESCO du château de Versailles
- Bâtiments et sites inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques
- Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques

Les modifications projetées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, 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.



Périmètres des abords des MH

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).

Cependant, aucun de ces sites n'est localisé dans les périmètres du PSMV et du SPR. 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 déclaration. Elles correspondent à de petites activités économiques de proximité, complémentaires de la vie des quartiers (laverie, garages …). Certaines de ces activités sont situées dans les périmètres du SPR et du PSMV.

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 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 de façon marginale au sein du secteur couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

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 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 au sein du secteur du PSMV.

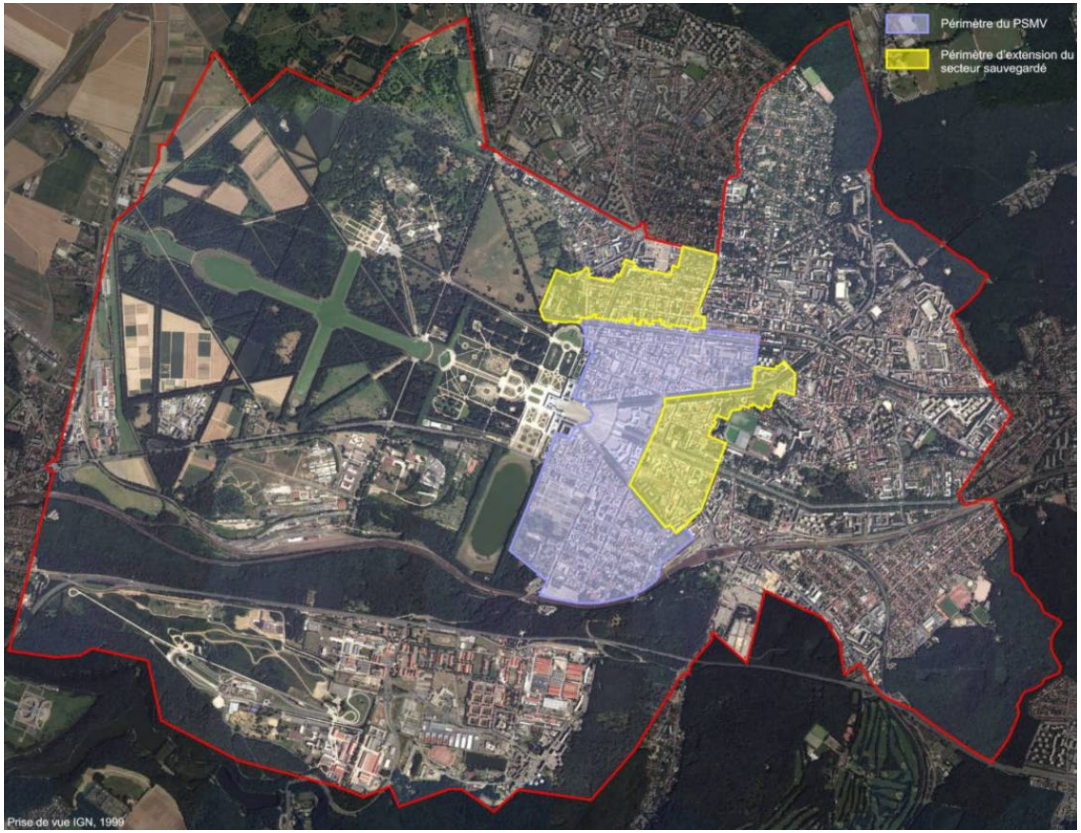
LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le secteur sauvegardé a été créé en 1973. La création de ce périmètre répond alors aux objectifs de la loi du 4 août 1962 (dite loi Malraux) sur la sauvegarde des ensembles urbains historiques. Il s'agit de protéger et d'encourager la réhabilitation des constructions et ensembles de constructions qui témoignent d'un intérêt historique et, ou, architectural et urbain et qui constituent un accompagnement des monuments historiques.

Le centre historique de Versailles est constitué de deux quartiers séparés par le Trident central : Notre-Dame et Saint-Louis. Le quartier Notre-Dame est l'ancienne Ville Neuve de 1672, tandis que le quartier Saint-Louis est le Parc aux Cerfs de 1727. L'extension du Site Patrimonial Remarquable a permis d'ajouter à ces deux quartiers :

- Au nord, les quartiers des Prés et de l'Ermitage composés, sur un maillage régulier de rues, de petits îlots caractérisés par une continuité de l'espace planté et l'alignement des constructions ;
- À l'est, vers la Place Charost, les Chantiers.

Le Site Patrimonial Remarquable de Versailles couvre désormais près de 250 hectares (166 hectares, plus 80 correspondants à l'extension) et constitue, avec celui de Bordeaux, l'un des secteurs sauvegardés les plus vastes de France.



Le périmètre du secteur sauvegardé en 1995 (mauve) et l'extension (en jaune).

Même si la composition du tissu urbain y est plus ancienne, la majorité des constructions qui s'inscrivent dans le Site Patrimonial versaillais date des XVIII^{e} et XIX^{e} siècles. Le Site Patrimonial accueille aujourd'hui des logements, des bureaux mais également des équipements culturels, d'enseignements, administratifs, sportifs ainsi que de nombreux commerces qui côtoient des monuments historiques inscrits ou classés, à l'image du Château lui-même.

Bien que le secteur sauvegardé bénéficie de peu d'espaces verts publics, il existe cependant une forte densité d'espaces verts au sud-ouest du SPR (Potager du Roi et Parc Balbi) et de nombreux jardins privés au sud-est, dans le quartier de l'ancien Parc aux Cerfs, l'actuel quartier Saint-Louis.
En effet, l'implantation sur rue des bâtiments, favorisant un linéaire harmonieux de façades, donne lieu, sur cour, à des jardins privatifs en cœur d'îlots qui parsèment de tâches vertes les vues aériennes du SPR.

Dans le quartier Notre-Dame, les jardins et espaces verts sont principalement concentrés à proximité du Boulevard de la Reine, puis dans l'emprise du lycée Hoche. En dehors des terre-pleins des grandes avenues et du parc du Château, seuls sont accessibles au public le jardin situé 6, rue Borgnis-Desbordes et le Parc Balbi.

Les grands axes qui forment le trident sont agrémentés d'alignements plantés d'arbres de haute tige qui font l'objet d'un repérage individuel. Une partie des îlots contenus dans le secteur sauvegardé bénéficient également d'espaces verts centraux (jardins, parcs et cours). Les possibilités d'urbanisation y sont réduites afin d'y constituer des ensembles verts et de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des volumes bâtis. À cet égard, le SPR permet à la ville de Versailles de préserver ses espaces de nature en ville.

LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est approuvé en 1993. Le PSMV englobe donc une partie du quartier Notre-Dame, une partie du quartier Saint-Louis au sud ainsi que les bâtiments qui accueillaient sous l'Ancien Régime les écuries royales au centre.

Le dossier du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur comprend un rapport de présentation, un règlement écrit et des documents graphiques. Dans ces derniers, on trouve la représentation des différentes zones qui constituent le document. Des règles spécifiques s'appliquent à chacune de ces zones :

- Les zones SA et SA' sont constituées des tissus denses situés au contact immédiat du Trident. Elles accueillent l'essentiel des commerces et activités du centre-ville. Les règles de ces zones ont pour objectif de les protéger d'une surdensification afin de protéger ou de reconstituer leurs qualités patrimoniales.

- Les zones SB, SB' et SBa présentent un caractère plus résidentiel, accompagné de nombreux espaces libres qui émaillent les parcelles.



Les périmètres du PSMV et du SPR de Versailles

- Les zones SC, SCa et SCb recouvrent les alignements qui bordent la Place d'Armes et les écuries royales. Les règles y sont conçues

pour préserver la composition architecturale et urbaine d'origine.

- Les zones SD et SD' sont situées au sud du périmètre du PSMV. Elles recouvrent l'essentiel de l'ancien Parc aux Cerfs. Ce secteur résidentiel est caractérisé par un tissu discontinu émaillé de jardins. Les règles visent à préserver ces espaces naturels dans le tissu urbain.

Sa forme caractéristique de « papillon » couvre près de 220 hectares de tissu urbain ancien qui vient, par la grande qualité architecturale des constructions et des espaces libres qui le composent, créer un écrin patrimonial au château de Versailles.

Extrait du plan de zonage du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Versailles



LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SITE DE LA CASERNE DE CROŸ

a. Localisation et présentation du site

La caserne de Croÿ est située au sud-est du périmètre du PSMV. Elle est aujourd'hui composée d'un ensemble de bâtiments qui accueillent des fonctions différentes.

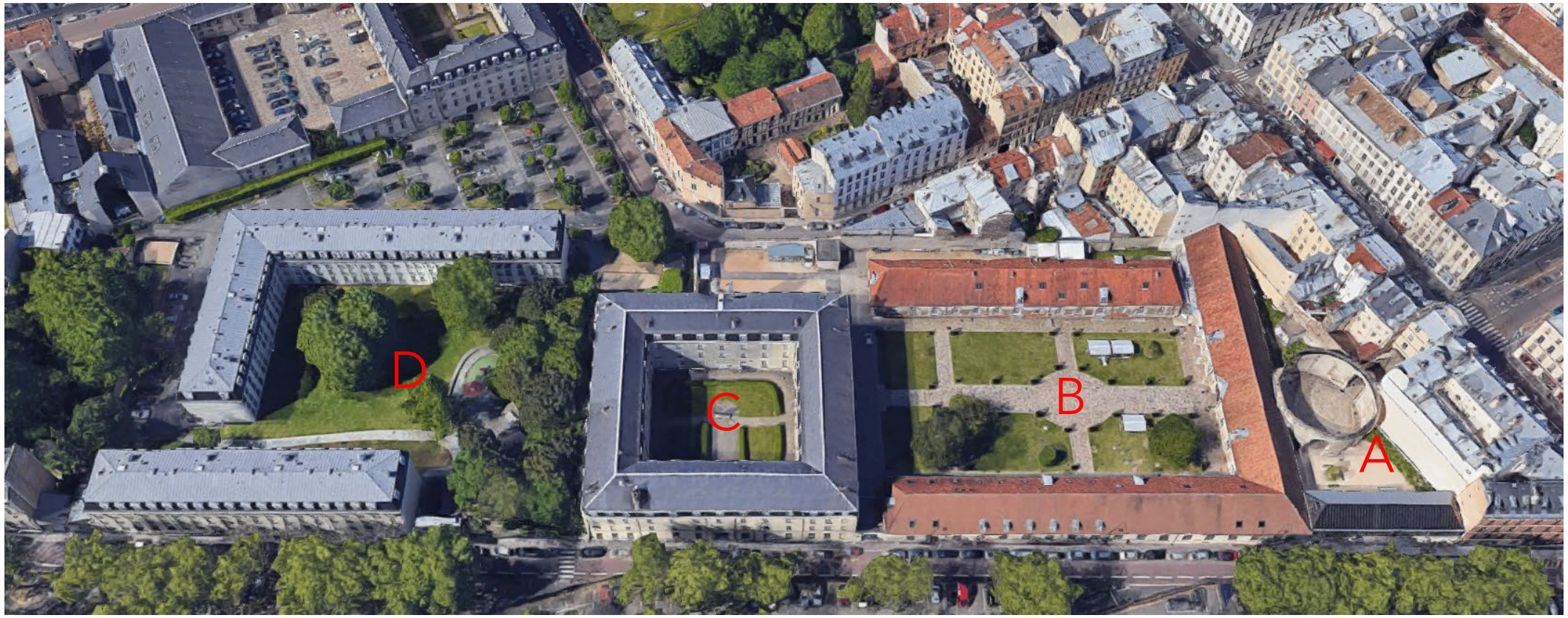
Les bâtiments situés au nord accueillent aujourd'hui une maison de quartier, propriété de la ville de Versailles. La partie centrale est occupée par des services de l'armée tandis que les bâtiments situés au sud, plus récents, accueillent des logements et sont la propriété de CDC habitat.

Elle est bordée par l'avenue de Sceaux à l'est, la rue des Tournelles à l'ouest et la rue Saint-Médéric au sud. Le site occupe une superficie totale de plus de 20 000 m² dans le cœur historique de la ville.

La façade d'entrée de la caserne sur la rue Royale, les façades et toitures sur la cour demi-circulaire et la porte monumentale donnant sur l'avenue de Sceaux ont été classées au titre de Monuments Historiques par arrêté du 16 septembre 1929.



Plan de localisation de la Caserne de Croÿ au sein du SPR, réalisation : Ville Ouverte



Plan de situation de la Caserne de Croÿ ; source : Google Earth, réalisation : Ville.

Le site originel de la caserne de Croÿ est un ensemble urbain aujourd'hui composé de plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents, cadastrées section BT 196, 195, 58 et situées au sud-ouest de la ville de Versailles en bordure du quartier Saint-Louis et à mi-distance de la place des Francine et du château de Versailles.

Le site, propriété de l'État et de la ville de Versailles, est actuellement occupé par le ministère de la Défense et l'annexe de la maison de quartier Saint Louis.
L'ensemble est constitué de différents bâtiments organisés autour de quatre cours et formants trois quadrilatères de dimensions très différentes (A, B, C).
L'ensemble est conscrit entre l'avenue de Sceaux au Nord, l'angle formé par les rues des Tournelles et Saint Médéric au Sud, la rue Royale à l'Ouest et la rue Edouard Charton à l'Est.

La cour **A** de forme triangulaire est reliée à la rue Royale par un passage sous un immeuble privé dont la façade a été traitée en porche à fronton triangulaire au XVIII^{e} siècle. Cette parcelle propriété de la Ville de Versailles, accueille l'annexe de la maison de quartier Saint Louis, la rotonde à chevaux de la maréchalerie de la caserne, ainsi qu'un jardin moderne qui en occupe l'angle sud.
Cette cour est entourée de murs aveugles et de la façade de l'immeuble privé. La maison de quartier construite en 2015 est constituée d'un rez-de-chaussée et d'un comble, implantés sur le mur de clôture de la contre-allée de l'avenue de Sceaux. La rotonde à arcatures en appareillage de pierre de taille calcaire est un rare exemple de manège ouvert pour le ferrage des chevaux de la Région. La cour est actuellement pavée.

La Cour **B**, appartenant au ministère des armées, dite cour de l'abreuvoir, est constituée de trois bâtiments à rez-de-chaussée présentant des façades en maçonnerie de moellons enduits et couvert de tuiles à emboitement mécaniques à côtes, implantés en forme de « U » selon un axe Est – Ouest. De rares lucarnes et châssis de toiture éclairent les combles.

La cour **C** du bâtiment des gardes dit « pavillon carré », appartenant également au ministère des armées, est une cour fermée de format carré desservie par deux porches à rez-de-chaussée. Les façades des quatre ailes composant le quadrilatère sont composées d'un rez-de-chaussée, de deux étages carrés et d'un étage de comble à la Mansart couvert en ardoise et éclairé de lucarnes à fronton courbe.

La cour **D** est composée de deux bâtiments « modernes » d'habitations, construits au début des années 1960 dans un style néoclassique, implantés en forme de « U brisé » ouvert vers l'Ouest. Ces deux constructions appartiennent à la CDC habitat (organisme de logement du ministère des Armées) et sont destinés au logement des familles de militaires. L'immeuble situé en limite de la contre-allée de

l'avenue de Sceaux, compte un rez-de-chaussée surmonté de trois étages carrés et d'un niveau de comble à la Mansart en ardoises éclairé par des lucarnes de béton peint. La façade donnant sur l'avenue de Sceaux est traitée en pierre de taille moderne. Le second bâtiment situé au Sud de la parcelle présente un aspect identique au précédent mais dont la hauteur a été limitée à deux étages sur un rez-de-chaussée.

L'ancienne porte monumentale des bâtiments démolis le long de la contre allée de l'avenue de Sceaux classée Monument Historique témoigne des constructions du XX^{e} siècle.

b. Historique de la Caserne de Croÿ

La ville de Versailles est créée sous l'impulsion de Louis XIV à partir de **1671** afin de répondre à la présence du château et de l'activité de la Cour. L'architecte Le Vau dessine un plan en trois axes majeurs conduisant au château, et dont la voie centrale est l'avenue de Paris.
La nouvelle capitale s'est d'abord élevée dans le quartier Notre-Dame, au nord de l'avenue de Saint-Cloud (axe septentrional).
A l'opposé, l'avenue de Sceaux, sur laquelle s'adosse aujourd'hui la Caserne de Croÿ constitue l'axe méridional du trident, et l'ancien Parc aux Cerfs de Louis XIII va se bâtir plus tardivement, sur la base d'un plan dressé par Jules-Hardouin Mansart en **1685**.

La présence du monarque et l'étiquette qui règle la vie de la Cour impliquent la proximité d'un détachement des gardes du corps du Roi. Les gardes du corps du Roi sont divisés en quatre compagnies dont la plus ancienne remonte à Charles VII vers 1423. Chacune d'entre elle comprend environ 20 officiers et 360 gardes.

En **1664**, Louis XIV dote les gardes du corps d'un état-major commun rattaché à la maison militaire du Roi, dont l'intendant est le grand maître qui est logé à proximité, de l'autre côté de l'avenue de Sceaux (actuelle aile arrière de l'hôtel de ville, locaux de la Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture, de l'Habitat, du Commerce et du Tourisme).

Le détachement en poste à Saint Germain est alors déplacé à Versailles sans structure pour l'accueillir avec ses nombreux chevaux. Après plusieurs localisations dans la ville de Versailles, un premier projet de construction d'écuries afin de stationner les chevaux du Régiment est envisagé.

En **1696,** un plan présente un tracé délimitant l'emprise au sol des futures écuries militaires, superposé au tracé initial des 5 pavillons nobliers qui ne seront jamais réalisés. Il s'agit d'un terrain quasi-rectangulaire de 160 toises et 38 toises de profondeur en bordure de l'avenue de Sceaux.

Cette nouvelle emprise modifie le tracé viaire en créant trois culs de sacs. La rue Saint Médéric est amputée de sa partie nord et ne débouche plus sur l'avenue de Sceaux, la rue des Tournelles ne croise plus la rue Saint Médéric. La rue de la Huchette qui joint la rue Saint Médéric à la rue Edouard Charton est réduite à l'état de cour intérieure.

De **1696** à **1715,** un vaste ensemble bâti à l'usage exclusif d'écuries pour les chevaux des gardes du corps du Roi est construit, les gardes trouvant à se loger en ville.

En **1702**, le roi ampute le terrain de sa pointe côté rue royale au profit de particuliers, avec comme exigence de conserver un passage depuis cette même rue dans l'axe de la rue de l'Orangerie.



En **1715,** un plan daté, conservé aux Archives Nationales, atteste de la disposition des écuries en périphérie du terrain autour d'une vaste cour et d'un abreuvoir.

En **1706**, une portion du terrain de l'autre côté est donnée à Guillaume d'Avignon, major des gardes du corps, qui y fait bâtir un hôtel particulier.

En **1730**, un entrepreneur propose, en échange du don de ce terrain, de construire une caserne qui puisse loger l'ensemble des gardes, y compris ceux basés à Saint-Germain-en-Laye par manque de place. Le projet est abandonné.

En **1731**, les gardes du corps reprennent le projet à leur compte. Ils obtiennent de la part du Roi la propriété du terrain et commandent à leur frais un nouveau projet à l'architecte Gabriel en **1731**, projet qui est abandonné.

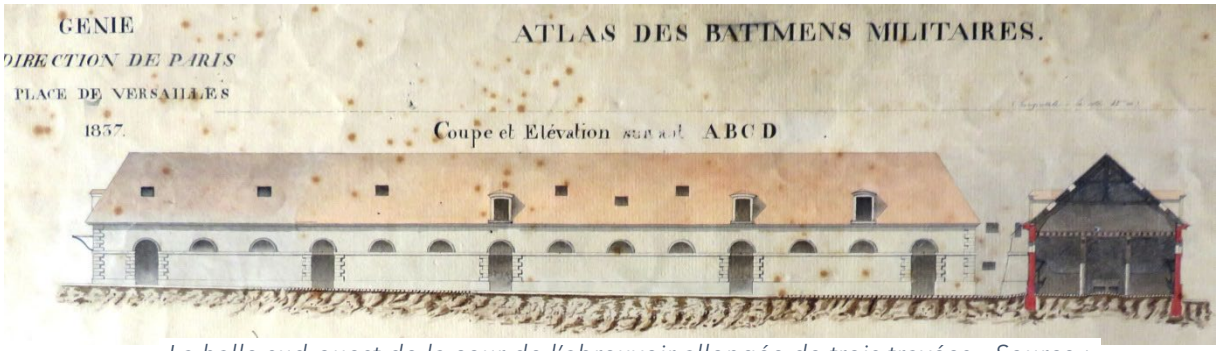
De **1750** à **1754**, **Jean-François Blondel** (1683-1756) conçoit les nouveaux bâtiments de la caserne en conservant certains bâtiments existants, dont les écuries situées au Sud Est.

Les bâtiments subissent peu de modifications jusqu'à la fin du XIXème siècle. A noter cependant que la halle qui fermait la cour aux chevaux du côté du pavillon est détruite entre 1825 et 1837, faisant disparaître l'harmonie qui devait régner dans cet espace régulier. Les deux halles de part et d'autre sont allongées de trois travées.

Resté vacant plusieurs années, l'hôtel est réutilisé sous l'Empire pour le casernement des chevau-légers lanciers. À la Restauration, les chevau-légers sont remplacés par la compagnie d'Havré, devenue ensuite compagnie de Croÿ, au nom d'Emmanuel de Croÿ, Maréchal de France, qui laisse son nom à la caserne actuelle.
Le 27ème régiment Dragons est caserné à Versailles de 1893 à 1919 à la place de la compagnie de Croÿ.

En **1919**, l'Ecole Militaire d'infanterie, puis des chars de combat sont installés dans les locaux du quartier de Croÿ. En 1945, est hébergé un détachement du *women's royal army corps,* la caserne conserve cette vocation féminine au profit du personnel féminin de l'armée de terre (P.E.F.A.T.).

Entre **1961** et **1962**, tous les bâtiments au sud-est du pavillon des Gardes ainsi que certains de la caserne d'Anjou voisine sont détruits au profit d'une opération immobilière de la société nationale immobilière (SNI). Seul le portail monumental sur l'avenue de Sceaux est conservé.



La halle sud-ouest de la cour de l'abreuvoir allongée de trois travées - Source : SHD



Vue depuis l'avenue de Sceaux des façades disparues qui encadraient le portail monumental conservé et classé MH en 1929 - Source : archives municipales

En **1929**, les éléments suivants sont classés au titre des Monuments Historiques :

- Façade d'entrée sur la rue royale,
- Façades et toitures sur la cour circulaire,
- Porte monumentale sur l'avenue de Sceaux.

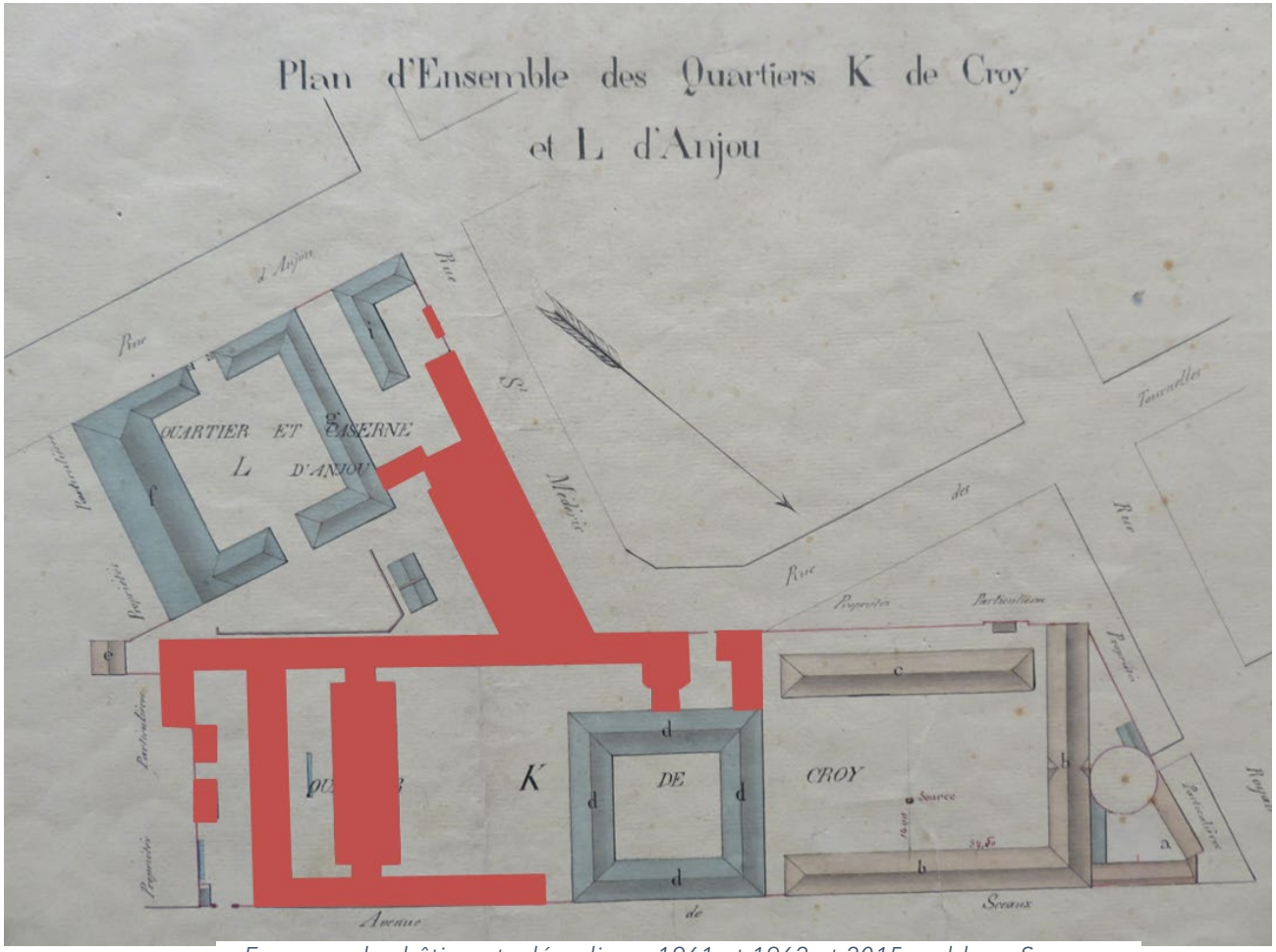
En **1979**, le pavillon des Gardes est affecté au logement des cadres célibataires avec un accès véhicules par la rue des Tournelles.

Les trois bâtiments conservés des anciennes écuries sont dédiés au cercle de garnison avec un accès avenue de Sceaux et un accès par la rue royale.

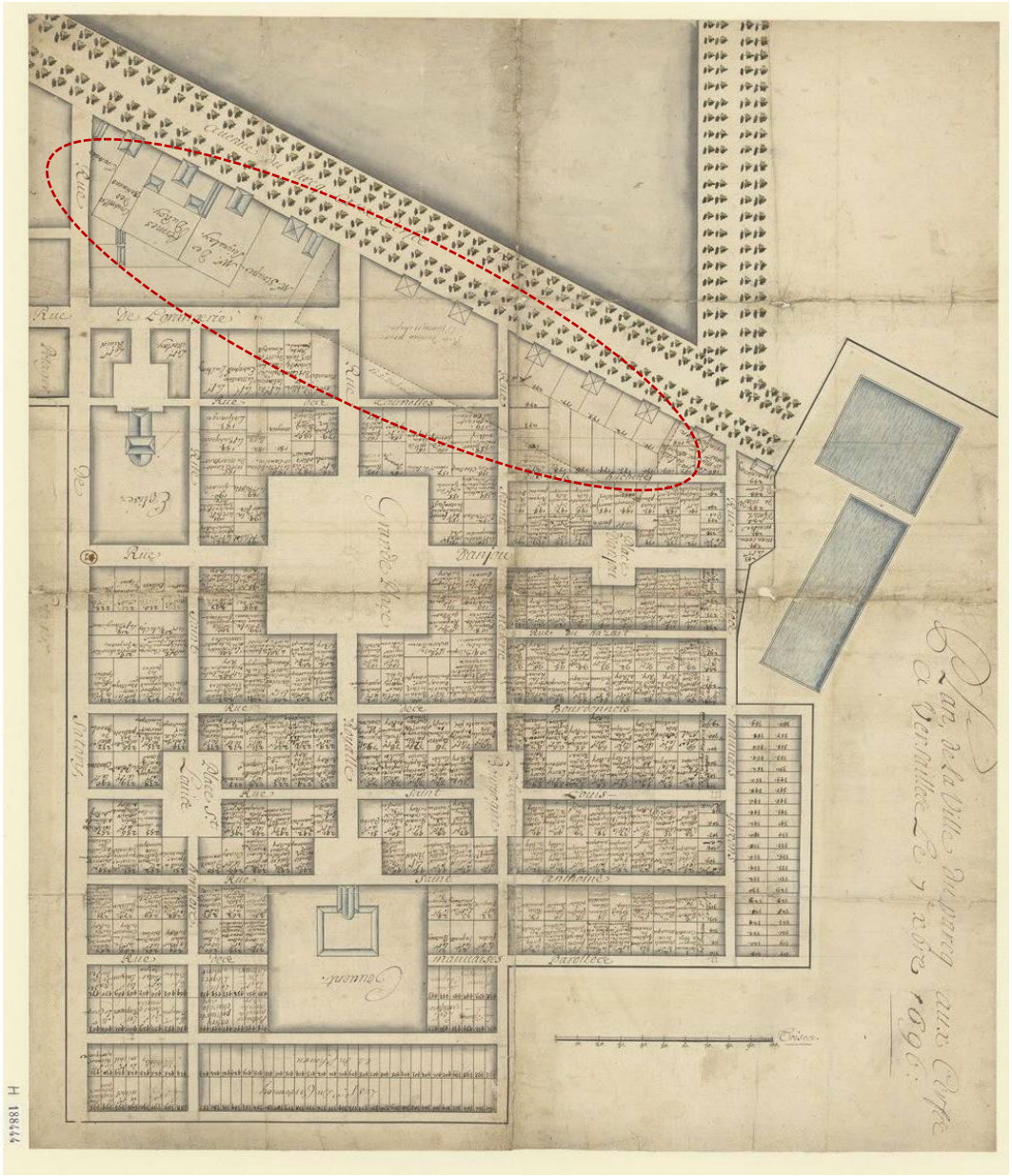
Ils subissent de nombreuses modifications en façades et dans les intérieurs (agrandissements de baies, changement de niveau de sols, etc.).

En 1998, 12 chambres d'hôtellerie sont réalisées dans les combles du bâtiment donnant sur l'avenue de Sceaux.

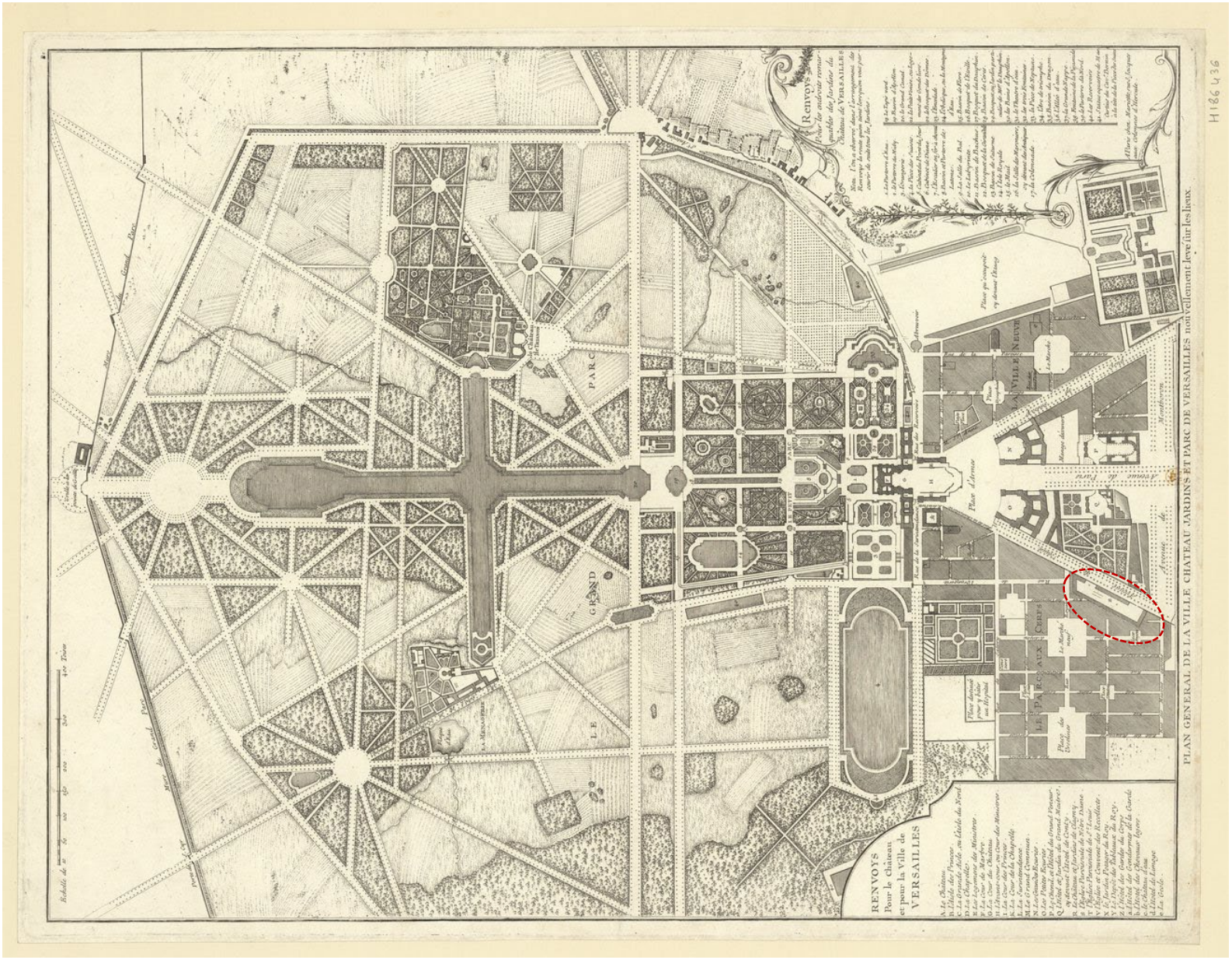
À cette occasion, la couverture côté rue est refaite avec des tuiles plates petit moule, et des lucarnes sont réalisées à l'identique des lucarnes d'origine.



En rouge, les bâtiments démolis en 1961 et 1962 et 2015 en bleu - Source : SHD



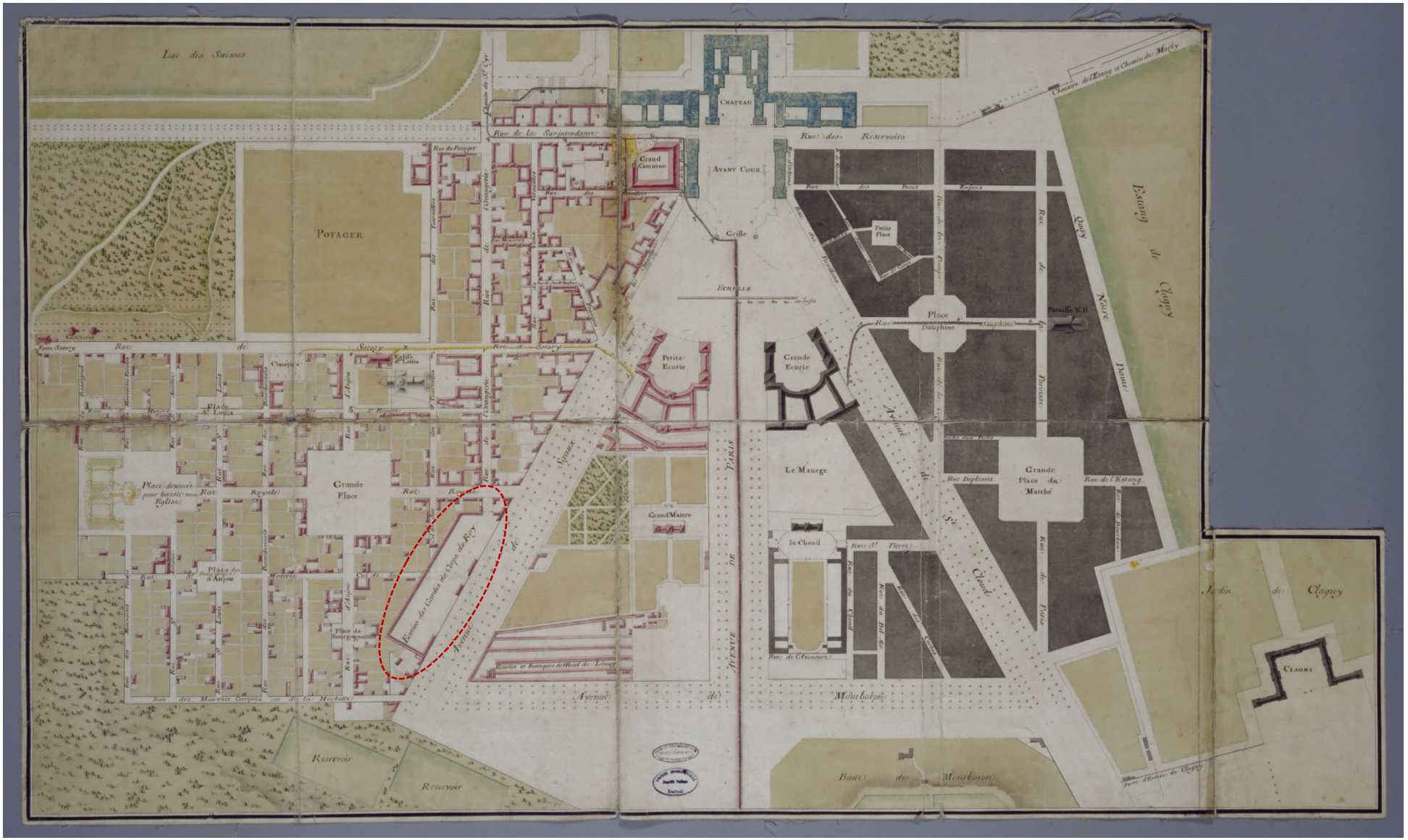
Plan de la ville de 1698 - Source BNF



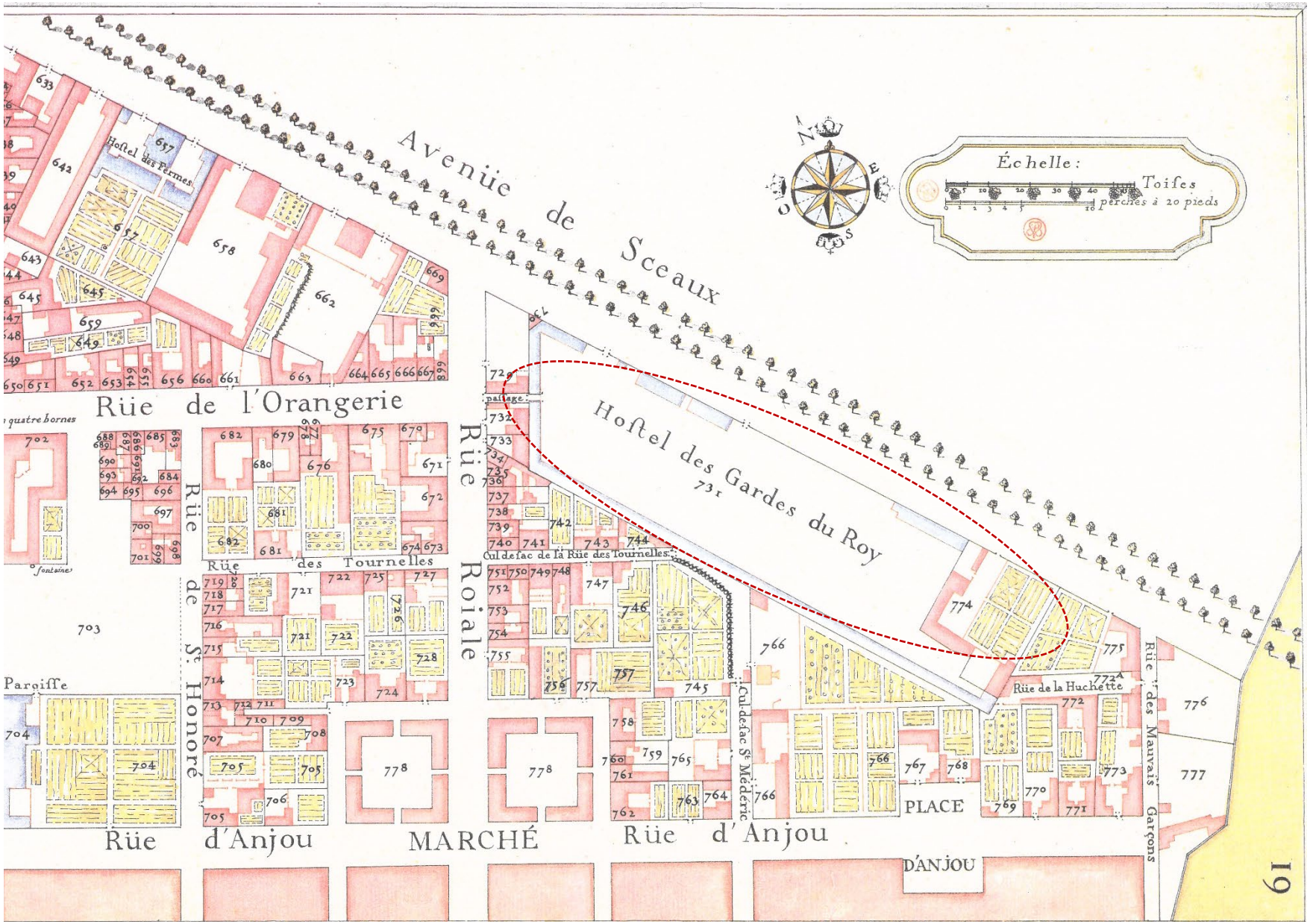
Plan général de la ville 1715 - Source BNF



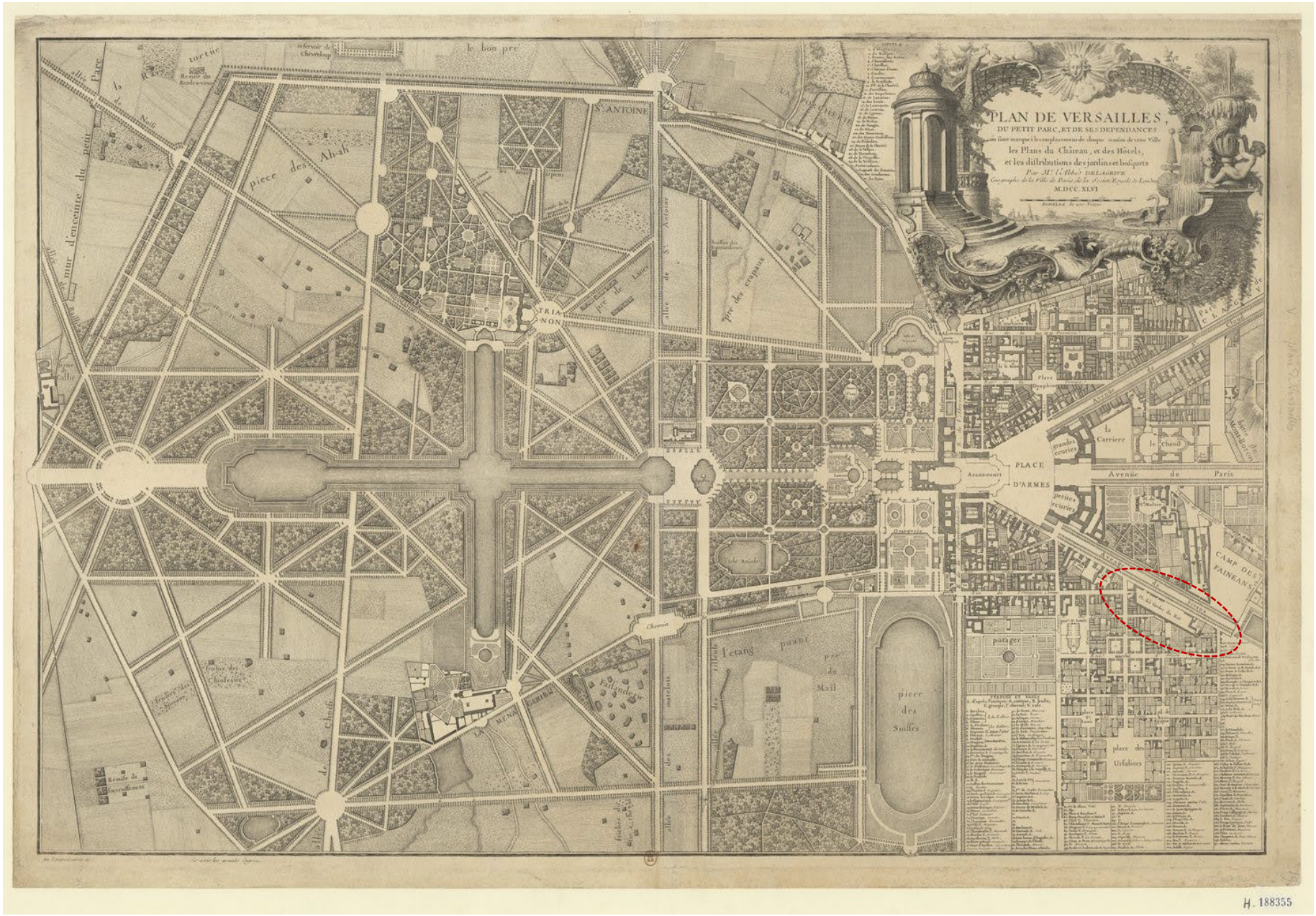
Plan général de la ville par Lepautre Pierre 1717 - Source BNF



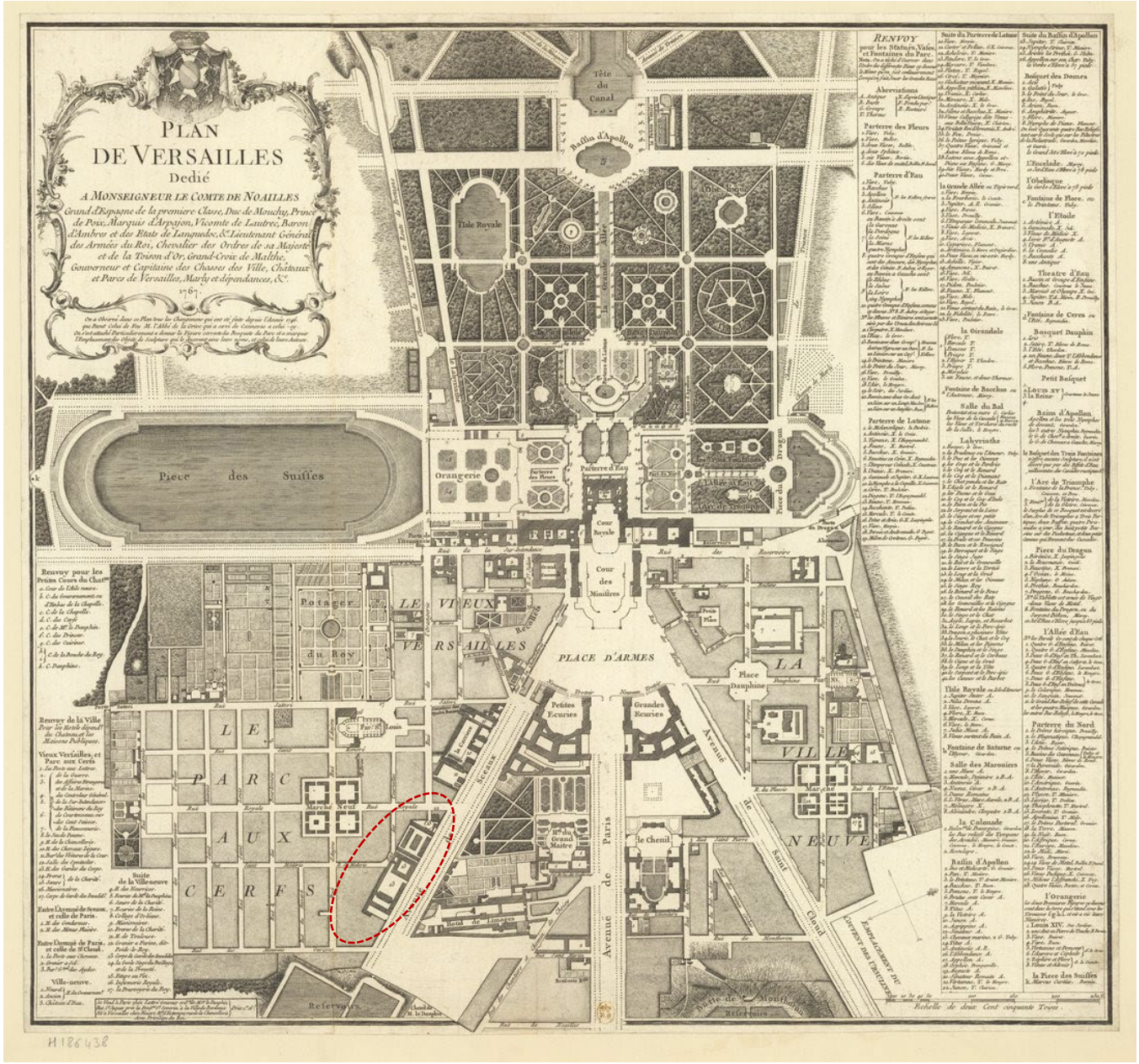
Plan du quartier Saint Louis 1736 - Source BNF



Plan dit de Marseille 1741 – Source Jacques Portier



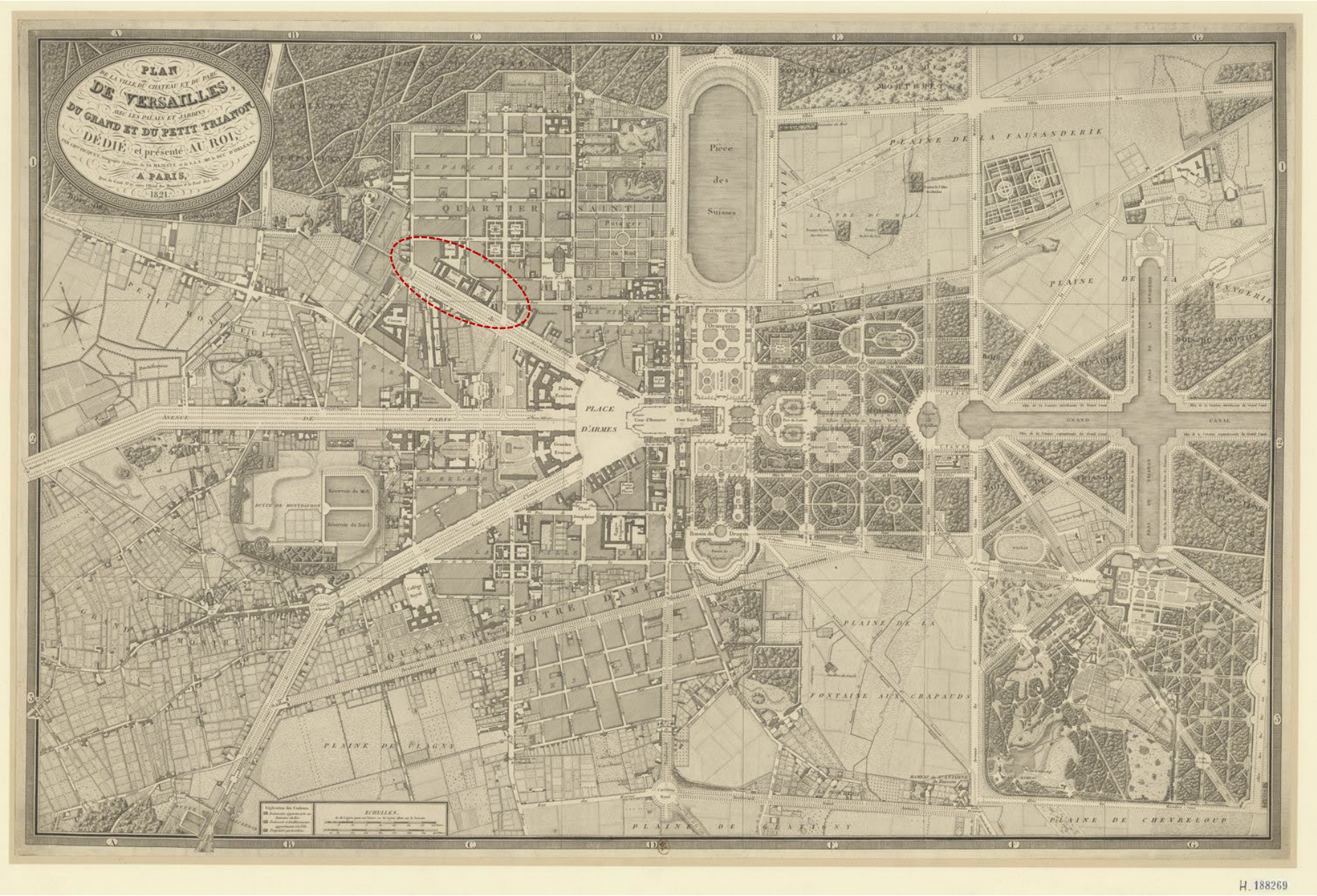
Plan de Versailles du petit Trianon par l'Abbé Delagrive Jean 1746 - Source BNF



Plan de Versailles 1767- Source BNF



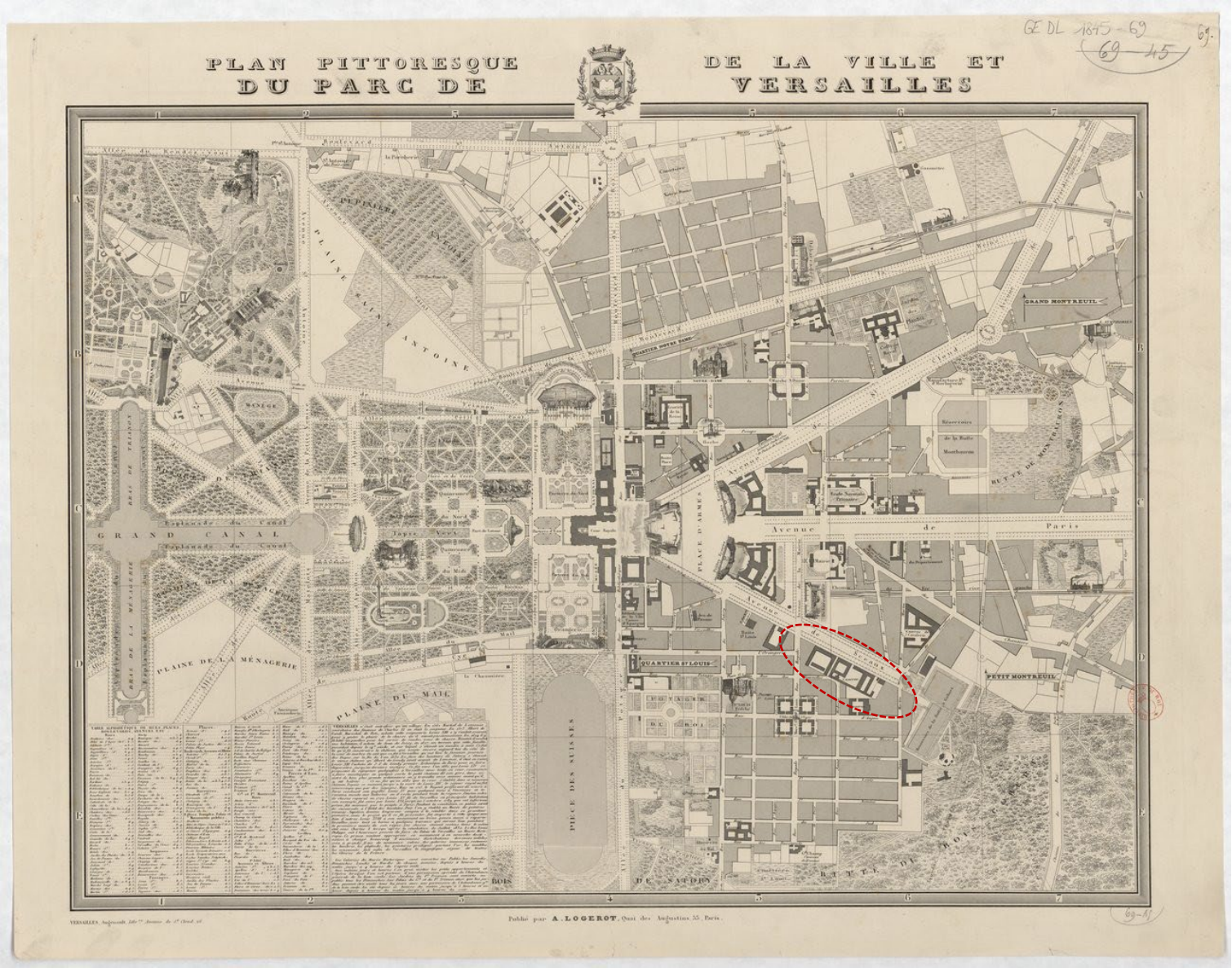
Plan de 1781 par Contant de La Motte - Source BNF



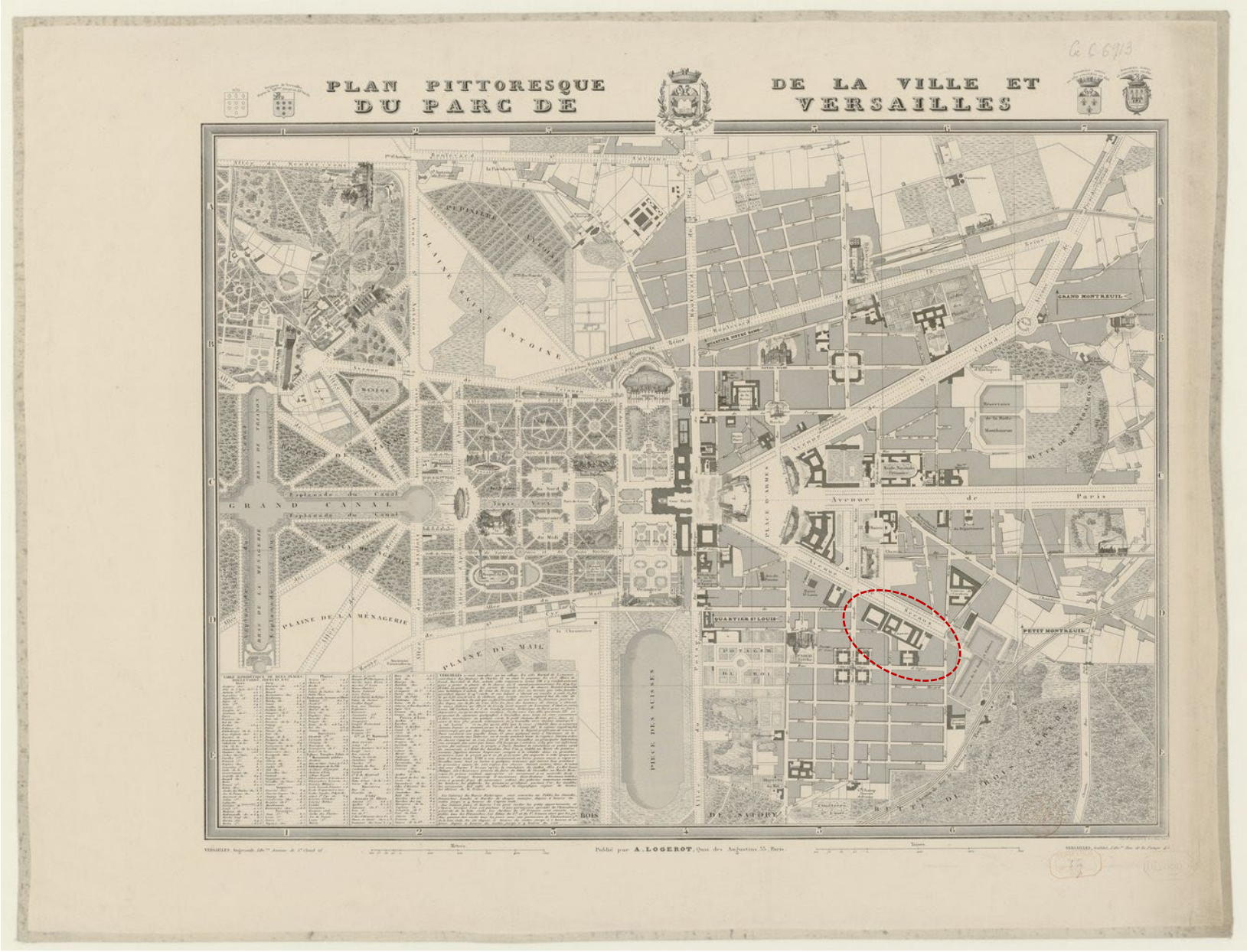
Plan de Charles Picquet 1821 - Source BNF



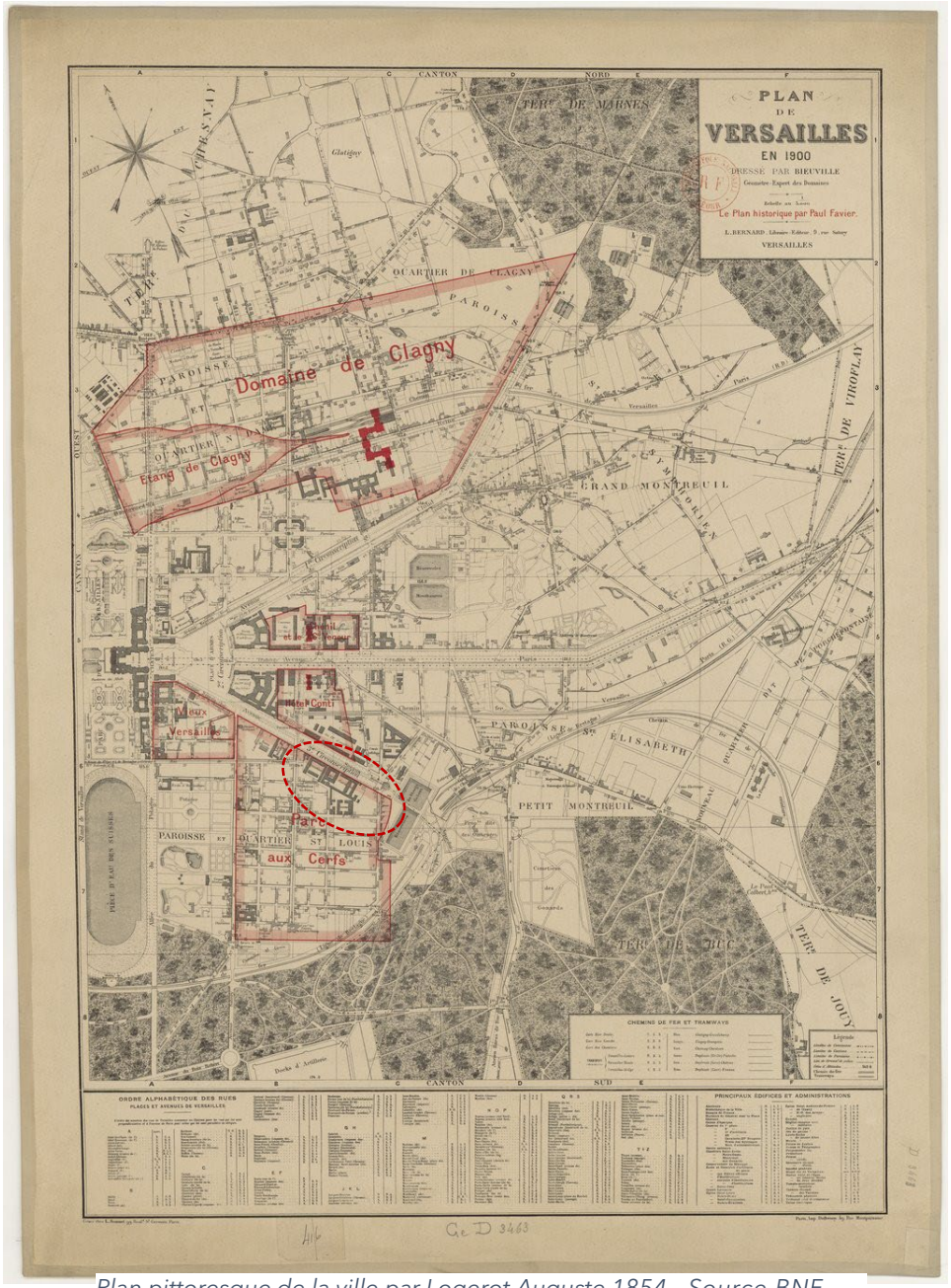
Cadastre Napoléonien 1813 – 1836 - Source BNF



Plan pittoresque de la ville par Logerot Auguste 1845 - Source BNF

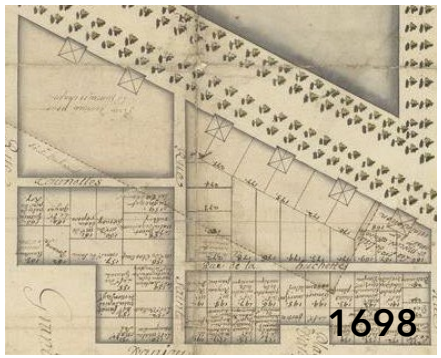


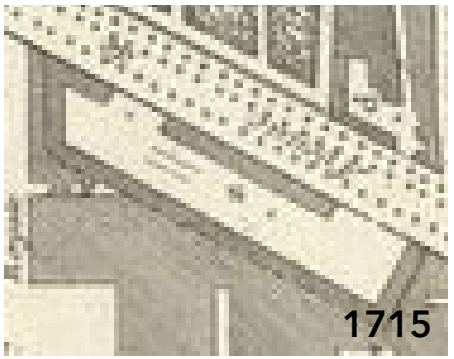
Plan pittoresque de la ville par Logerot Auguste 1854 - Source BNF



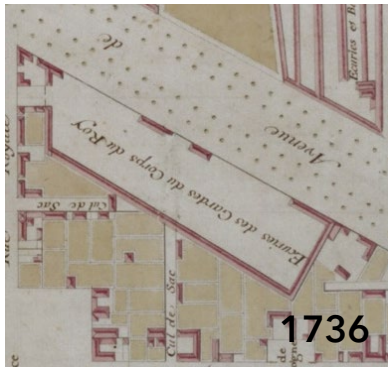
Plan pittoresque de la ville par Logerot Auguste 1854 - Source BNF

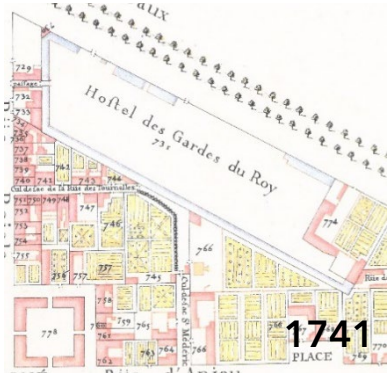
Chronologie des plans des écuries et de la caserne de Croÿ – 1698 - 1900

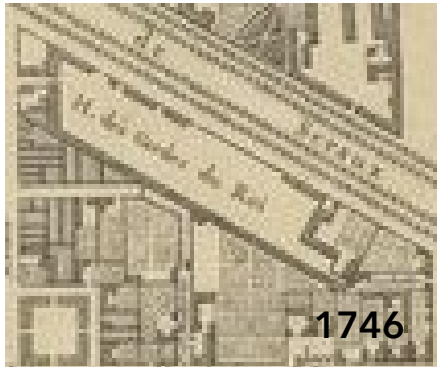


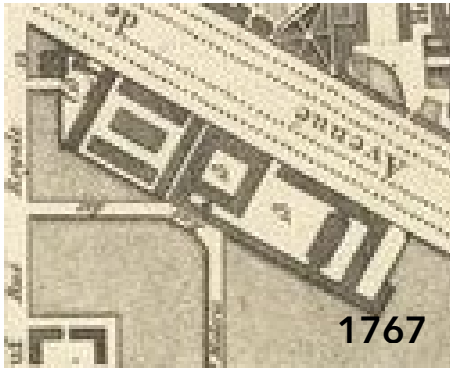


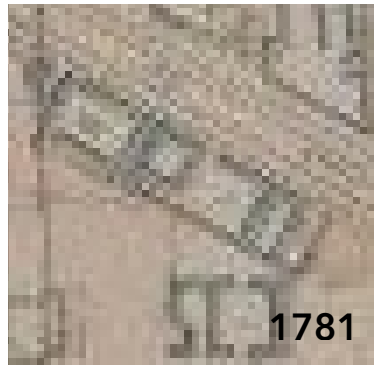


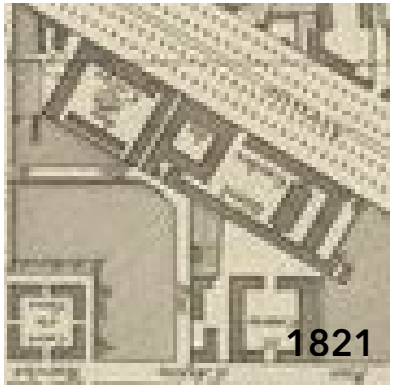




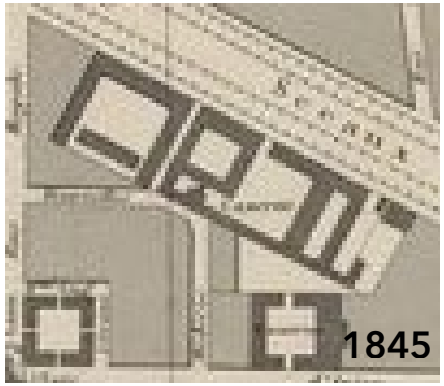


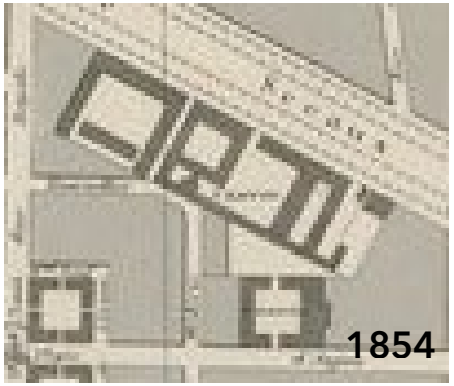














c. Composition architecturale

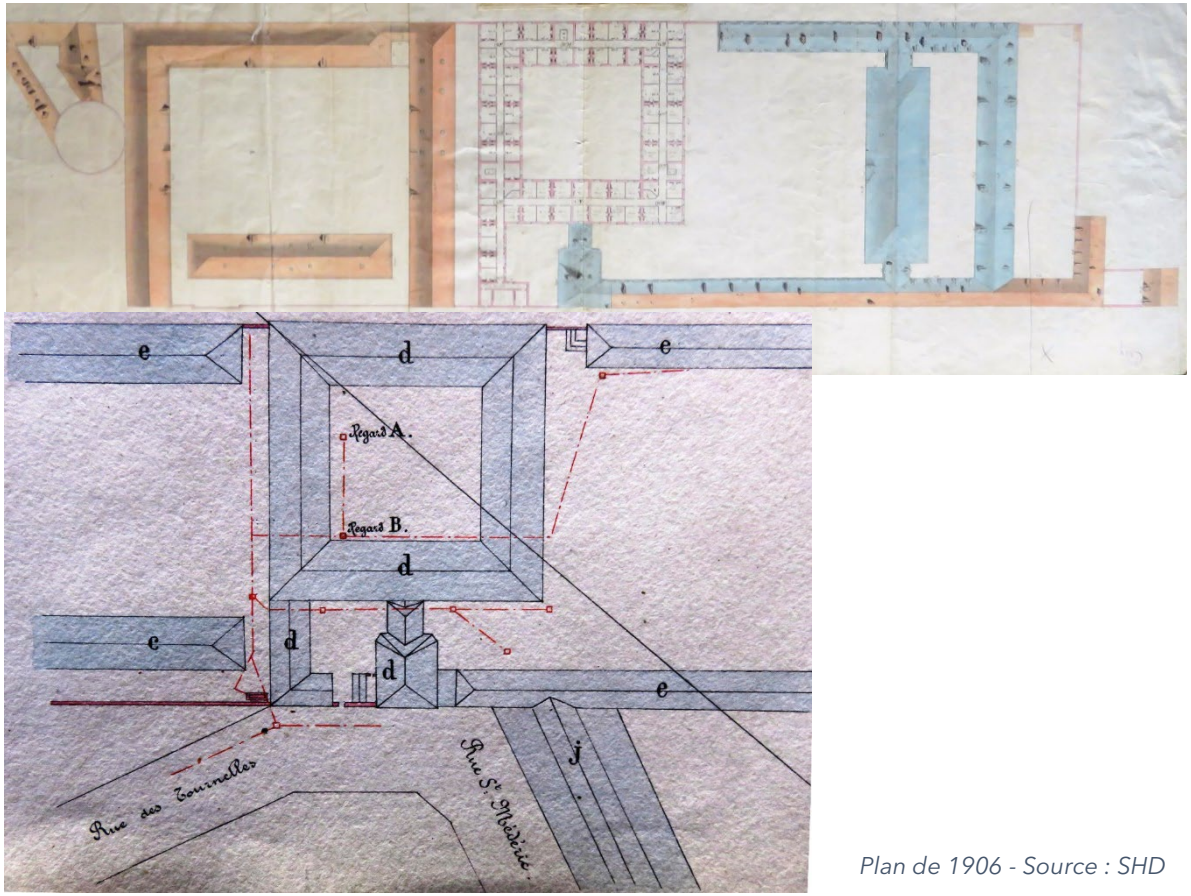
Les bâtiments se répartissent sur le terrain en différents ensembles et espaces bien identifiés, le long d'un axe longitudinal Ouest – Est, de composition, parallèle à l'avenue de Sceaux.

L'entrée Ouest – La rotonde

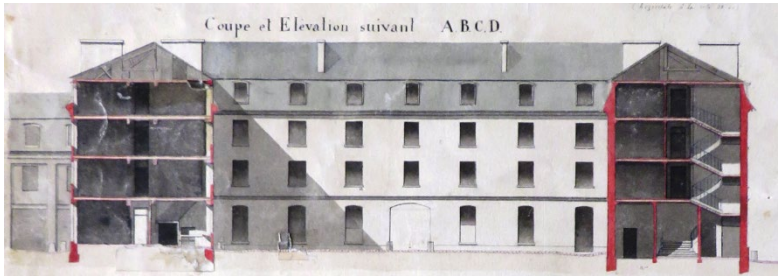
La porte monumentale dans l'axe de la rue de l'Orangerie donne accès, via un passage sous les immeubles privés, à une « rotonde ». Il s'agit d'une remarquable cour circulaire qui distribue par un rythme régulier de baies en plein cintre, différentes cours, rattrapant ainsi l'angle existant entre la rue royale et l'avenue de Sceaux.

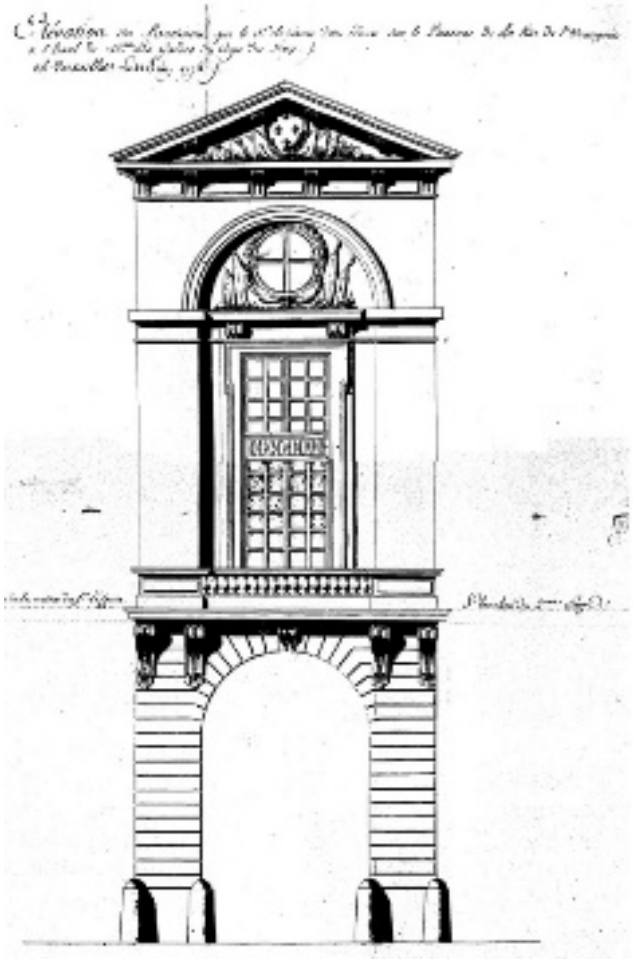
La cour de l'abreuvoir

Une baie principale ouvre sur un vaste espace rectangulaire encadré par des constructions basses constitué d'un rez-de-chaussée et d'un comble, sur les quatre côtés, destinées aux écuries. Les façades sont rythmées par des baies en demi-lune. Les murs sont constitués d'une maçonnerie de moellons hourdis au plâtre-chaux sur un soubassement de pierre de taille. Les encadrements des portes sont en pierre de taille.
Les grandes toitures à deux pans sont couvertes en tuiles plates.
L'axe de symétrie est souligné par des porches en anses de panier surmontés de frontons triangulaires.
La cour est divisée en quatre parterres avec en son centre l'abreuvoir auquel est donné une forme oblongue régulière.



Plan de 1906 - Source : SHD







Le pavillon des Gardes dit « pavillon carré »

Le second porche donne accès au pavillon des Gardes par un passage qui le traverse de part en part sans être son axe de composition principal. Ce dernier est placé perpendiculairement avec une entrée monumentale sur l'avenue de Sceaux dans l'axe d'une rue.

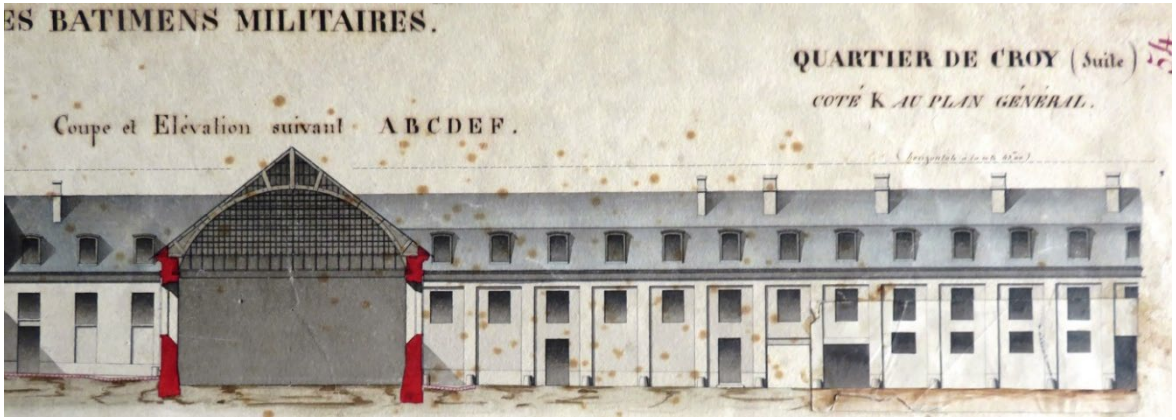
Le grand pavillon est dédié au logement des gardes avec des successions de chambrées traversantes distribuées autour d'une cour carrée. Les volumes sont mansardés en R+2+combles. Les baies sont régulières et les façades composées dans un style « sévère » épuré. Les murs sont édifiés en moellons hourdés et enduits en plâtre, coupé à la bertellet dans un ton d'ocre blond imitant la pierre de taille. Ils sont protégés par une large corniche à larmier et un bandeau saillant au-dessus du rez-de-chaussée. Les lucarnes sont à arc segmentaire et couvertes à capucine.

Un bâtiment plus bas en forme de « hache » est bâti dans la continuité de l'aile ouest du pavillon des Gardes dont le retour vient en limite de propriété sur la rue des Tournelles.

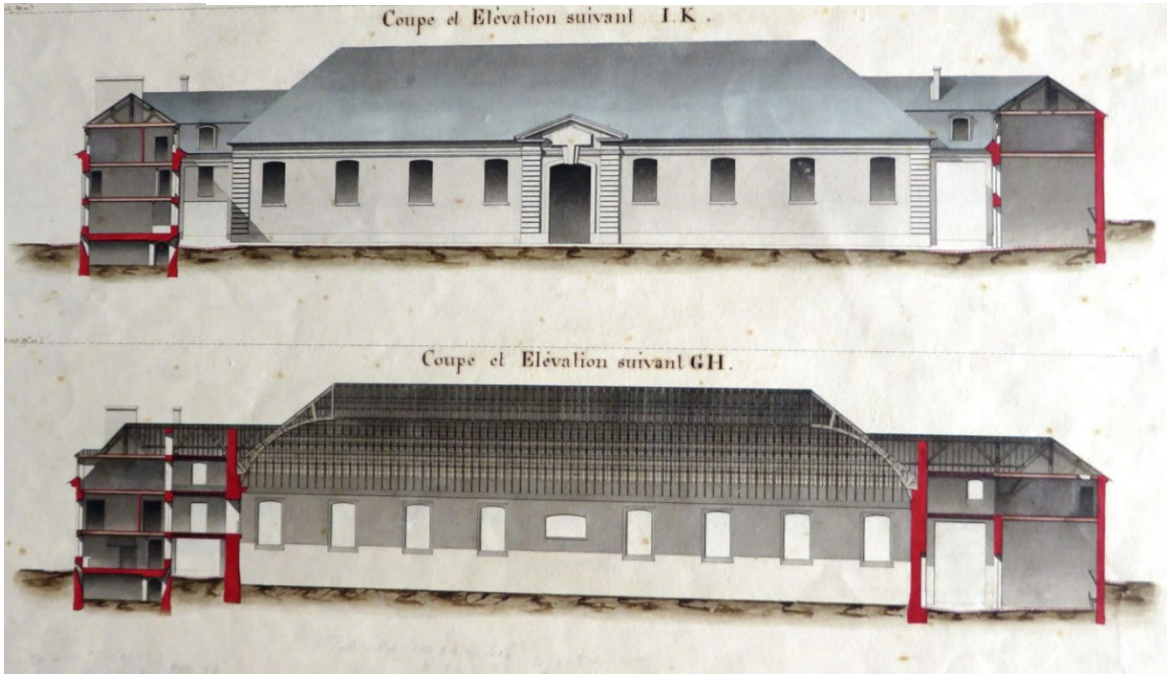
La cour du manège

La 4e cour est occupée par un manège, volume à quatre pentes, dont la façade principale est scandée par un portail monumental. Celui-ci, dans l'axe principal de composition, est décoré de pieds droits en bossages et d'un fronton triangulaire.

Le pourtour de la cour du manège est bâti de constructions peu épaisses en rez-de-chaussée, étage et combles à la Mansart, formant un écrin régulier pour le manège, dont l'ensemble situé au sud du site résulte de la conservation des écuries primitives construites au début du XVIIe siècle. Le manège central a été démoli au début de la seconde moitié du XXe siècle.



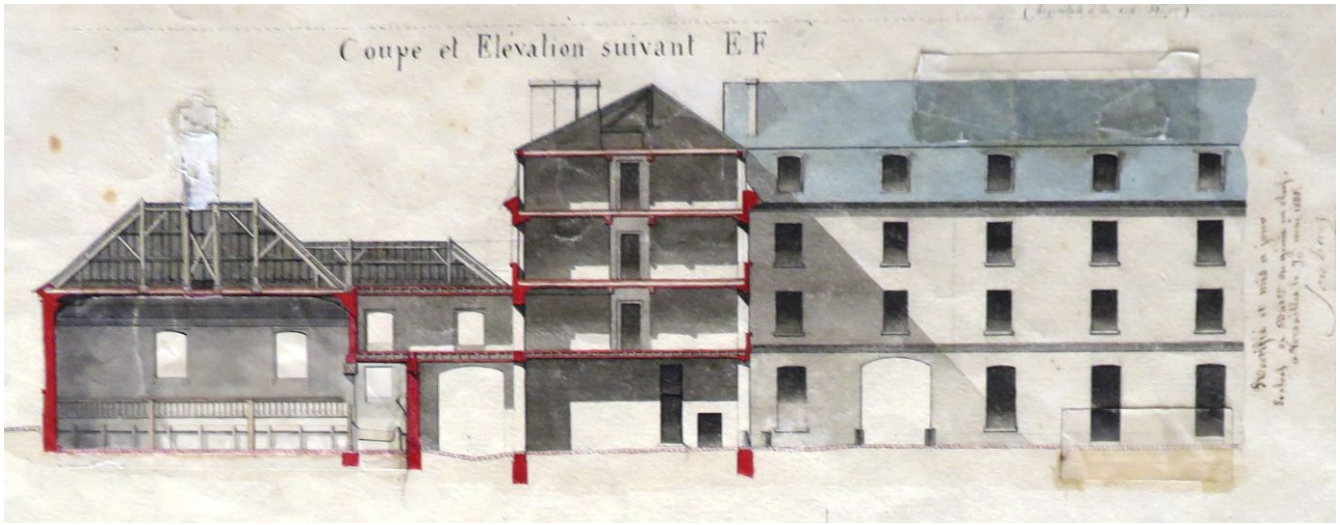
1885 Coupe sur le manège et élévation des bâtiments disparus - Source : SHD



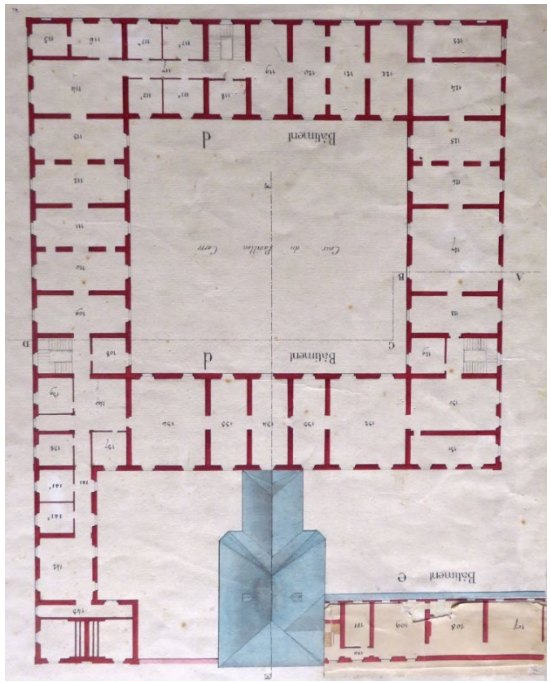
1885 Façade et coupe longitudinale du manège - Source : SHD

La Chapelle

Une chapelle fut construite pour les offices des officiers perpendiculairement à l'aile sud du pavillon carré. Elle était constituée d'une nef centrale à rez-de-chaussée couverte en pavillon et reliée au pavillon carré par un petit bâtiment. Cet ensemble a été également démoli vers les années 60.



1885 Coupe sur la chapelle et l'aile sud du pavillon des Gardes Source : SHD



1885 Coupe sur le manège et élévation des bâtiments disparus
Source : SHD



Campagne de photographies aériennes de 1936 – Source Archives communales



Accès à la rotonde par une baie en anse de panier coiffé d'un fronton canonique



Façade ouest du pavillon carré



Façade est du pavillon carré



Façades intérieures du pavillon carré et le monument aux morts



Partie de bandeau subsistant au niveau du portail central, avenue de Sceau



La rotonde côté Ouest de la caserne



Porte Ouest rue Royale



Passage de la porte Ouest rue Royale



Intérieur de la rotonde de la maréchalerie. Propriété de la Ville



Vue de la caserne depuis la contre-allée de l'avenue de Sceaux
Côté Nord



Bâtiments de la cour de l'abreuvoir Ouest



Bâtiment Carré
Aile Sud



Annexe de la maison de quartier Saint Louis.
Cour de la rotonde



Bâtiments de la cour de l'abreuvoir Aile Sud



Courette comprise entre la façade sud du bâtiment Carré et le mur de clôture parallèle à la rue Saint Médéric



Bâtiment Carré
Façades de la cour intérieure



Vue sur la façade Sud du pavillon carré depuis la rue Saint Médéric



Bâtiment Carré
Aile Sud



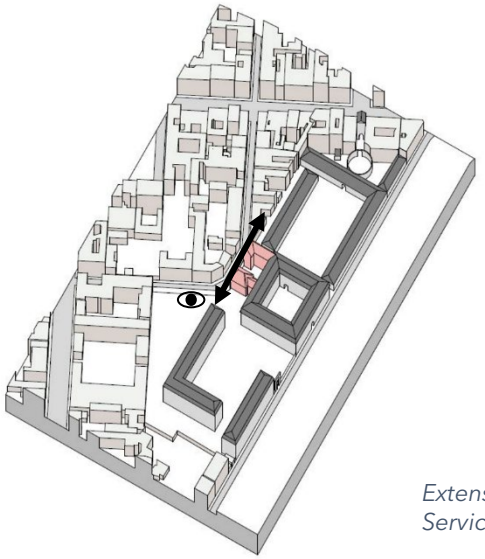
Bâtiment Carré façades de la cour intérieure
Monument aux morts

Le PSMV actuel prévoit la protection de certains espaces situés au sein de la caserne (protection des pavages notamment) mais pas des bâtiments qui composent le site. Par ailleurs, la caserne appartient au sous-secteur d'aménagement d'ensemble SBa : « Constitué essentiellement par les anciens bassins-réservoirs d'alimentation en eau désaffectés ». Le règlement qui s'applique est celui de la zone SB qui correspond aux tissus urbains denses, proche de la zone commerçante du centre-ville.

Cette modification propose une nouvelle relecture historique et architecturale du site de la caserne de Croÿ afin d'établir un ensemble de protections et de dispositions règlementaires nouvelles favorisant la valorisation patrimoniale des lieux et son développement pour un usage moderne.

Dans le cadre du réaménagement de la caserne de Croÿ, le ministère de la Défense souhaite aujourd'hui réaliser deux extensions mesurées (représentées ci-contre) afin de créer de nouveaux bureaux et un auditorium. Ces extensions restitueront les volumes et seront localisées à leurs emplacements originels. Leur construction permettra de rendre une intégrité historique et architecturale authentique à la Caserne.
Le projet d'aménagement de la Caserne comprend plus généralement la réhabilitation de l'ensemble des locaux et des bâtiments et la restauration des façades.

La réalisation de ce projet nécessite la modification du PSMV. Ces modifications concernent le document graphique et le règlement écrit du PSMV et n'affectent pas l'économie générale du document. Le projet en lui-même permettra de retrouver un état antérieur plus satisfaisant de cet ensemble à caractère patrimonial et de renforcer les dispositifs de protection qui s'y appliquent.



Extension projetée de la Caserne de Croÿ, source : Service des Armées

2.2 LES OBJECTIFS DU PSMV ET L'IMPACT DES MODIFICATIONS SUR L'ECONOMIE DU DOCUMENT

LES GRANDS OBJECTIFS DU DOCUMENT

Le rapport de présentation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur expose les objectifs de son élaboration :

- Aménager les quartiers pour y permettre une meilleure existence de ses habitants ;
- Tirer un meilleur parti du caractère spécifique de la ville, en entretenant et en adaptant son centre pour maintenir la vie. L'urbanisme de Versailles, qui fut à l'origine d'avant-garde, doit rester un témoignage exceptionnel ;
- Régénérer le tissu ancien en le complétant éventuellement par des créations nouvelles qui contribuent à son harmonie et suscitent un dynamisme renouvelé ;
- Favoriser l'implantation d'activités génératrices de vie partout où cela est possible, notamment par le réaménagement de son centre, derrière les Écuries ;
- Inciter au développement de la vie culturelle, artistique et de loisir et faciliter l'évolution du commerce vers la qualité.

LES OBJECTIFS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

Dans un objectif premier de protection et de valorisation du patrimoine bâti de la ville, la présente modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur a pour finalité :

- D'adapter le document aux évolutions du droit et en particulier à la recodification d'un article du Code de l'urbanisme à la suite de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).
- D'encadrer le réaménagement et la requalification patrimoniale des bâtiments et des espaces extérieurs constituant le site de la caserne de Croÿ au travers de mesures de protections élargies et de développements mesurés, respectueux de l'histoire du lieu.

L'objet de la présente modification du PSMV porte sur les règles de préservation et les possibilités de modification d'immeubles existants identifiés au document graphique et sur les règles qui s'y rapportent dans le document écrit.
D'une façon générale, les modifications proposées accentuent la protection des bâtiments et des espaces extérieurs clairement identifiés par leur analyse

historique et architecturale, comme étant les représentants structurants de ce site historique et dont la valeur patrimoniale intrinsèque est ainsi réglementairement établie. Des possibilités de développements mesurés sont également favorisées par la proposition dans le strict respect de l'évolution historique du site avec la volonté de créer les conditions d'une meilleure présentation du site de la caserne de Croÿ au moment de son apogée architecturale.

3.
MISE EN CONFORMITE DU PSMV AVEC LE CODE DE L'URBANISME

Les modifications proposées du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Versailles ont en premier lieu pour objectif de conformer celui-ci aux dispositions du Code de l'urbanisme.

3.1 DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Les éléments constitutifs de chacun des secteurs identifiés par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sont régis d'une part par le règlement propre à chaque zone (règlement écrit) et d'autre part par les indications portées sur le document graphique. La légende explicitant ces indications graphiques est présentée sur le plan d'assemblage. La légende s'applique à tous les secteurs du PSMV.

La modification à apporter au document porte sur l'élément n°3, « Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits ».

Dans la mesure où la modification du règlement écrit du PSMV porte sur l'article n°3, il est également nécessaire de modifier la légende du document qui permet la représentation graphique des éléments concernés par l'article modifié.
L'intitulé doit donc être remplacé par **« Immeubles ou parties extérieures ou intérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales »**



Extrait de la légende du Plan de Sauvegarde. L'élément à modifier concerne les « immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits ».

L'évolution de cet intitulé de légende a pour but de mettre le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en conformité avec l'arrêt n°438 247 du Conseil d'État du 22 juillet 2021.

En effet, la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi SRU) a modifié le III de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme qui prévoyait auparavant l'interdiction de la modification d'immeubles ou parties d'immeubles identifiés par un PSMV. Aujourd'hui, l'article spécifie que « si les PSMV peuvent identifier les immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales, **ils ne peuvent désormais en interdire toute modification de façon générale et absolue** »

En l'état, la formulation de cet intitulé de légende méconnaît l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme. Sa modification permettra donc de mettre le document en compatibilité avec le Code de l'urbanisme tel que modifié par la loi SRU.

3.2. DANS LE REGLEMENT ECRIT

MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DU TITRE I

Article en vigueur	Article projeté
Titre 1 *Dispositions générales* *Article 3 Division du territoire en zones* ~~*3) Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits.*~~ ~~*« La conservation de ces immeubles est impérative ; par suite, tous travaux effectués sur un immeuble ne peuvent avoir pour but que la restitution de l'immeuble dans son état primitif ou dans un état antérieur connu compatible avec son état primitif. Les murs de jardins dont la conservation est impérative peuvent cependant être percés d'une porte (et d'une seule) en vue du stationnement des véhicules. »*~~	*Titre 1* *Dispositions générales* *Article 3 Division du territoire en zones* *3) Immeubles ou parties extérieures ou intérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales.* *Cette légende fait référence à des immeubles ayant conservé leur intérêt architectural et/ou historique propre.* *Ils doivent être maintenus tout en pouvant être restaurés ou améliorés. Il en est de même* ***des éléments d'architecture et de décoration intérieurs et extérieurs appartenant à ces immeubles et parties d'immeubles eux-mêmes, par nature ou par destination****, tels que : les structures des planchers, des planchers, des dallages des façades et des murs de refend, les charpentes, les caves, les escaliers, rampes, limons, cheminées, plafonds, vantaux de portes, menuiseries de fenêtres, lambris, cimaises et tous motifs sculptés et décoratifs. Leur*

	maintien en place et leur restauration doivent être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs. ***Les modifications de ces immeubles ou parties d'immeubles peuvent être admises :*** *- Si elles vont dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur qui peut porter sur les éventuelles stratifications historiques. Elles peuvent être hiérarchisées en fonction de la valeur patrimoniale des différentes strates ;* *- Si elles correspondent à une restauration ou une restitution de l'édifice, selon une ou plusieurs périodes significatives de sa construction ;* ***- Si elles consistent à adapter les locaux, afin d'intégrer les normes de confort contemporain, d'accessibilité et de sécurité, sans toutefois désorganiser la distribution des logements ou les éléments de décors évoqués ci-dessus, et modifier la volumétrie de l'immeuble, sauf s'il s'agit de revenir à un état antérieur plus satisfaisant.***

Le titre premier du règlement porte sur les dispositions générales qui s'appliquent donc à toutes les zones identifiées par le PSMV. Le troisième article porte plus précisément sur la division du territoire en zones et permet d'expliciter l'articulation entre les éléments catégorisés et identifiés dans les documents graphiques et les règles propres aux différentes zones.

La première évolution proposée porte donc sur l'intitulé de l'article lui-même afin de spécifier d'une part l'extension de la prescription aux « parties extérieures ou intérieures d'immeubles » et d'autre part, d'ouvrir la possibilité d'apporter des modifications, néanmoins soumises à des conditions spéciales.

La modification de l'article porte également sur sa rédaction. Il s'agit d'une part de préciser la portée de l'article, en particulier la préservation « des éléments d'architecture et de décoration intérieurs et extérieurs

appartenant à ces immeubles et parties d'immeubles eux-mêmes » que l'article en vigueur ne mentionne pas explicitement.

D'autre part, la rédaction proposée ouvre également le droit à la modification des immeubles et parties d'immeubles concernés par l'article 3. L'article énonce les conditions selon lesquelles ces travaux peuvent s'effectuer, en accord avec l'article du Code de l'urbanisme modifié par la loi SRU.

L'énonciation précise de ces conditions permet de circonscrire la portée des modifications qu'il est possible d'apporter aux immeubles identifiés afin de préserver au maximum leurs caractéristiques historiques et patrimoniales.

Ainsi, la modification de l'article 3 du titre premier du règlement permet de **garantir la préservation du patrimoine grâce à une gestion adaptée à la fonction des bâtiments.**

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DU TITRE II

Article en vigueur	Article projeté
Titre II Dispositions applicables aux zones, sous-zones et sous-secteurs d'aménagement d'ensemble SA et SA', SB, SB' et SBa, SC SCa et SCb, SD, SD' et SD''	*Titre II Dispositions applicables aux zones, sous-zones et sous-secteurs d'aménagement d'ensemble SA et SA', SB, SB' et SBa, SC SCa et SCb, SD, SD' et SD''*
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone S.A	*Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone S.A*
Section II – Conditions de l'occupation du sol	*Section II – Conditions de l'occupation du sol*
Article S.A. 11- Aspect extérieur	*Article S.A. 11- Aspect extérieur et intérieur*
II – Constructions existantes	*II – Constructions existantes*
« Tout projet de travaux à engager sur des constructions existantes doit accompagner l'écriture architecturale de l'immeuble concerné. Sa mise en valeur doit s'inscrire dans la restitution, si possible de ses éléments caractéristiques et de ses dispositions authentiques. L'emploi des matériaux locaux traditionnels sera donc privilégié afin de mettre en valeur les immeubles présentant un intérêt historique, patrimonial et/ou architectural.	*« Tout projet de travaux à engager sur des constructions existantes doit accompagner l'écriture architecturale de l'immeuble concerné. Sa mise en valeur doit s'inscrire dans la restitution, si possible de ses éléments caractéristiques et de ses dispositions authentiques.* *L'emploi des matériaux locaux traditionnels sera donc privilégié afin de mettre en valeur les immeubles présentant un intérêt historique, patrimonial et/ou architectural.*
Le Plan de Sauvegarde précise par immeuble le devenir de chacun des volumes bâtis »	*Le Plan de Sauvegarde précise par immeuble le devenir de chacun des volumes bâtis.* ***Pour les immeubles ou parties extérieures ou intérieures d'immeubles identifiés au règlement graphique et dont la***

	démolition, l'enlèvement, l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales, ceux-ci doivent être maintenus, restaurés et améliorés, ainsi que l'ensemble des éléments extérieurs et intérieurs décrits ci-dessous. • *Pour les extérieurs de l'immeuble : volumétrie, structures, éléments décoratifs des façades et couvertures ;* • *Pour les intérieurs de l'immeuble : structure des planchers, des planchers, des dallages, des façades et des murs de refend, charpentes, caves, escaliers, distribution intérieure des parties communes et des parties privatives, éléments d'architecture et de décoration intérieurs, revêtements de sols, cheminées menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie et tout élément patrimonial appartenant à l'immeuble.* *Pour ces immeubles ; peuvent être admises les modifications suivantes :* • *Des modifications partielles du volume extérieur, si elles vont dans le sens d'une mise en valeur portant sur les éventuelles stratifications historiques ou d'une restitution d'un état antérieur, ou si elles permettent de mieux organiser la distribution intérieure de l'immeuble ;* • *Des modifications intérieures, en particulier si elles portent sur l'adaptation des locaux afin d'intégrer les normes de confort contemporain, d'accessibilité et de sécurité, sans altérer les*

	éléments protégés au titre de leur intérêt patrimonial.

Le second titre du règlement porte sur les dispositions applicables aux différentes zones qui constituent le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Chacun des chapitres comprend un article 11 qui porte sur l'« aspect extérieur » des constructions futures (I) et des constructions existantes (II).

L'article 11 du Chapitre I, qui porte sur la zone SA, sert de référence pour les autres zones qui s'y réfèrent directement et y apportent des compléments en fonction des spécificités présentes dans chacune d'entre elles. **La modification de cet article entraînera donc de fait la modification des dispositions concernant l'aspect extérieur (et intérieur) des immeubles identifiés au titre du PSMV de toutes les zones.**

L'article projeté rappelle les conditions auxquelles sont soumises les modifications des « immeubles ou parties extérieures ou intérieures d'immeubles identifiés au règlement graphique ». Ces conditions portent d'une part sur la préservation des qualités patrimoniales du bâti mais rendent également possible, d'autre part, son adaptation aux normes d'habitabilité, de sécurité et d'accessibilité contemporaines. Qu'elles concernent les volumes extérieurs ou des parties intérieures de l'immeuble, ces modifications sont cependant conditionnées au respect des éléments listés au début de l'article.
Les éléments énoncés après constituent une liste non exhaustive des parties intérieures d'immeubles qui peuvent présenter un intérêt patrimonial et qui doivent, de ce fait, être maintenues, restaurées et améliorées.

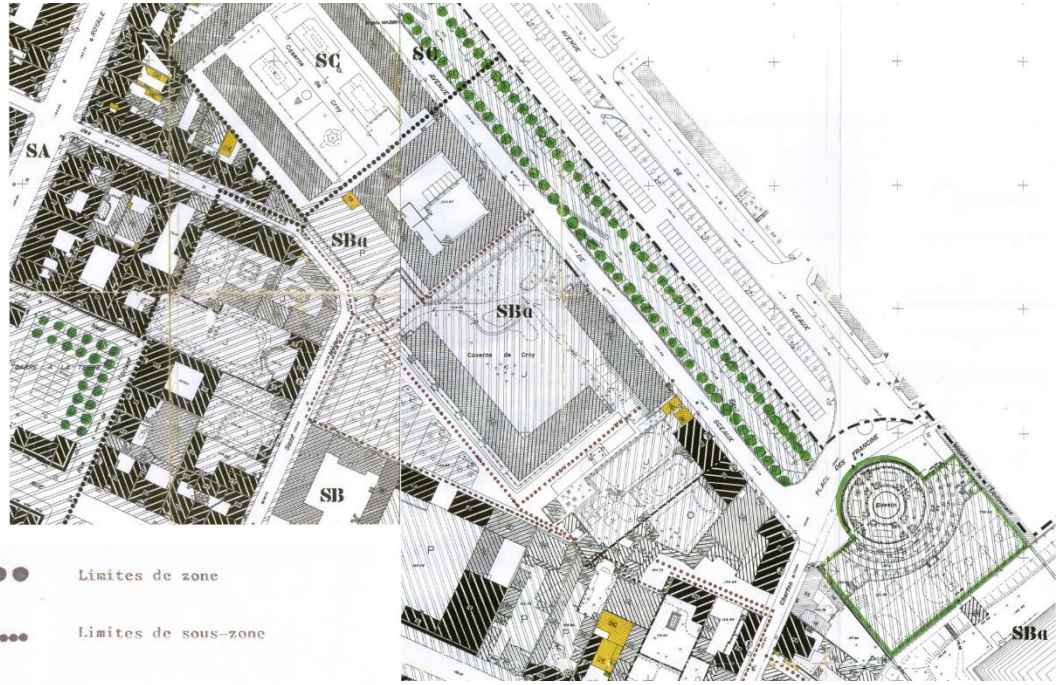
Les modifications de ces éléments sont admises lorsqu'elles contribuent à restituer des qualités patrimoniales antérieures ou si elles permettent d'adapter l'immeuble aux normes contemporaines, à la condition de ne pas altérer des éléments protégés. Cette disposition permet de s'assurer que les modifications permises par le Code de l'urbanisme ne s'opposeront pas à l'objectif du Plan de sauvegarder l'intérêt patrimonial, historique et architectural des constructions situées dans son périmètre.

L'essentiel des ajouts prévus dans la modification contribuent donc à préciser les objectifs et les modalités de la préservation et de la portée des modifications prévues au Code de l'urbanisme. Cette modification contribue à renforcer la sécurité juridique du document.

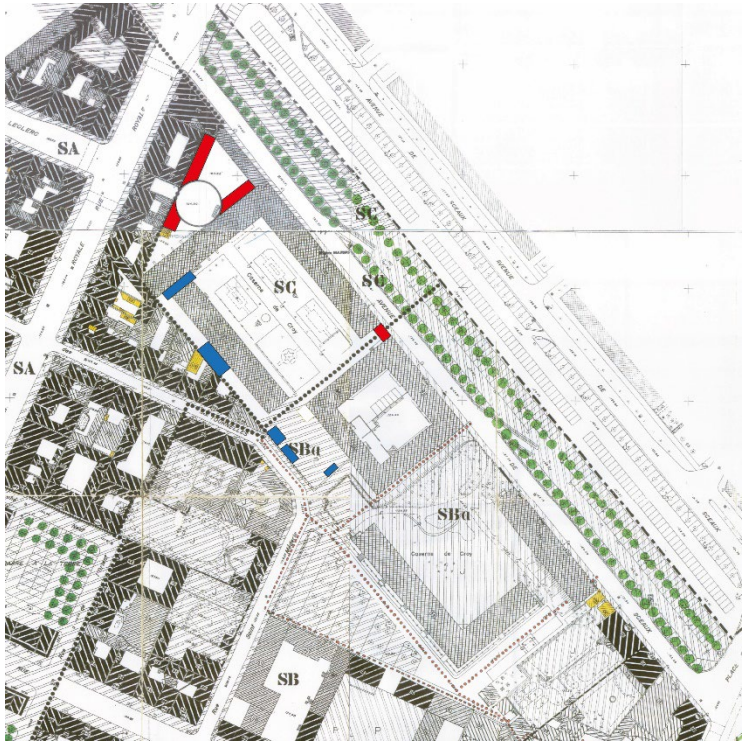
4.
PERMETTRE LA VALORISATION ET L'AMENAGEMENT DE LA CASERNE DE CROŸ

Cette modification s'inscrit dans la continuité de la modification précédente du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur concernant notamment le site de la caserne des Récollets. La possible reconversion de la caserne des Récollets, constituant un ensemble architectural remarquable, en un équipement touristique de grande qualité dans ce site patrimonial de renommée internationale implique de prévoir en amont le transfert des activités militaires présentes sur ce lieu. Le projet de modification vise à permettre le transfert de ces services vers le site de la caserne de Croÿ.

Les modifications projetées du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ont donc pour objectif d'adapter le cadre réglementaire à la nécessaire remise à niveau des installations militaires actuelles et de rendre celui-ci mieux adapté à l'histoire du site dans une perspective de revalorisation patrimoniale exigeante des lieux.



4.1 TOILLETAGE DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Document en vigueur	Identification des évolutions du bâti
	

Bâtiments apparaissant sur le plan du PSMV en vigueur ayant été démolis

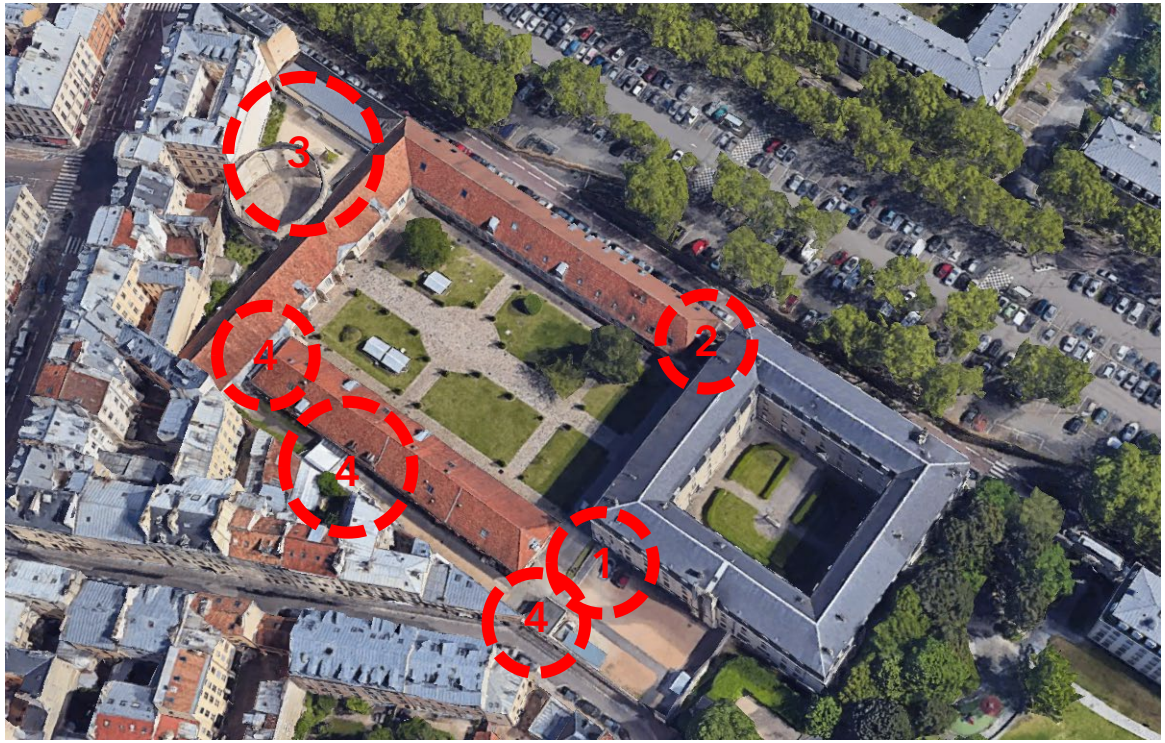
Bâtiments construits n'apparaissant pas sur le plan du PSMV en vigueur

Le plan du PSMV actuel mentionne la présence de petites constructions parasites récentes sans aucune valeur patrimoniale altérant l'intégrité des bâtiments anciens. Certaines de ces constructions modestes ont été démolies depuis l'élaboration du PSMV mais figurent toujours sur le document graphique. La modification propose le toilettage du futur plan en réactualisant les constructions existantes.

La construction, identifiée en jaune sur le plan (cercle rouge 1) correspond à l'élément de légende n°5 du document graphique du PSMV : « Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».
Cet élément situé au sud-ouest du pavillon des Gardes, a déjà été démoli en accord avec la prescription du PSMV.

La construction sur le plan (cercle rouge 2) correspond à l'élément de légende n°4 du document graphique du PSMV : « Immeuble non protégé pouvant être démoli, modifié ou conservé ». Cet élément situé au nord du site entre l'aile nord de la cour de l'abreuvoir et le pavillon des Gardes, a également été démoli et peut donc être retiré du document graphique.

Les différents bâtiments (cercle rouge 3) qui étaient situés dans la cour de la rotonde appartenant à la Ville de Versailles, encore présents sur le PSMV, n'existent

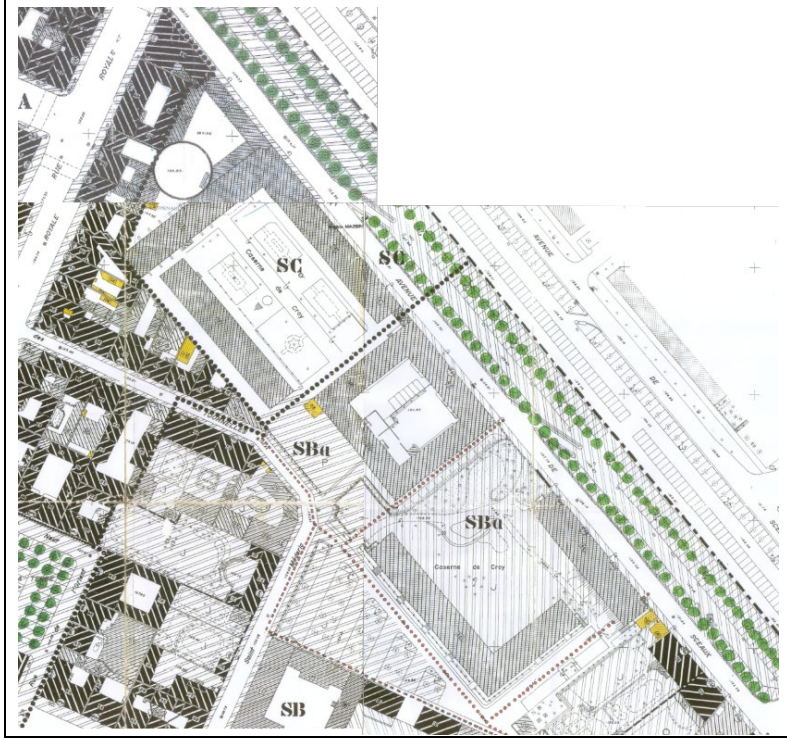


plus à ce jour. Certains présents dans l'angle nord-est de cette cour ont été démolis en 2015 à l'occasion de la construction du nouveau bâtiment de l'annexe à la maison du quartier Saint Louis. Cette construction a été édifiée sur la limite Nord, constituée par le mur de clôture en alignement de la contre-allée de l'avenue de Sceaux.

Cette règle graphique n'a plus d'objet et peut faire l'objet d'un toilettage dans le futur plan sans porter atteinte à l'économie générale du document.

Enfin trois nouveaux édicules (cercles rouge 4) ont été édifiés, un à la jonction de l'aile ouest et l'aile sud de la cour de l'abreuvoir, un autre à l'arrière de l'aile sud de la cour de l'abreuvoir et enfin à l'angle de la cour derrière le pavillon des Gardes.

4.2 IDENTIFICATION DES BATIMENTS DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION SERA IMPOSEE ET IDENTIFICATION DES BATIMENTS PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Document en vigueur	Etape vers le document projeté
Planches 11, 14 et 15	Planches 11, 12, 14 et 15
	

Les nouvelles constructions identifiées précédemment seront critérisées en jaune correspondant à l'élément de légende n°5 du document graphique du PSMV : « Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».

Les constructions ayant été démolies seront retirées du document graphique afin de mettre en cohérence le document graphique avec la situation actuelle.

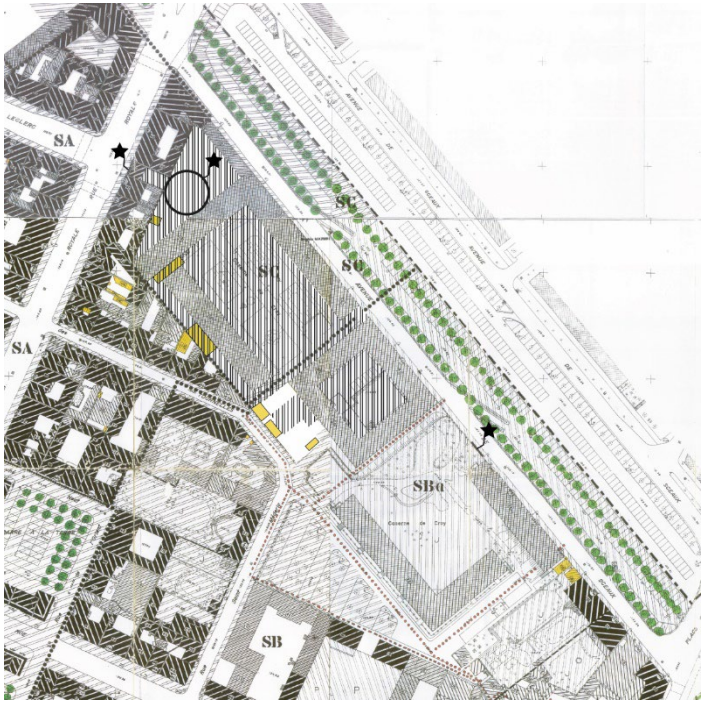
Enfin, seront identifiés par une étoile les 3 éléments classés au titre des monuments historiques, à savoir :

- Façade d'entrée sur la rue Royale
- Façades et toitures de la rotonde
- Porte monumentale sur l'avenue de Sceaux

4.3 RENFORCEMENT DE LA PROTECTION PATRIMONIALE DU SITE

PROTECTION DU SOL

Protection de l'ensemble du sol des cours de la caserne de Croÿ.
Et suppression des protections sur l'emplacement de la future emprise imposée.

Document en vigueur	Etape vers le document projeté
Planches 11, 14 et 15	Planches 11, 12, 14 et 15
	

Actuellement, le site de la Caserne de Croÿ comprend trois cours. Le sol de la cour du Pavillon des Gardes est pavé ainsi que celui de la cour de la rotonde, celui de la cour de l'abreuvoir est quant à lui aménagé en jardin. Ces aménagements existent pour les cours depuis la construction de la caserne, et pour le jardin depuis les années 1960. Ils contribuent au caractère patrimonial de ce site mais ne font pas l'objet d'une protection.

Afin de s'assurer que tout projet d'aménagement futur de la caserne ne contribue pas à dénaturer cet ensemble à caractère historique et patrimonial, ce projet de modification vise à élargir le dispositif de protection des « espaces soumis à prescription particulière » (9° de la légende du document graphique du PSMV) à ces trois espaces.

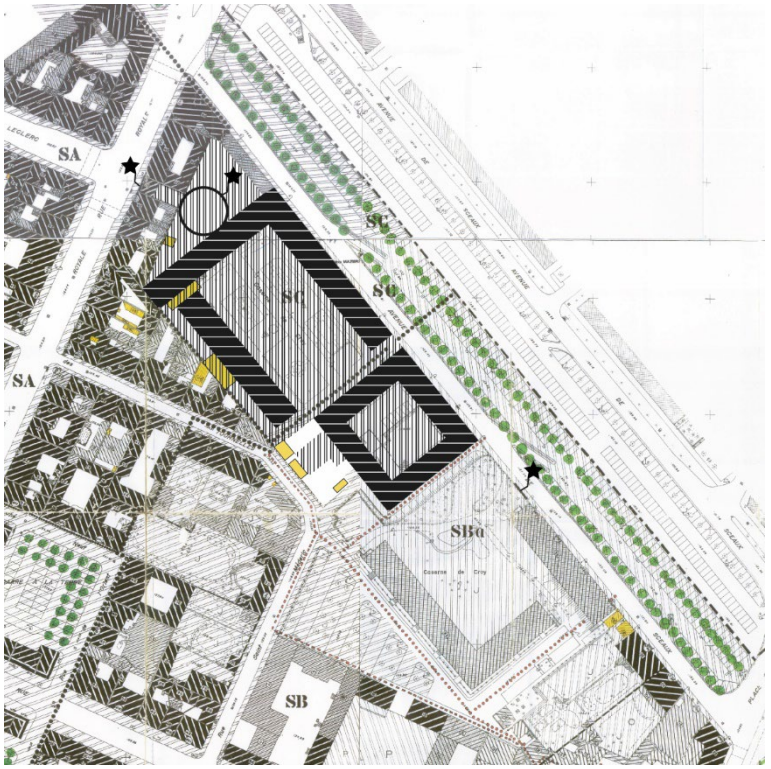
La cour du Pavillon des Gardes fera donc l'objet d'une prescription au document graphique du PSMV (élément de légende n° 9) de même que la cour aménagée en jardin et la cour de la rotonde.

Ces dispositions ont pour objet de préserver le traitement des sols. Cette modification contribue donc à renforcer les dispositifs de protection offerts par le PSMV et de s'assurer que l'ensemble de la Caserne de Croÿ fasse l'objet d'un relèvement de la protection répondant aux critères patrimoniaux et historique du site.



Les deux cours de la Caserne de Croÿ. Source : Google Earth

PROTECTION DU BATI

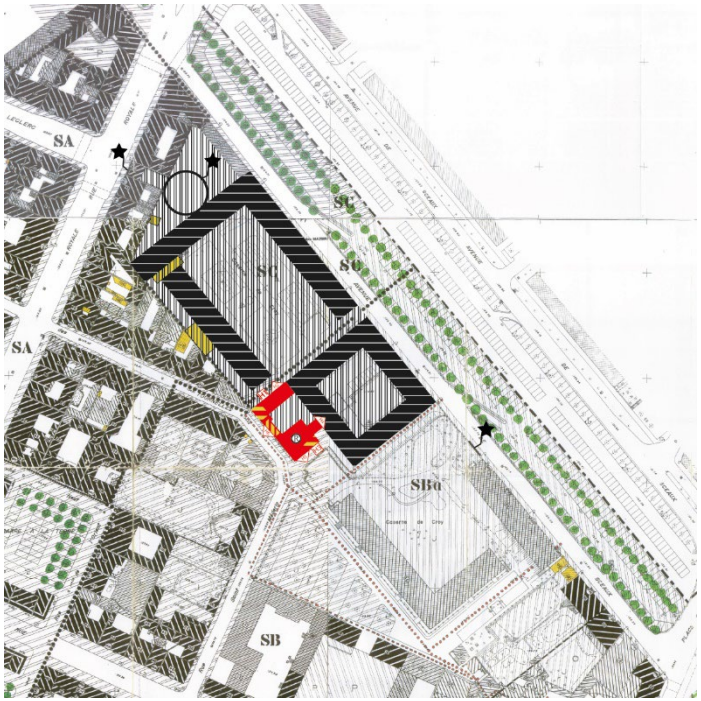
Document en vigueur	Etape vers le document projeté
Planches 11, 14 et 15	Planches 11, 12, 14 et 15
	

Afin de tenir compte du caractère patrimonial de l'ensemble constitué par la Caserne de Croÿ et d'assurer sa préservation et sa mise en valeur lors de tout projet d'aménagement futur dont elle pourrait faire l'objet, il est nécessaire de lui appliquer un dispositif de protection règlementaire.

L'identification au titre du PSMV se traduira par le classement de tous les bâtiments de la caserne (voir plan ci-dessus) au document graphique sous l'élément de légende n°3 qui correspond à « Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition, l'enlèvement et l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ». Ce repérage entraîne un cadre règlementaire spécifique qui permettra la protection patrimoniale des bâtiments en respectant les objectifs du PSMV.

Cette modification permet donc d'étendre une protection existante au sein du document et ne contrevient pas à son économie générale.

4.4 CREER UNE EMPRISE DE CONSTRUCTION ET HAUTEURS IMPOSEES

Document en vigueur	Etape vers le document projeté
Planches 11, 14 et 15	Planches 11, 12, 14 et 15
	

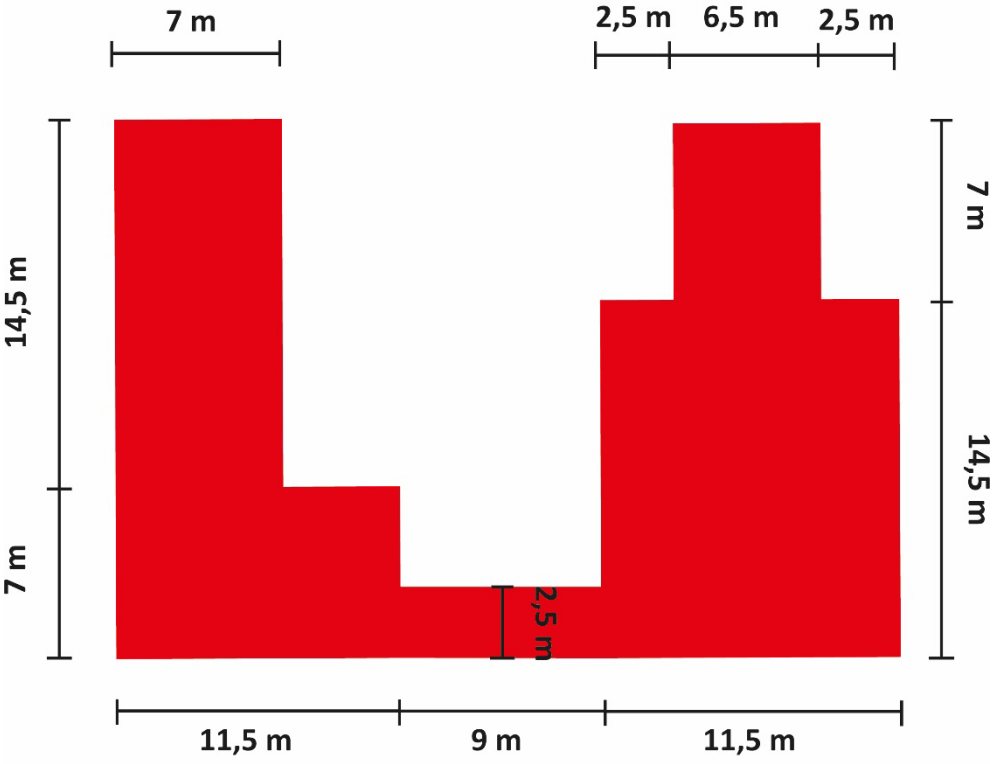
Afin de s'assurer que les extensions prévues dans le cadre du projet d'aménagement de la Caserne de Croÿ adoptent l'implantation et les volumes des bâtiments qui existaient auparavant au sein de ce périmètre et dont on peut retrouver la forme dans les plans historiques présentés dans la première partie de ce document, il est nécessaire d'insérer une « Emprise de construction imposée ».

Cette prescription est prévue par le PSMV, et correspond à l'élément 6 de la légende du document graphique. Elle permet de fixer des prescriptions sur l'emprise au sol des constructions projetées dans le respect des constructions qui existaient auparavant et en harmonie avec l'ensemble urbain dans lequel elles s'inscrivent.

Cette emprise de construction imposée n'aura pas d'impact sur l'économie générale du document qui prévoit cette possibilité et contribuera au retour à un état antérieur plus authentique de ce site patrimonial.

Toujours dans cette optique de conservation des volumes des bâtiments qui existaient auparavant, deux nouvelles prescriptions seront ajoutées afin de règlementer la hauteur de façade et de faîtage des emprises imposées.

Ces deux nouvelles prescriptions correspondront aux éléments 6 bis de la légende du document graphique « Hauteur imposée de façade définie par le règlement écrit de la zone (voir référence H1, H2, etc…) » et 6 ter « Hauteur imposée de faîtage définie par le règlement écrit de la zone (voir référence H1, H2, etc…) »

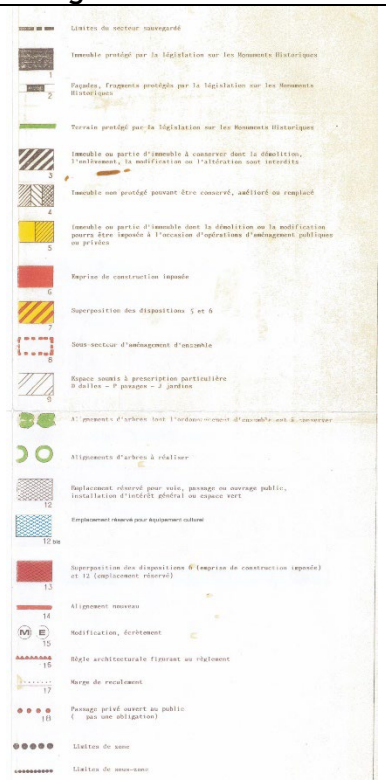


Côtes de l'emprise imposée

Enfin, il sera ajouté une mention R, Restitution, renvoyant aux annexes du règlement écrit du PSMV où seront ajouté des schémas et côtes afin d'assurer la sauvegarde des volumes historiques des bâtiments démolis.

Cette mention R, Restitution, sera ajoutée à la légende du document graphique correspondant à l'élément 15 « Modification, écrêtement ».

4.5 AJOUTER LES PRESCRIPTIONS DE HAUTEUR A LA LEGENDE

Légende en vigueur	Légende projetée
	

Avec l'introduction des deux nouvelles prescriptions de hauteurs de façades et de faîtage et de la mention R (Restitition), il convient de modifier la légende du règlement graphique du PSMV afin d'y faire apparaitre les figurés correspondants.

Ainsi le figuré 6 bis « Hauteur imposée de façade défini par le règlement écrit de la zone (voir référence H1, H2, etc…) » représenté par un carré rouge est ajouté à la légende, il définit la hauteur de façade imposée. Le figuré 6 ter « Hauteur imposée de faîtage défini par le règlement écrit de la zone (voir référence H1, H2, etc…) » représenté par un triangle rouge est ajouté à la légende, il définit la hauteur de faîtage imposée.

Le symbole R sera ajouté au figuré 15 « modification, écrêtement, restitution ».

Ces dispositions permettent notamment de s'assurer que les extensions prévues dans le projet d'aménagement de la Caserne de Croÿ respecteront les hauteurs et volumes des bâtiments qui existaient précédemment à cet endroit afin de revenir à un état antérieur plus satisfaisant de cet ensemble urbain remarquable.

4.6 DEFINIR UN PROJET D'AMENAGEMENT POUR LE SOUS-SECTEUR SBA

Article en vigueur	Article projeté
Titre I Dispositions générales *Article 3 Division du territoire en zones* *8) Sous-secteur d'aménagement d'ensemble* *Les sous-secteurs SCa et SCb sont déterminés ; ils ont fait l'objet d'une étude d'ensemble et sont gérés par un règlement particulier. En l'absence de prescriptions particulières applicables aux sous-secteurs SCa et SCb, il convient de se reporter aux dispositions générales de la zone SC.* ~~*Le sous secteur SBa, constitué essentiellement par les anciens bassins réservoirs d'alimentation en eau désaffectés doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble dont les objectifs et les grandes lignes ne sont pas encore arrêtés. Il fera l'objet d'un règlement particulier qui sera approuvé ultérieurement selon la même procédure que celle appliquée au Plan de Sauvegarde. Toutefois, les parcelles urbanisées seront régies dès maintenant par le règlement de la zone SB.*~~	*Titre I Dispositions générales* *Article 3 Division du territoire en zones* *8) Sous-secteur d'aménagement d'ensemble* *Les sous-secteurs SCa et SCb sont déterminés ; ils ont fait l'objet d'une étude d'ensemble et sont gérés par un règlement particulier. En l'absence de prescriptions particulières applicables aux sous-secteurs SCa et SCb, il convient de se reporter aux dispositions générales de la zone SC.* *Le sous-secteur SBa est constitué essentiellement par les anciens bassins réservoirs d'alimentation en eau désaffectés et par la caserne de Croÿ. Il a déjà fait l'objet d'un aménagement partiel. Ce sous-secteur est déterminé et géré par un règlement particulier.* *En l'absence de prescriptions applicables au sous-secteur SBa, il convient de se reporter aux dispositions générales de la zone SB.*

La caserne de Croÿ est située dans le sous-secteur d'aménagement d'ensemble SBa. Bien que celui-ci n'ait jamais fait l'objet d'un règlement particulier, les étangs Gobert et la gare de Versailles Chantiers ont déjà fait l'objet d'opérations de requalification qui n'ont pas nécessité de définir des prescriptions particulières.

L'aménagement et la réhabilitation de la caserne de Croÿ nécessitent cependant de définir certaines prescriptions particulières afin de s'assurer que l'évolution du site respecte bien la cohérence de la Caserne dans son ensemble et des constructions environnantes et contribue à revenir à un état antérieur plus authentique.

Il est donc nécessaire de modifier cet article afin de préciser les modalités de ce projet d'évolution ainsi que les prescriptions applicables au sous-secteur SBa. Cependant, la rédaction proposée s'appuie également sur le règlement existant de la zone SB dont les prescriptions conviennent pour la majeure partie au sous-secteur SBa.

4.7 DISPENSER LE SECTEUR SBA DE PRESCRIPTIONS SUR LES METRES CARRES AUTORISES DE BUREAUX POUR LES CINASPIC

Article en vigueur	Article projeté
Titre II Dispositions applicables aux zones, sous-zones et sous-secteurs d'aménagement d'ensemble SA et SA', SB, SB' et SBa, SC, SCa et SCb, SD SD' et SD'' *Chapitre II, dispositions applicables à la zone SB* *Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol* *Article SB1 Occupations et utilisations du sol admises* *3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières.* *1° Les installations et travaux divers ne doivent entrainer aucune gêne pour le voisinage et ne pas porter atteinte au caractère général de la zone.* *2° Les constructions à usage de bureaux n'excèderont pas 1.000m² de surface de plancher.*	*Titre II Dispositions applicables aux zones, sous-zones et sous-secteurs d'aménagement d'ensemble SA et SA', SB, SB' et SBa, SC, SCa et SCb, SD SD' et SD''* *Chapitre II, dispositions applicables à la zone SB* *Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol* *Article SB1 Occupations et utilisations du sol admises* *3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières.* *1° Les installations et travaux divers ne doivent entrainer aucune gêne pour le voisinage et ne pas porter atteinte au caractère général de la zone.* *2° Les constructions à usage de bureaux n'excèderont pas 1.000m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC dans le sous-secteur d'aménagement d'ensemble SBa.*

Afin de garantir la pérennité de la mixité fonctionnelle et de répondre aux besoins des Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) dans le sous-secteur d'aménagement d'ensemble SBa, il est nécessaire de dispenser ce secteur de prescriptions pour les constructions à usage de bureaux. Cela s'appliquera plus particulièrement dans le cadre du projet de réhabilitation et de valorisation de la Caserne de Croÿ en permettant la réhabilitation des hébergements compris dans la Caserne et la création de bureaux

supplémentaires pour les services de l'Armée installés dans ces bâtiments.

4.8 DEFINIR DES PRESCRIPTIONS DE HAUTEUR POUR LE SOUS-SECTEUR SBA

Article en vigueur	Article projeté
Titre II Dispositions applicables aux zones, sous-zones et sous-secteurs d'aménagement d'ensemble SA et SA', SB, SB' et SBa, SC SCa et SCb, SD, SD' et SD'' *Chapitre II Dispositions applicables à la zone SB* *Section II Conditions de l'occupation du sol* *Article SB10 – Hauteur maximale des constructions* *Rappel de la définition de la hauteur : la hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.* *La hauteur des bâtiments existants maintenus est conservée à moins qu'ils ne comportent la mention E, Écrêtement ou M, Modification, au document graphique du Plan de Sauvegarde.* *La hauteur de la ligne d'égout des bâtiments futurs est égale à la hauteur moyenne des lignes d'égout des bâtiments immédiatement voisins avec une tolérance de 1m ; tout immeuble portant la mention E ou M ne peut servir de référence.*	*Titre II Dispositions applicables aux zones, sous-zones et sous-secteurs d'aménagement d'ensemble SA et SA', SB, SB' et SBa, SC SCa et SCb, SD, SD' et SD''* *Chapitre II Dispositions applicables à la zone SB* *Section II Conditions de l'occupation du sol* *Article SB10 – Hauteur maximale des constructions* *Rappel de la définition de la hauteur : la hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.* *La hauteur des bâtiments existants maintenus est conservée à moins qu'ils ne comportent la mention E, Écrêtement ou M, Modification, au document graphique du Plan de Sauvegarde.* *La hauteur de la ligne d'égout des bâtiments futurs est égale à la hauteur moyenne des lignes d'égout des bâtiments immédiatement voisins avec une tolérance de 1m ; tout immeuble portant la mention E ou M ne peut servir de référence.* *Dans la sous-zone SB', la hauteur des constructions sera telle que soit maintenue lisible dans le volume urbain la silhouette des bâtiments majeurs de l'ancien Hôpital et du Lycée.*

Dans la sous-zone SB', la hauteur des constructions sera telle que soit maintenue lisible dans le volume urbain la silhouette des bâtiments majeurs de l'ancien Hôpital et du Lycée.	Dans le sous-secteur SBa sur le site de la caserne de Croÿ, dans l'objectif de la restitution des volumes des édifices démolis, les emprises de construction imposées comportant au document graphique du Plan de Sauvegarde la mention H, Hauteur, devront se référer aux règles de hauteur suivantes : H1 : Pour l'emprise imposée définie par l'emprise de l'ancienne aile qui était située à l'arrière du pavillon des Gardes de la Caserne de Croÿ, la hauteur à l'égout de toiture de la future construction ne devra pas excéder le niveau de la corniche du pavillon des Gardes. H2 : Pour l'emprise imposée définie par l'emprise de l'ancienne aile qui était située à l'arrière du pavillon des Gardes de la Caserne de Croÿ, le faîtage de la future construction ne devra pas excéder le niveau du brisis de la toiture du pavillon des Gardes. H3 : Pour l'emprise imposée définie par l'emprise de l'ancienne chapelle qui était située à l'arrière du pavillon des Gardes de la Caserne de Croÿ, la hauteur à l'égout de toiture de la future construction ne devra pas excéder le niveau du linteau des baies du 1er étage du pavillon des Gardes. H4 : Pour l'emprise imposée définie par l'emprise de l'ancienne jonction entre la chapelle et le pavillon des Gardes, le faîtage de la future construction ne devra pas excéder le milieu des baies du second étage du pavillon des Gardes. H5 : Pour l'emprise imposée définie par l'emprise de l'ancienne chapelle qui était située à l'arrière du pavillon des

	Gardes de la Caserne de Croÿ, le faîtage de la future construction ne devra pas excéder le niveau de la corniche du pavillon des Gardes. H6 : Pour l'emprise imposée faisant la liaison entre l'ancienne l'aile et l'ancienne chapelle de la caserne de Croÿ, le faîtage de la future construction ne devra pas excéder la hauteur du mur de clôture sur la rue Saint Médéric.

Afin de s'assurer que le projet d'évolution de la caserne de Croÿ dans le sous-secteur d'aménagement d'ensemble SBa respecte les volumétries antérieures des bâtiments démolis, il est nécessaire de préciser la règle de la hauteur maximale.

Ainsi, dans le sous-secteur SBa, sont introduites des règles de hauteur de façade et de faîtage pour l'emprise imposée nouvellement créée. Ces différentes règles sont représentées sur le règlement graphique du PSMV à l'aide de la lettre H, Hauteur.

Ces dispositions permettent notamment de s'assurer que les extensions prévues dans le projet d'aménagement de la Caserne de Croÿ s'insèreront harmonieusement et dans le respect des hauteurs des bâtiments existants tout en adoptant la hauteur des bâtiments qui existaient précédemment à cet endroit afin de revenir à un état antérieur plus satisfaisant de cet ensemble urbain remarquable.

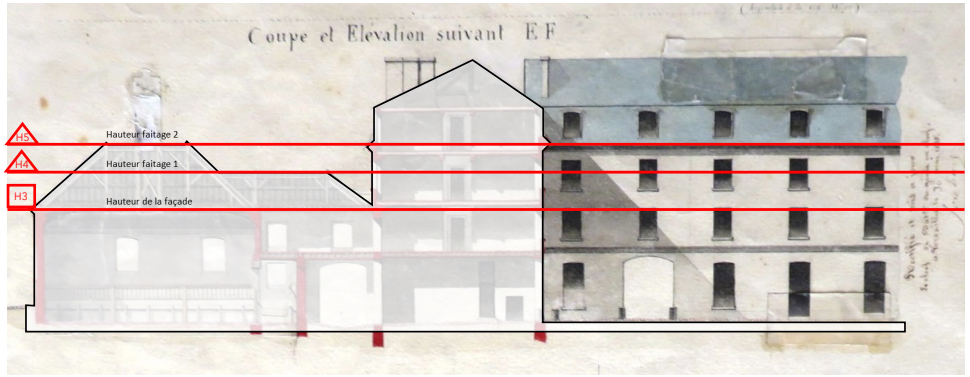
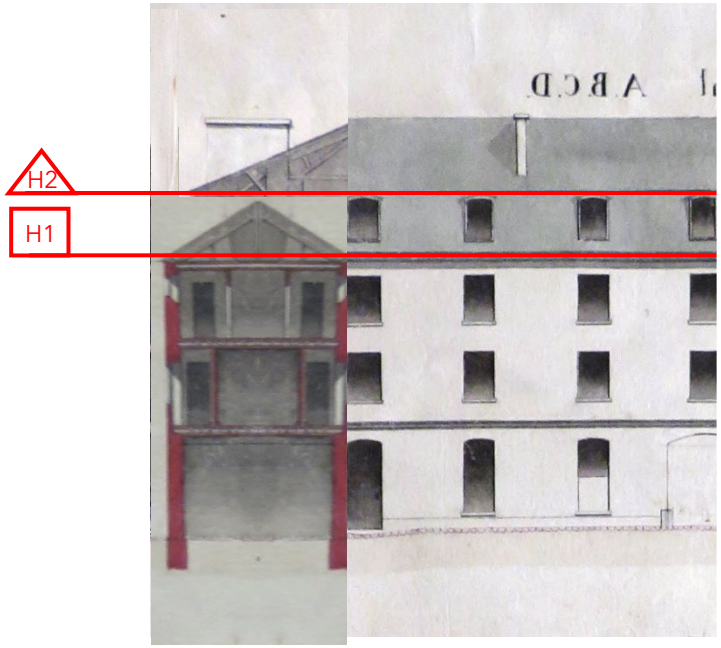
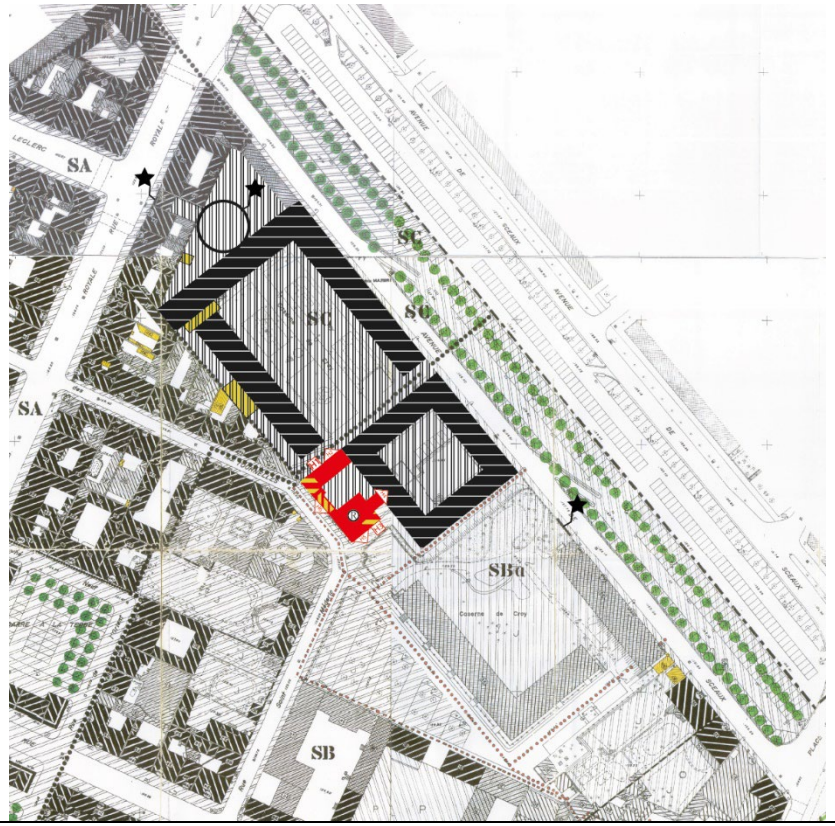


Schéma des différentes hauteurs imposées


H2
H1

SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PSMV

Avant : planches 11, 14 et 15	Après : planches 11, 12, 14 et 15
	

5.
IMPACT DES MODIFICATIONS SUR L'ECONOMIE GENERALE DU PSMV

Cette partie permet de récapituler les différents points du projet de modification du PSMV. Sont présentés d'un côté le règlement actuel du document, de l'autre la problématique soulevée puis en dessous les objectifs recherchés par la modification et la modification proposée.

5.1 MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME

Règlement actuel du PSMV	**Problématique**
Titre I, article 3, dispositions applicables aux « immeubles ou partie d'immeubles à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits »	L'article tel que rédigé méconnaît les dispositions de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme
Objectif	**Modification proposée**
Mettre le document en compatibilité avec le Code de l'urbanisme tout en respectant les objectifs définis dans le PSMV.	La modification proposée porte sur une nouvelle rédaction de cette disposition règlementaire du PSMV. Elle permet de mettre le document en compatibilité avec le Code de l'urbanisme et d'accorder la possibilité aux pétitionnaires d'apporter des modifications, sous conditions, aux immeubles concernés par le 3° de la légende.

Règlement actuel du PSMV	**Problématique**
Titre II, article 11, dispositions applicables aux « Constructions existantes ».	L'article tel que rédigé n'intègre pas la possibilité d'apporter des modifications aux immeubles identifiés au 3° de la légende. Cet article ne précise pas non plus les objectifs qui doivent être poursuivis lors de travaux portant sur ces constructions.
Objectif	**Modification proposée**
Intégrer la possibilité d'apporter des modifications aux immeubles identifiés au 3e élément de la légende tout en encadrant celles-ci afin de préserver les caractéristiques patrimoniales des éléments intérieurs et extérieurs des immeubles et parties d'immeubles identifiés au sein du PSMV.	La modification proposée porte sur une nouvelle rédaction de ces dispositions règlementaires du PSMV. Elle fait évoluer l'introduction de l'article et y ajoute des dispositions relatives à la modification des immeubles concernés par le 3° de la légende du document graphique.

Règlement actuel du PSMV	**Problématique**
Légende du document graphique du PSMV	L'intitulé du troisième élément de légende (auquel se rapporte l'article 3 du Titre I) méconnaît les dispositions de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme.
Objectif	**Modification proposée**
Mettre le document en compatibilité avec le Code de l'urbanisme tout en respectant les objectifs définis dans le PSMV.	La modification proposée porte sur une nouvelle rédaction de l'intitulé de l'élément de légende.

5.2 PERMETTRE LA VALORISATION ET L'AMENAGEMENT DE LA CASERNE DE CROŸ

Règlement actuel du PSMV	**Problématique**
Document graphique du PSMV, mise à jour de différents éléments figurant au document graphique au sein de la Caserne de Croÿ	La représentation actuelle du site de la Caserne de Croÿ ne correspond pas à la situation actuelle. Certaines constructions (identifiées comme à démolir au document graphique) l'ont déjà été ; d'autres constructions qui dénaturent le site ont en revanche été ajoutées.
Objectif	**Modification proposée**
Mettre à jour le document graphique en fonction de la situation actuelle de la Caserne et ajouter des prescriptions graphiques afin de favoriser le retrait de constructions qui dénaturent le site.	Retirer les prescriptions inutiles, en ajouter de nouvelles afin de favoriser le retrait des constructions qui contribuent à dénaturer le site.

Règlement actuel du PSMV	**Problématique**
Document graphique du PSMV, Espace soumis à prescriptions particulières	L'aménagement des sols des deux cours de la Caserne de Croÿ présentent des caractéristiques patrimoniales (des pavages et un jardin) qui ne bénéficient pas d'un dispositif de protection.
Objectif	**Modification proposée**
Renforcer la protection des caractéristiques architecturales, urbaines et patrimoniales de la Caserne de Croÿ.	La modification proposée a pour objet d'étendre la protection du 9° de la légende du document graphique (Espace soumis à prescription particulière) aux deux cours de la Caserne de Croÿ.

Règlement actuel du PSMV	**Problématique**
Document graphique du PSMV, Emprise de construction imposée dans le sous-secteur SBa	Il est nécessaire de s'assurer que le projet d'aménagement de la Caserne de Croÿ ira dans le sens d'une restitution des volumes historiques des bâtiments, comme le prévoit le règlement de la zone SB.
Objectif	**Modification proposée**
Rendre possible la construction de deux bâtiments en extension de la Caserne de Croÿ sur l'emprise d'anciens bâtiments qui ont été démolis.	La modification proposée consiste en l'ajout de deux emprises de construction et de hauteur imposées indiquant l'emprise au sol précise (à l'aide de côtes) que les constructions devront adopter au sein de l'îlot de la Caserne de Croÿ afin de respecter les volumes historiques de cet ensemble patrimonial.

Règlement actuel du PSMV	**Problématique**
Document graphique du PSMV, « Immeubles ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits »	Il est nécessaire de s'assurer que le projet d'aménagement de la Caserne de Croÿ ira dans le sens d'une restitution des volumes et des caractéristiques patrimoniales des différents immeubles qui la composent dans le cadre de tout projet d'aménagement futur.
Objectif	**Modification proposée**
Renforcer la protection des caractéristiques architecturales, urbaines et patrimoniales de la Caserne de Croÿ.	La modification proposée a pour objet d'étendre la protection du 3° de la légende du document graphique à tous les bâtiments de la caserne de Croÿ, y compris ceux situés dans l'enceinte du centre culturel (propriété de la Ville), correspondant à la Rotonde.

Règlement actuel du PSMV	**Problématique**
Titre I Dispositions générales, Article 3 Division du territoire en zones, 8) Sous-secteur d'aménagement d'ensemble	Il est nécessaire de mettre à jour la justification de l'existence du sous-secteur d'aménagement d'ensemble SBa car l'aménagement des bassins réservoirs a déjà été réalisé et le règlement ne mentionne pas le projet d'aménagement de la Caserne de Croÿ.
Objectif	**Modification proposée**
Définir un projet d'aménagement qui va dans le sens d'un retour à un meilleur état antérieur de la Caserne de Croÿ et renforcer les dispositifs de protection patrimoniale qui s'y appliquent. .	La modification proposée a pour objet de compléter la justification de l'existence du sous-secteur SBa au regard du projet d'aménagement de la Caserne de Croÿ.

Règlement actuel du PSMV	**Problématique**
Document graphique du PSMV, Légende.	Il est nécessaire de s'assurer que le projet d'extension de la Caserne de Croÿ et tout autre projet d'évolution au sein du sous-secteur SBa s'insèrera de façon harmonieuse au sein du tissu urbain et contribuera notamment à respecter les hauteurs des bâtiments historiques desquels les nouvelles constructions devront adopter l'emprise au sol.
Objectif	**Modification proposée**
Contraindre les porteurs de projet à adopter les hauteurs des bâtiments historiques qui composaient la Caserne afin de favoriser le retour de ce site à un état antérieur plus authentique.	La modification proposée a pour objet de créer un nouvel élément de légende au document graphique du PSMV afin de créer des dispositions contraignantes sur la hauteur des futures constructions qui prendront place sur les emprises de construction imposées.

Règlement actuel du PSMV	**Problématique**
Titre II Dispositions applicables aux zones, sous-zones et sous-secteurs d'aménagement d'ensemble SA et SA', SB, SB' et SBa, SC SCa et SCb, SD, SD' et SD'', Chapitre II Dispositions applicables à la zone SB, Section II Conditions de l'occupation du sol, Article SB10 – Hauteur maximale des constructions.	Il est nécessaire de s'assurer que le projet d'extension de la Caserne de Croÿ et tout autre projet d'évolution au sein du sous-secteur SBa s'insèrera de façon harmonieuse au sein du tissu urbain et contribuera à respecter les hauteurs des bâtiments historiques qui existaient sur ces emprises. .
Objectif	**Modification proposée**
Définir un projet d'aménagement qui va dans le sens d'un retour à un meilleur état antérieur de la Caserne de Croÿ et définir des prescriptions de hauteur maximale au sein du sous-secteur SBa, en lien avec les dispositions introduites dans le document graphique.	La modification proposée a pour objet de compléter les dispositions ajoutées au document graphique du PSMV de dispositions portant sur la hauteur maximale des constructions. Il s'agit de lier dans le document écrit la hauteur maximale des constructions aux hauteurs des anciens bâtiments qui existaient sur ces emprises.

Les modifications projetées n'ont pas d'impact sur l'économie générale du document. Elles permettent au contraire de l'adapter au droit en vigueur et de le conformer aux besoins des habitants tout en préservant les qualités architecturales et urbaines patrimoniales qui fondent précisément l'existence d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Elles répondent par ailleurs partiellement à l'objectif premier fixé par le PSMV, à savoir d' « aménager les quartiers pour y permettre une meilleure existence de ses habitants. »

Par ailleurs, les modifications projetées du PSMV rendent possible le projet d'aménagement de la Caserne de Croÿ, qui permettra notamment la réhabilitation de cet ensemble patrimonial, le maintien des locaux des services de l'armée au sein de la ville de Versailles ainsi que la restitution des volumes et caractéristiques historiques de cet ensemble patrimonial.

Les modifications projetées du PSMV dans le cadre du projet d'aménagement et de réhabilitation de la Caserne de Croÿ ont également pour objectif de renforcer les dispositifs de protection qui s'appliquent à cet ensemble urbain à caractère patrimonial.

Le projet de modification, par la précision des compléments qu'il apporte aux règles existantes et par le renforcement de certains dispositifs de protection garantit la pérennité de la qualité patrimoniale du site. Aucune zone du plan ne voit sa superficie augmenter ou diminuer. Toute atteinte au patrimoine végétal est exclue puisque celui-ci est déjà préservé par un autre article du règlement (l'article S.X.13 « Arbres et plantations »).

Le projet de la présente modification ne conduit donc pas à un affaiblissement de la protection engendrée par l'existence du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Il permet en revanche de garantir la préservation du patrimoine grâce à une gestion adaptée à la fonction des bâtiments.

CONCLUSION

Le projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Versailles porte donc sur l'adaptation de celui-ci avec les dispositions législatives prévues par le Code de l'urbanisme pour garantir la préservation du patrimoine grâce à une gestion adaptée à la fonction des bâtiments.

Le projet de modification a également pour objectif de rendre possible la réhabilitation de la Caserne de Croÿ et la restitution de ce site à un état antérieur plus satisfaisant.

Ce projet de modification prévoit donc des adaptations de la rédaction d'articles du règlement écrit du PSMV et des adaptations de son document graphique. Il s'inscrit directement dans la poursuite des objectifs fixés lors de l'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur et ne contribue pas à modifier l'économie générale du document.

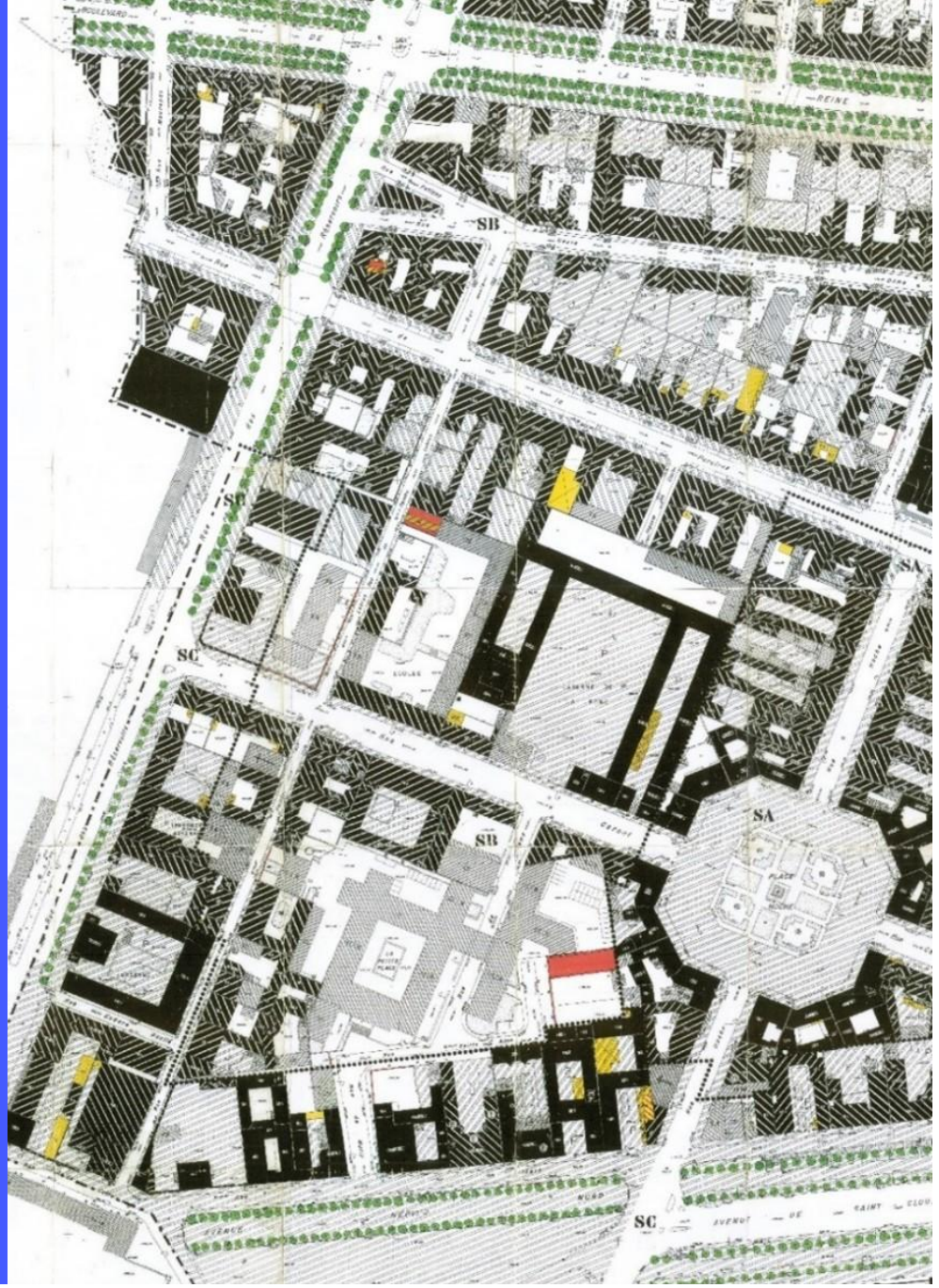
VERSAILLES

ville ouverte

Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Versailles

Modification du PSMV pour la réhabilitation, la restructuration et l'extension de la Cour d'Appel de Versailles

Notice explicative



ville ouverte

VERSAILLES

Table des matières

1. Préambule **3**

1.1 Le cadre législatif 3

1.2 La procédure de modification du PSMV 4

2. Le contexte et les objectifs de la modification **6**

2.1 Le contexte local 6

2.2 Les caractéristiques principales du Site Patrimonial Remarquable 24

2.3 Les caractéristiques principales du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur 25

3. Le projet de réhabilitation, de restructuration et d'extension de la Cour d'Appel de Versailles **27**

3.1 Les caractéristiques principales de la Cour d'Appel de Versailles 28

3.2 Présentation du projet de la Cour d'Appel 104

4. Les objectifs du PSMV et l'impact des modifications envisagées sur l'économie générale du document **111**

4.1 Les grands objectifs du document 112

4.2 Les objectifs des modifications proposées 112

4.3 L'impact des modifications envisagées sur l'économie générale du document 113

5. Les modifications envisagées du PSMV **115**

5.1 Le changement de zonage 116

5.2 Les modifications des planches graphiques n°1 et 4 118

5.3 Les modifications envisagées du règlement écrit du PSMV 141

1. Préambule

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Versailles a été approuvé le 15 novembre 1993. Mis en révision en 1999, puis modifié en 2010, 2013, 2018, 2021 et 2022, le secteur du PSMV est compris en totalité dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La présente procédure de modification est prévue par l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme : dans un objectif premier de préservation du patrimoine architectural et culturel, elle permet des évolutions ne portant pas atteinte à l'économie générale du document.

1.1 Le cadre législatif

La procédure de modification d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est régie par les articles L.313-1 et R.313-6 du Code de l'urbanisme. Les deux articles prévoient le cadre et les conditions dans lesquelles la modification d'un PSMV peut être réalisée :

- la modification envisagée ne peut porter atteinte à l'économie générale du document;
- elle doit être effectuée par l'autorité administrative sur proposition ou après la consultation du Conseil Municipal ;
- La modification du document doit être approuvée après la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, après l'avis de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR), et après la réalisation d'une enquête publique.

En outre, suite à la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite Loi LCAP), les secteurs sauvegardés sont devenus des Sites Patrimoniaux Remarquables. Le secteur sauvegardé de Versailles est donc désormais un site patrimonial remarquable de plein droit. Le PSMV de la ville est établie sur une partie seulement du SPR, le reste étant régi par les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Le SPR protège essentiellement les deux quartiers historiques qui ont formé la ville au cours des XVIIe et XVIIIe siècles, le quartier Notre-Dame au nord de la ville et le quartier Saint-Louis au sud de celle-ci. Sa forme caractéristique de « papillon » couvre plus de 220 hectares de tissu urbain ancien qui viennent, par la grande qualité architecturale des constructions et des espaces libres qui le composent, créer un écrin patrimonial au château de Versailles.

1.2 La procédure de modification du PSMV

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Versailles a été mis en révision le 7 avril 1999 et modifié à plusieurs reprises depuis, le 23 novembre 2010, le 8 mars 2013, le 1er juillet 2016, le 29 août 2018, le 19 février 2021 et le 15 décembre 2022. Le PSMV n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration.

Ces différentes modifications portaient principalement sur des évolutions du document rendant possible la réalisation de projets d'aménagement qui tenaient compte des qualités patrimoniales du site. Ces modifications ont permis des évolutions urbaines qui respectent et mettent en valeur le patrimoine.

La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable de Versailles a été constituée par arrêté municipal n° A 2021-2527, en date du 9 décembre 2021. Cette commission est composée de membres de droit et de membres nommées, parmi lesquels un tiers de représentants désignés par le Conseil Municipal, un tiers de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et un tiers de personnes qualifiées.

La procédure de modification du PSMV, pour autant qu'elle ne porte pas atteinte à son économie générale, se déroule comme suit :

- prescription de la modification par délibération du Conseil Municipal : cette délibération a été prise en date du 13 mars 2025 ;
- élaboration du projet de modification ;
- consultation de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- saisine de l'Autorité Environnementale pour une saisine d'examen au cas par cas afin d'évaluer la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ;
- consultation des Personnes Publiques Associées ;
- consultation de la Commission du Site Patrimonial Remarquable ;
- enquête publique ;
- approbation de la modification du PSMV par le Préfet.

Le présent document comprend donc la présentation du contexte de la Ville de Versailles et de son Site Patrimonial Remarquable ainsi qu'un exposé du projet envisagé sur la Cour d'Appel de Versailles et des motifs ayant conduit à engager une modification et des propositions d'évolutions du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

2. Le contexte et les objectifs de la modification

Cette partie vise à présenter d'une part les caractéristiques principales du Site Patrimonial Remarquable, dans lequel s'inscrit le périmètre du PSMV et d'autre part les principales caractéristiques environnementales de la zone. La modification porte uniquement sur un site localisé dans le périmètre du PSMV, toutefois l'analyse de la sensibilité environnementale se réfère souvent à une échelle plus importante, celle du SPR ou de la Ville en fonction des données disponibles.

Cette partie vise également à présenter les objectifs du PSMV et le projet envisagé pour la réhabilitation, la restructuration et l'extension de la Cour d'Appel de Versailles, objet de la présente procédure.

2.1 Le contexte local

2.1.1. La ville de Versailles

La ville de Versailles s'étend sur 2 618 hectares et compte 83 587 habitants (source : INSEE, 2021). Sur la dernière période, le nombre d'habitants a eu tendance à baisser, uniquement du fait d'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 (267 857 habitants en 2021 selon l'INSEE) 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.

Forte d'une riche histoire, la ville de Versailles s'est développée au sein de ce territoire 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 de Versailles.

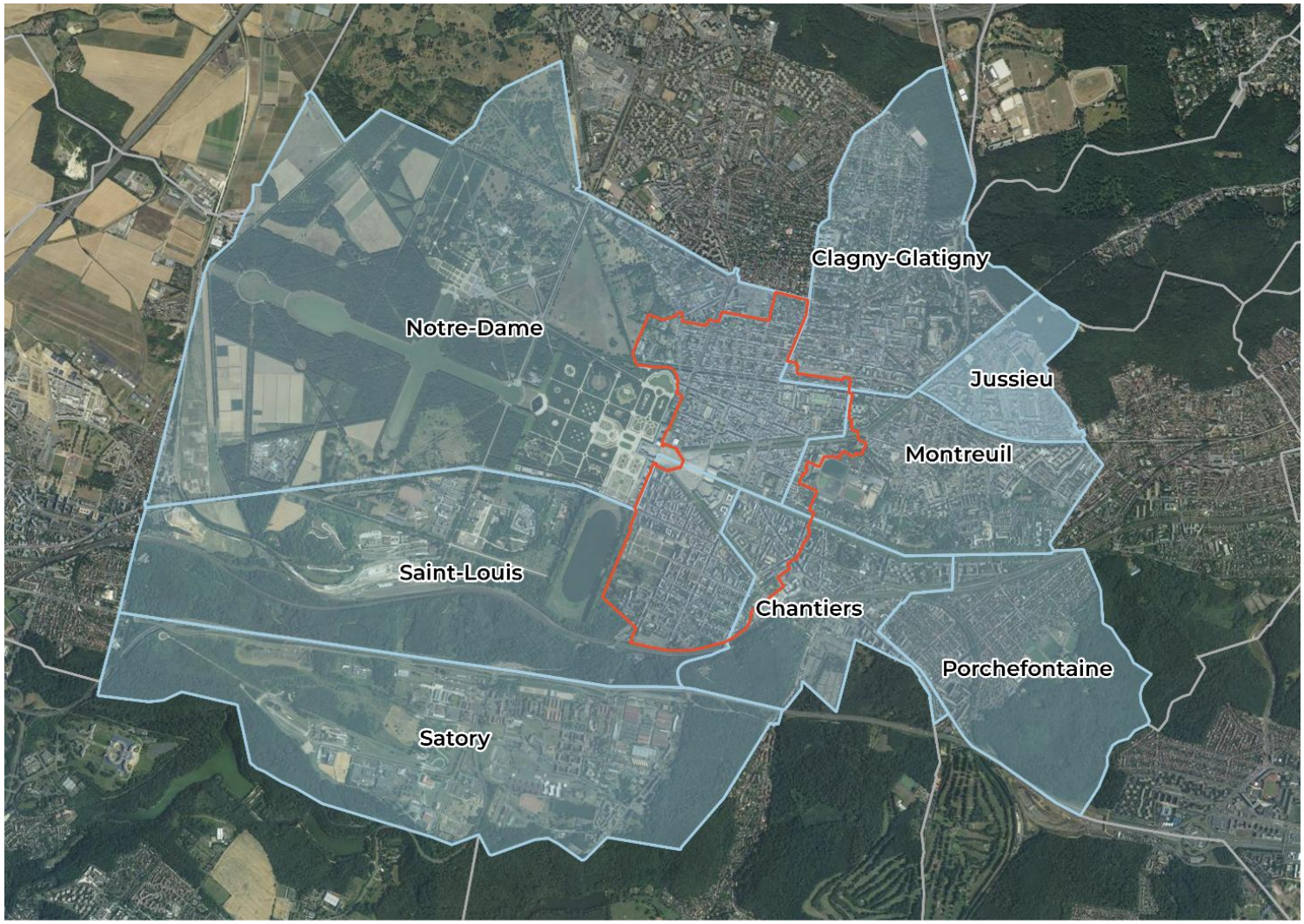
Sur le plan paysager, la ville se compose d'un assemblage entre des unités naturelles importantes (espaces boisés, parc paysager) et des entités patrimoniales et urbaines. Ces dernières, malgré l'hétérogénéité des constructions intimement liées aux différentes époques de construction, dégagent une harmonie grâce à leur morphologie, l'ordonnancement urbain et la structure viaire.

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

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 termes 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.

Carte des quartiers de Versailles. En orange, le périmètre du SPR, source : Ville Ouverte



Le contexte général de la ville est par ailleurs 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'enchaînent avec la forêt de Meudon et le site classé de la Vallée de la Bièvre.



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

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, quant à lui, 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 hectares) 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'Île-de-France et de France, qui se complète en ville par la préservation de quelques grandes emprises vertes publiques à caractère historique :

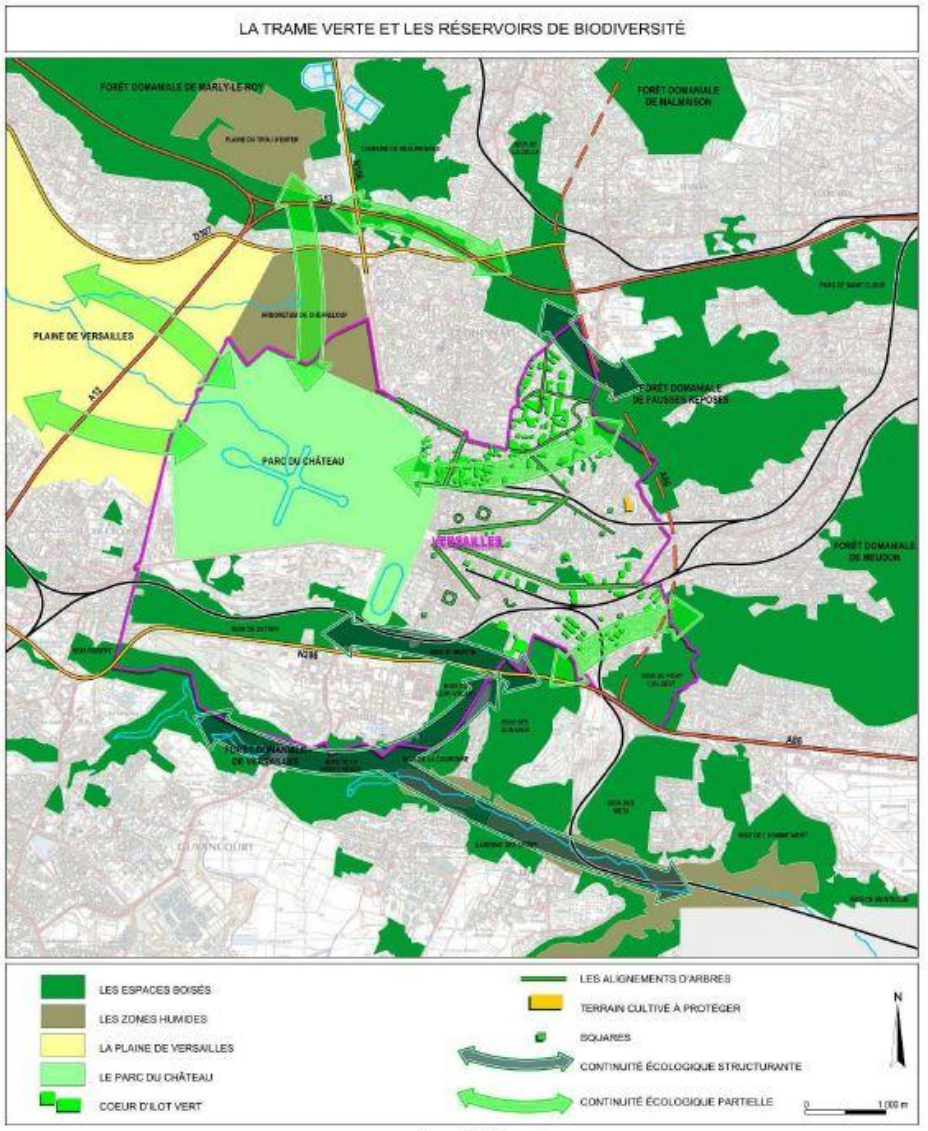
- le domaine de la Solitude sur 3,5 hectares ;

- le domaine de Madame Elisabeth (18e siècle), aujourd'hui propriété du Conseil Départemental sur 8,9 ha ;

- le potager du Roi, siège de l'Ecole nationale supérieure du Paysage ;

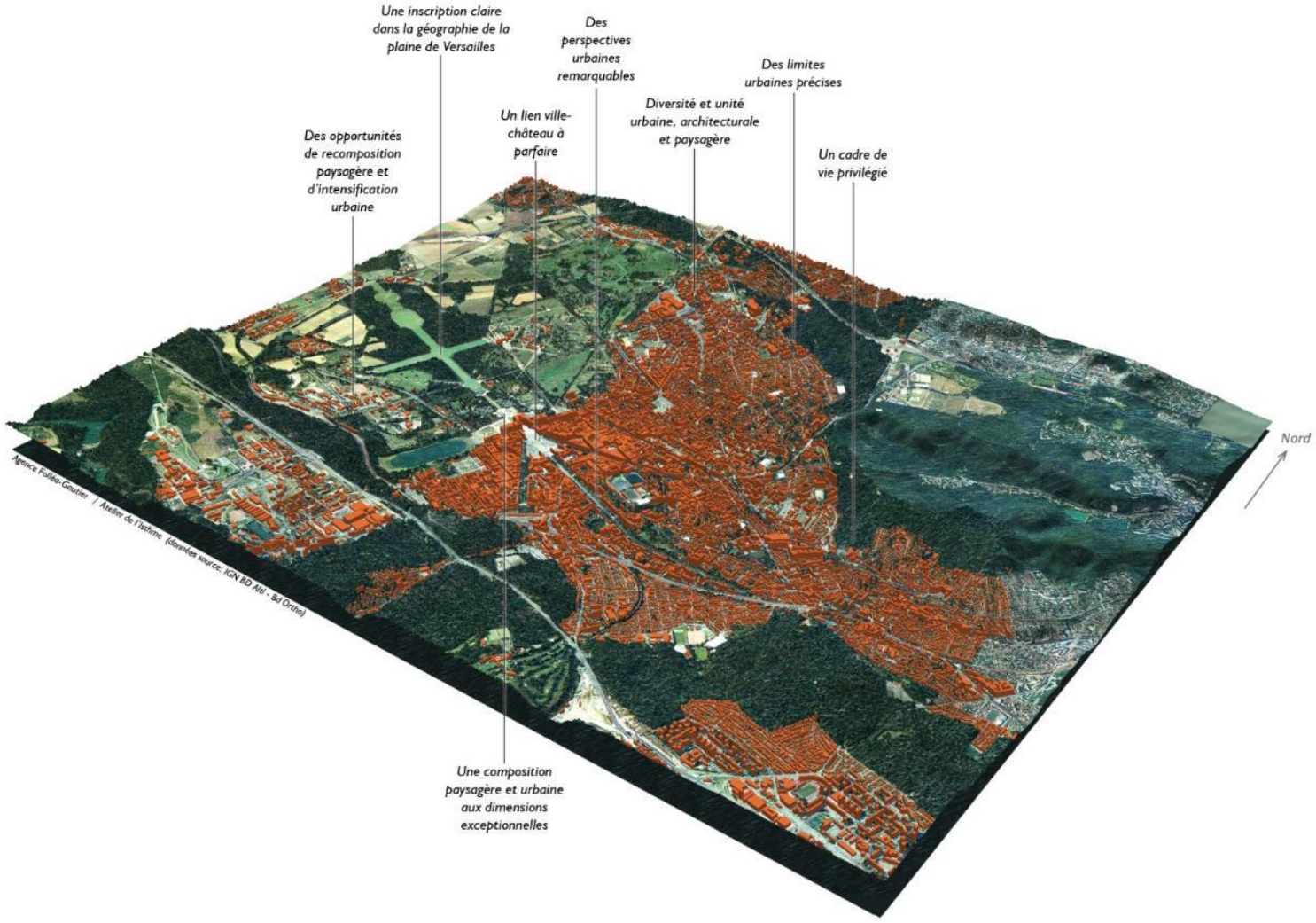
- le Parc Balbi attenant.

La partie urbanisée de Versailles intègre ainsi 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.



La trame Verte et Bleue dans le PLU de Versailles

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.



Bloc Diagramme récapitulatif des enjeux paysagers de la Plaine de Versailles. Source : Atlas des Paysages des Yvelines

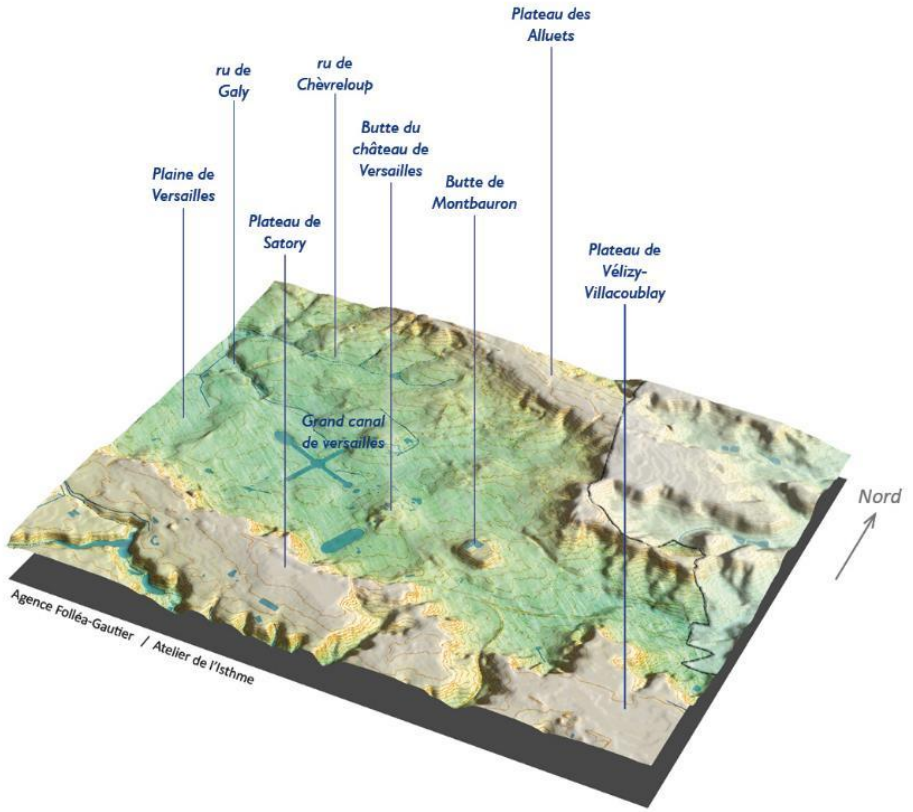
2.1.2. La sensibilité environnementale du territoire

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 ainsi 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

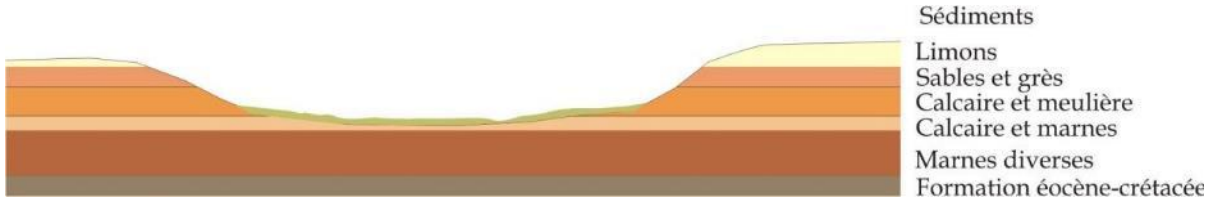
La perception de ce relief est renforcée par le boisement des coteaux et par le fait que la Plaine de Versailles soit restée non urbanisée. L'occupation des sols de la ville de Versailles laisse une large place aux espaces naturels et boisés (environ les 2/3). Le sud de la commune est occupé par le plateau 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. Au milieu, 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 meulières 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.



Composition des sols de la ville de Versailles (vue en coupe), source : PLU

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 :

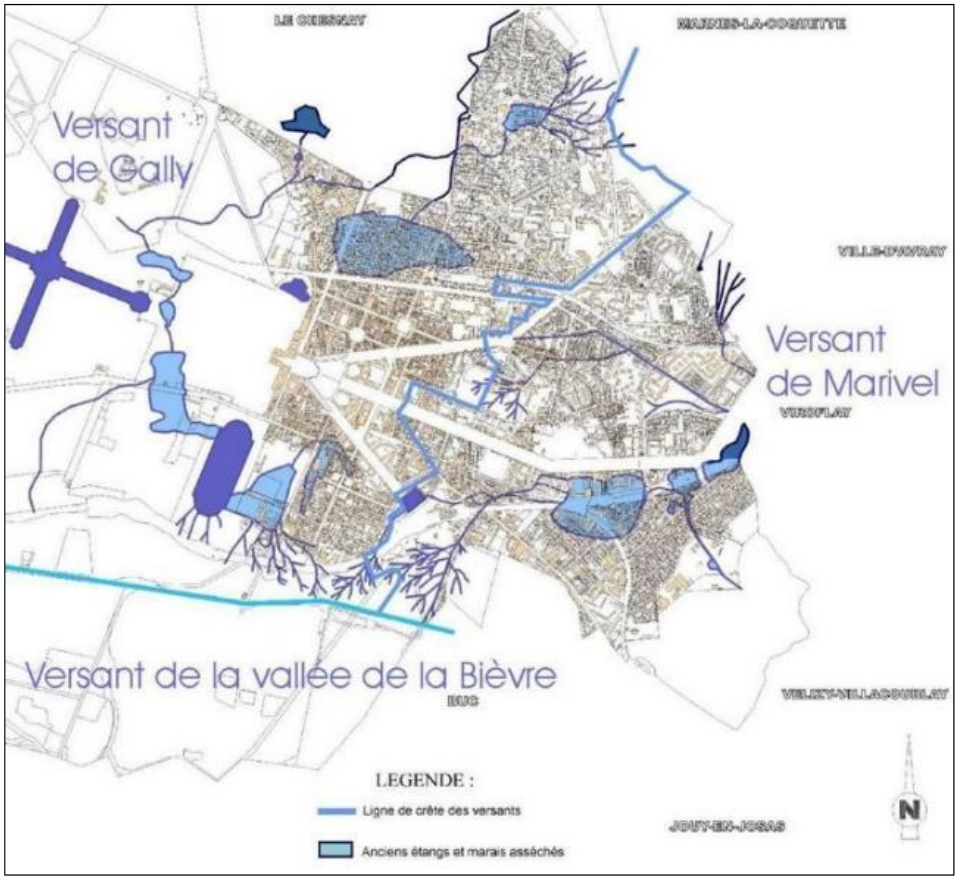
- à l'ouest, celui du Ru de Gally ;
- à l'est, celui du Ru de Marivel ;
- au sud, celui de la vallée de la Bièvre.

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).

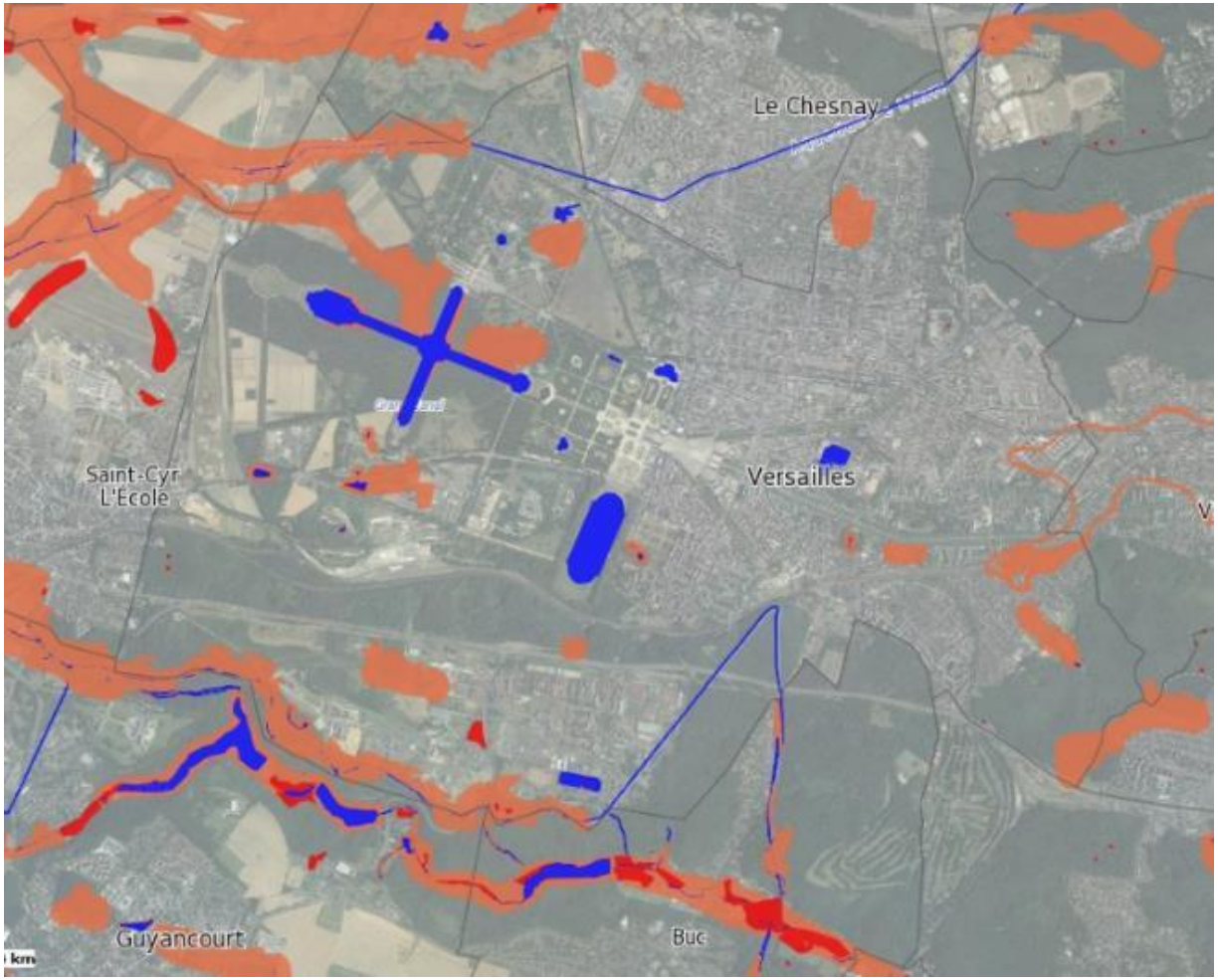
La présence de ces anciens étangs et l'imperméabilisation progressive du sol expliquent l'humidité de certains bâtiments. Il est cependant précisé que le Site Patrimonial Remarquable ne comporte pas de périmètre de protection des points de captage d'eau. Ce secteur est desservi par le réseau d'eau potable 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.



Bassin versant des cours d'eau à Versailles, source : PLU

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.



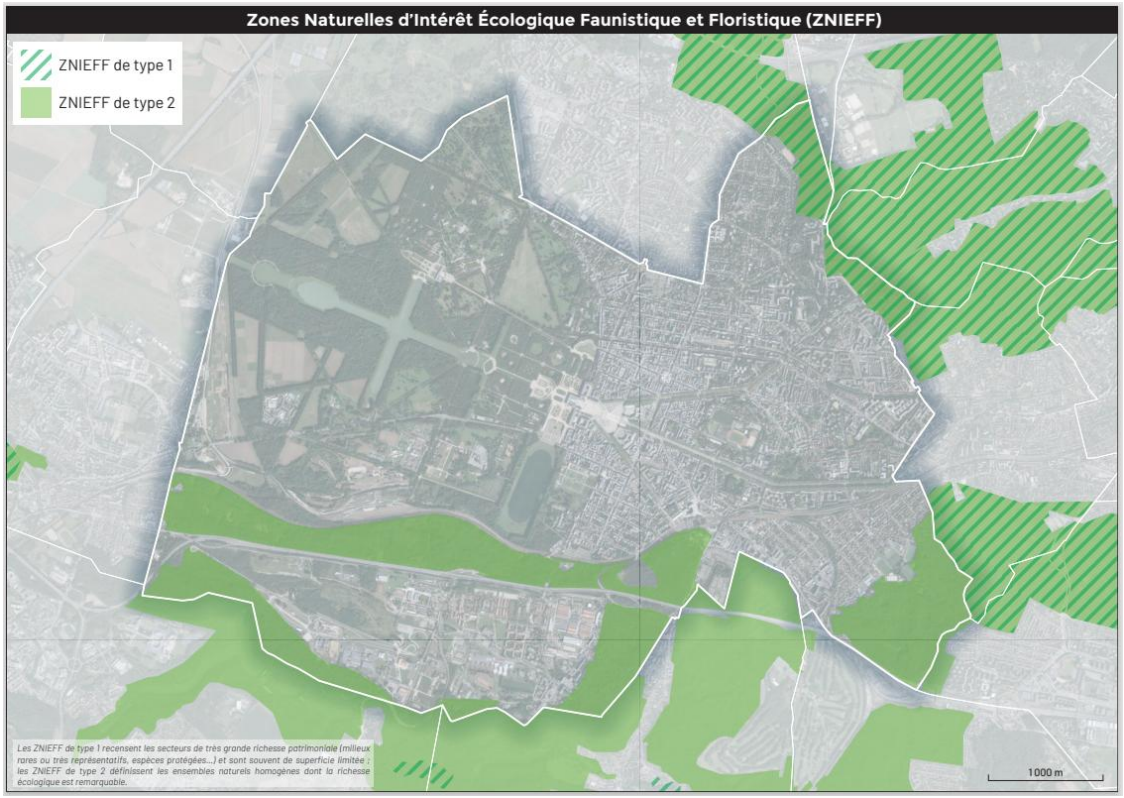
Extrait de la carte de la DRIEAT : "Enveloppes d'alerte des zones humides en Île-de-France", source : DRIEAT

c. Paysages, patrimoines naturels 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.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Dans ce cadre, 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. Aucun arrêté préfectoral de biotope ni de Zone Natura 2000 n'a toutefois été relevé.

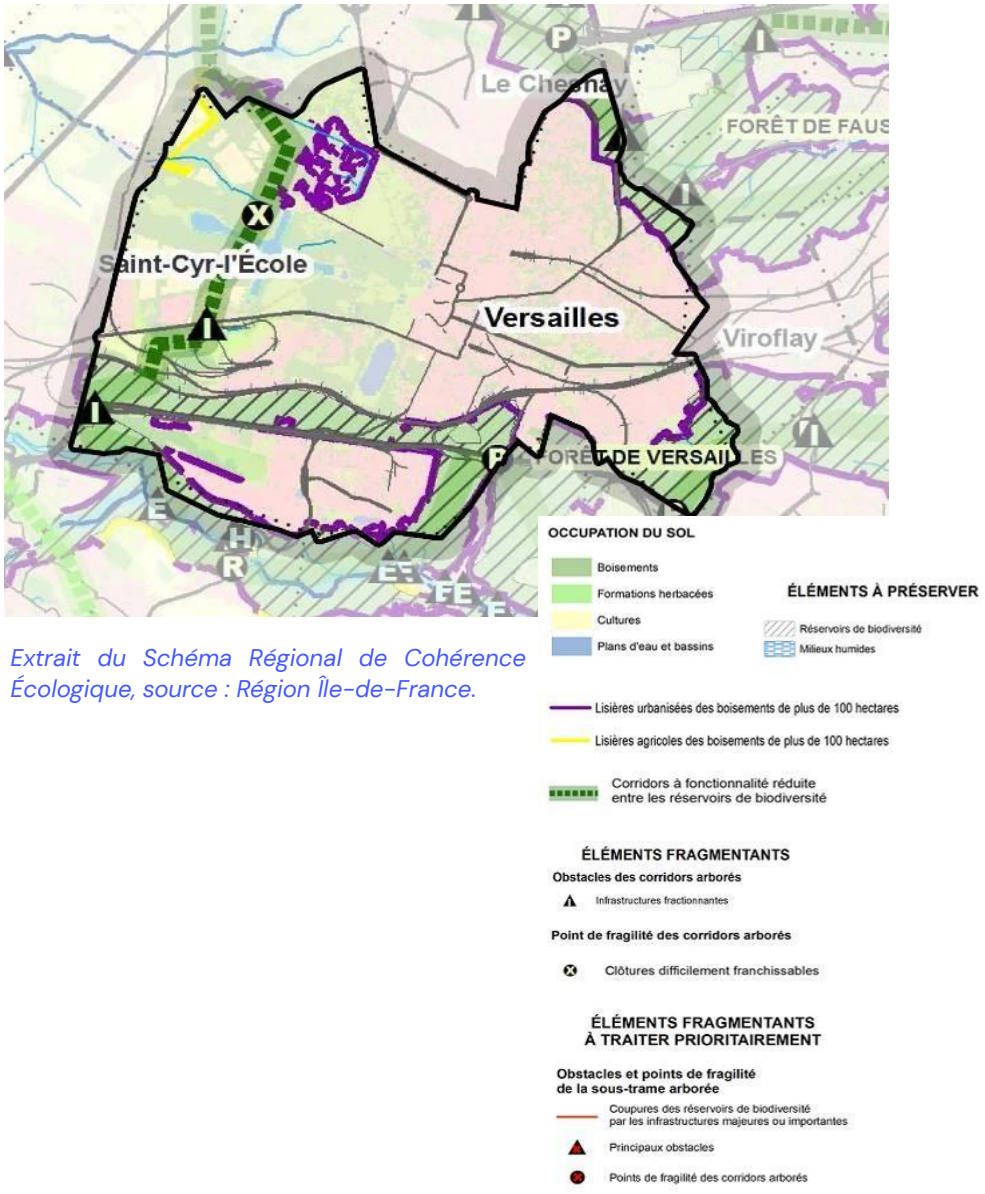


Les ZNIEFF de type 1 et 2 sur et aux abords du territoire de Versailles, Source : Ville Ouverte

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) identifie également plusieurs éléments naturels d'intérêt sur le territoire de la ville :

- des lisières urbaines et agricoles des boisements de plus de 100 hectares dans le Parc du Château, sur le Plateau de Satory ainsi que sur les franges urbaines de Versailles à l'est ;
- un corridor à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité, dans le Parc du Château ;
- plusieurs réservoirs de biodiversité (Forêt de Versailles, Bois de Porchefontaine…) ;
- des obstacles et points de fragilité sur les corridors permettant de relier les réservoirs de biodiversité.

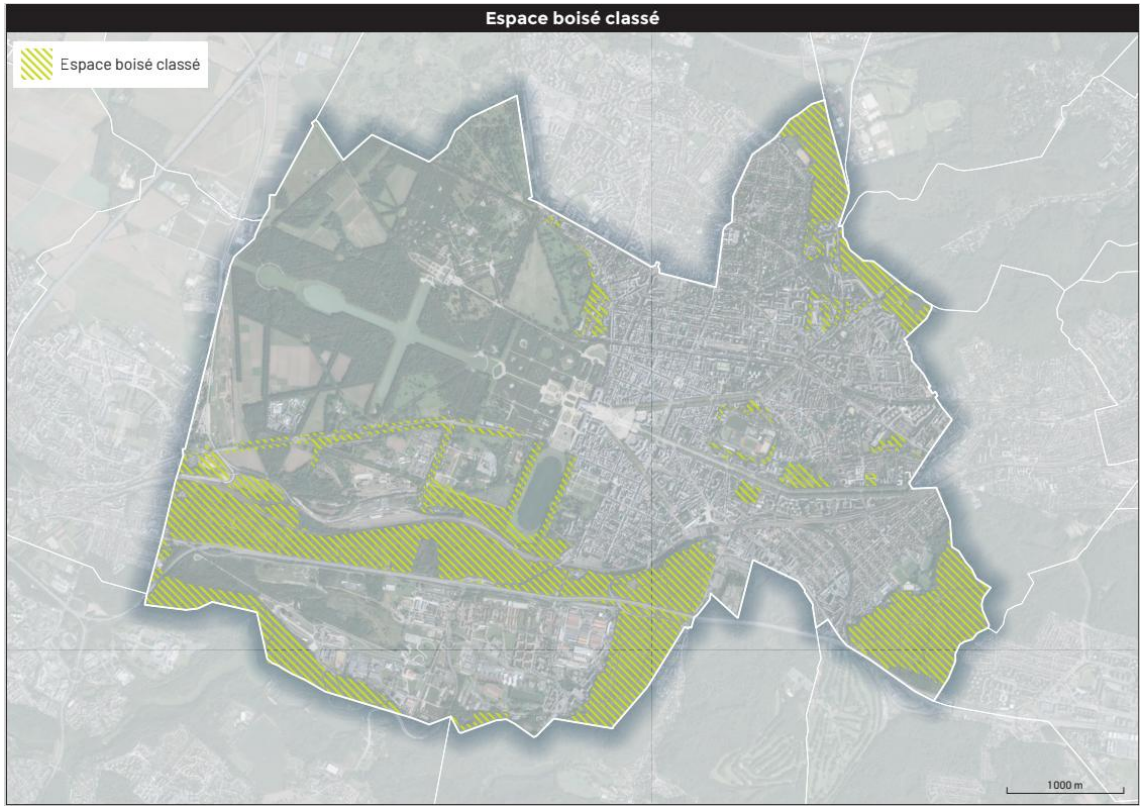


Extrait du Schéma Régional de Cohérence Écologique, source : Région Île-de-France.

Les protections associées aux documents d'urbanisme (PLU et PSMV)

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.

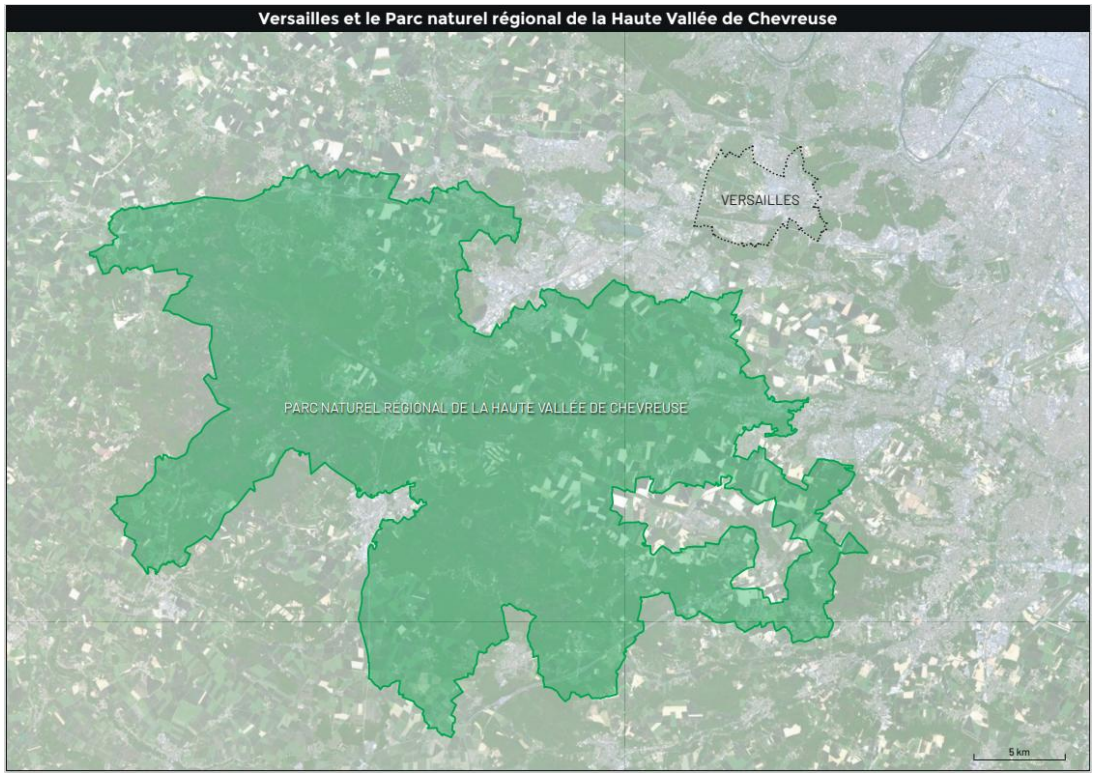


Les espaces boisés classés sur le territoire de Versailles, Source : Ville Ouverte

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 ;
- Périmètre du Domaine National de Versailles ;
- bâtiments et sites inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques ;
- Périmètre délimité des abords (PDA) des Monuments Historiques.

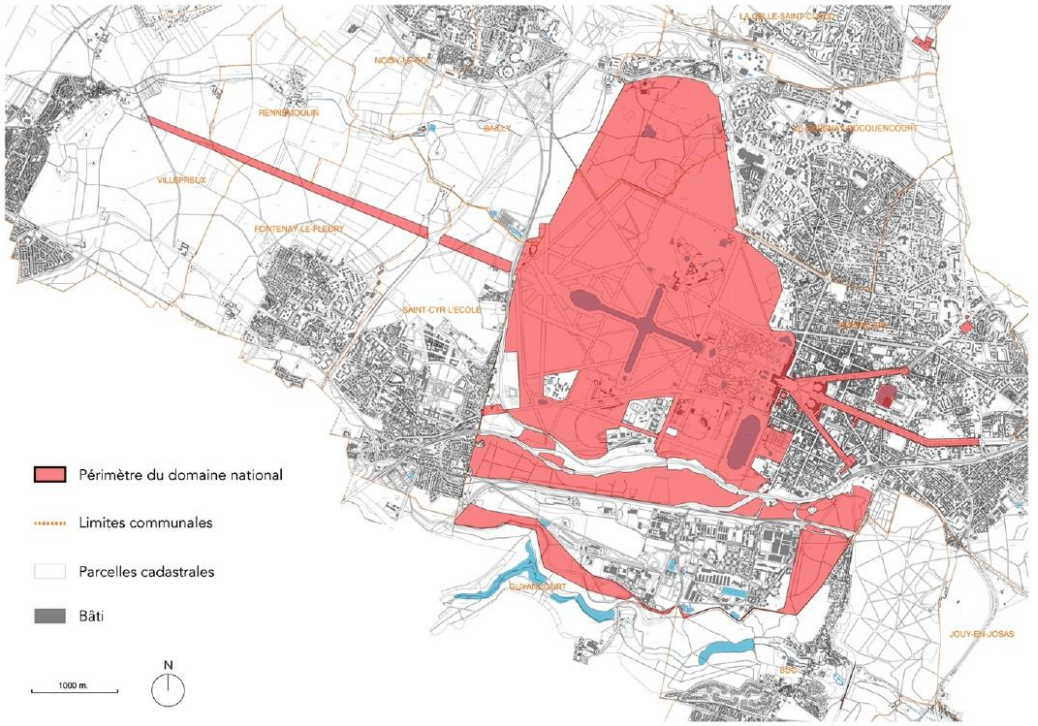
Enfin, la Ville de Versailles est également située à proximité de la limite du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.



Localisation du territoire par rapport au périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute Chevreuse, Source : Ville Ouverte

En date du 24 mai 2024, le décret n°2024-472 portant sur la liste des domaines nationaux et la délimitation de leurs périmètres, a classé le Château de Versailles comme un domaine national au sens de l'article R.621-98 du Code du Patrimoine. Au sein du périmètre défini dans le décret, l'article R.621-99 du Code du Patrimoine autorise le ministre chargé de la culture à exercer un droit de préemption.

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



Périmètre du Domaine National de Versailles tel que défini dans le décret N°2024-472., source : décret n°2024-472

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).

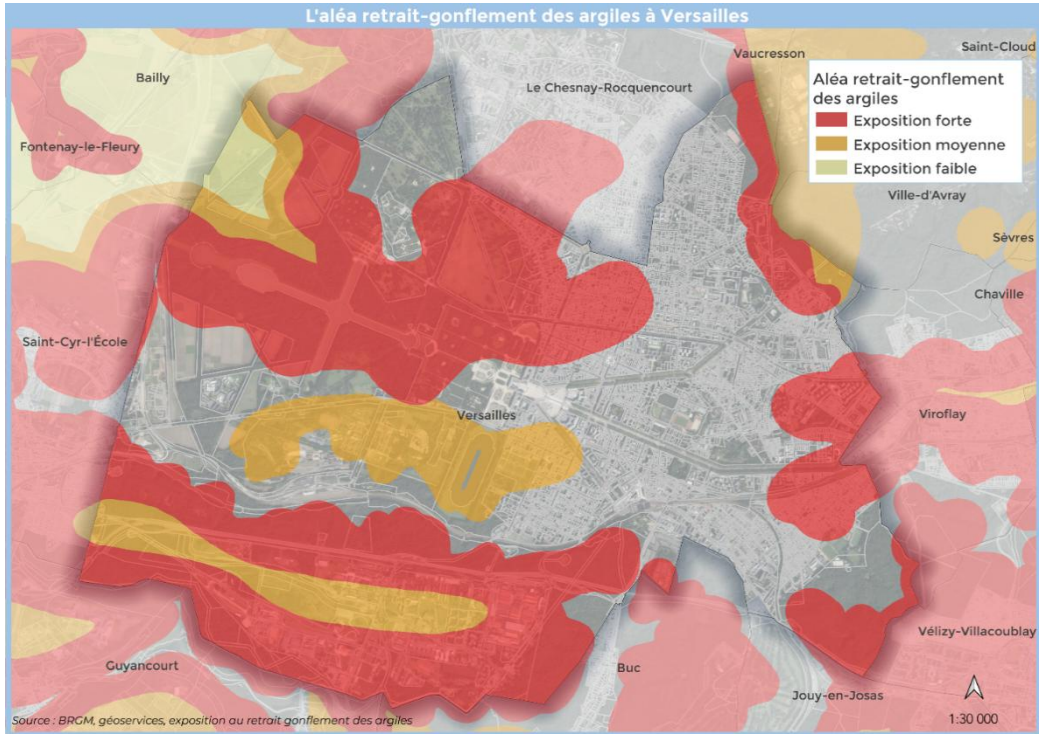
La base de données BASIAS recense également les sites dont l'activité a cessé mais qui sont potentiellement pollués. Cet inventaire répertorie les sites industriels anciens, abandonnés ou non, et susceptibles de polluer l'environnement. À Versailles, 121 sites sont répertoriés, dont 42 sont encore en 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. Néanmoins, deux ICPE soumises à autorisation sont présentes ainsi que des installations soumises à déclaration. Elles correspondent à de petites activités économiques de proximité, complémentaires de la vie des quartiers (laveries, garages ...).

Outre le volet industriel, la commune de Versailles est soumise à des risques naturels, notamment 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, particulièrement 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.

L'aléa retrait gonflement des argiles à Versailles, source : Ville Ouverte



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.

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

En matière de nuisances existantes à Versailles, celles-ci 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.

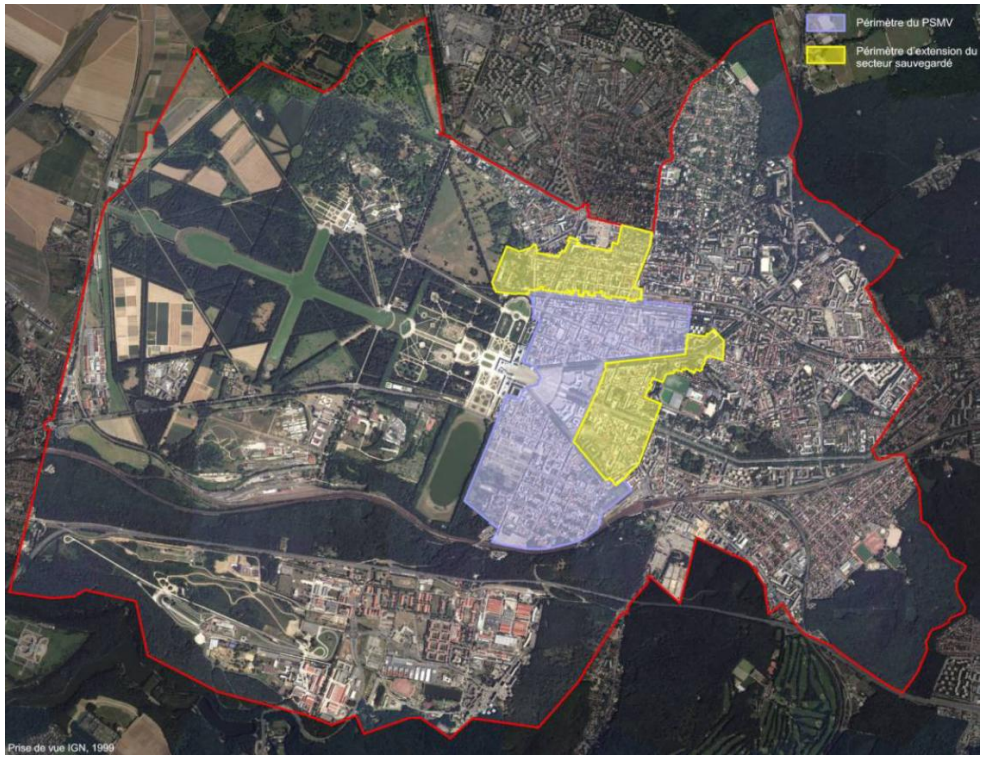
Pour autant, aucune des modifications projetées n'auront d'incidences négatives de nature à aggraver les nuisances déjà présentes.

2.2 Les caractéristiques principales du Site Patrimonial Remarquable

Le secteur sauvegardé a été créé en 1973. La création de ce périmètre répond alors aux objectifs de la loi du 4 août 1962 (dite Loi Malraux) sur la sauvegarde des ensembles urbains historiques. Il s'agit de protéger et d'encourager la réhabilitation des constructions et ensembles de constructions qui témoignent d'un intérêt historique et, ou architectural et urbain et qui constituent un accompagnement des monuments historiques.

Le centre historique de Versailles est constitué de deux quartiers séparés par le Trident central : Notre-Dame et Saint-Louis. Le quartier Notre-Dame est l'ancienne Ville Neuve de 1672 tandis que le quartier Saint-Louis est le Parc aux Cerfs de 1727. L'extension du Site Patrimonial Remarquable, créé par arrêté interministériel du 18 septembre 1995 a permis d'ajouter à ces deux quartiers :

- au nord, les quartiers des Prés et de l'Ermitage, composés, sur un maillage régulier de rues, de petits îlots caractérisés par une continuité de l'espace planté et l'alignement des constructions ;
- à l'est, vers la place Charost, et vers le quartier des Chantiers.



Le périmètre du SPR : en mauve le périmètre couvert par le PSMV, et en jaune les extensions couvertes par le PLU, source : PLU de Versailles

Le Site patrimonial remarquable de Versailles couvre désormais près de 250 hectares parmi lesquels 166 hectares correspondent aux quartiers historiques d'origine et sont couverts par le PSMV, et 80 hectares proviennent de l'extension issue de l'arrêté interministériel du 18 septembre 1995 et sont et couverts par le PLU. Il constitue, avec Bordeaux, l'un des secteurs sauvegardés les plus vastes de France.

2.3 Les caractéristiques principales du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été approuvé en 1993. Le PSMV englobe donc une partie du quartier Notre-Dame, une partie du quartier Saint-Louis au sud ainsi que les bâtiments qui accueillaient sous l'Ancien Régime les écuries royales au centre.

Le dossier du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur comprend un rapport de présentation, un règlement écrit et des documents graphiques. Dans ces derniers, on trouve la représentation des différentes zones qui constituent le document. Des règles spécifiques s'appliquent à chacune de ces zones :

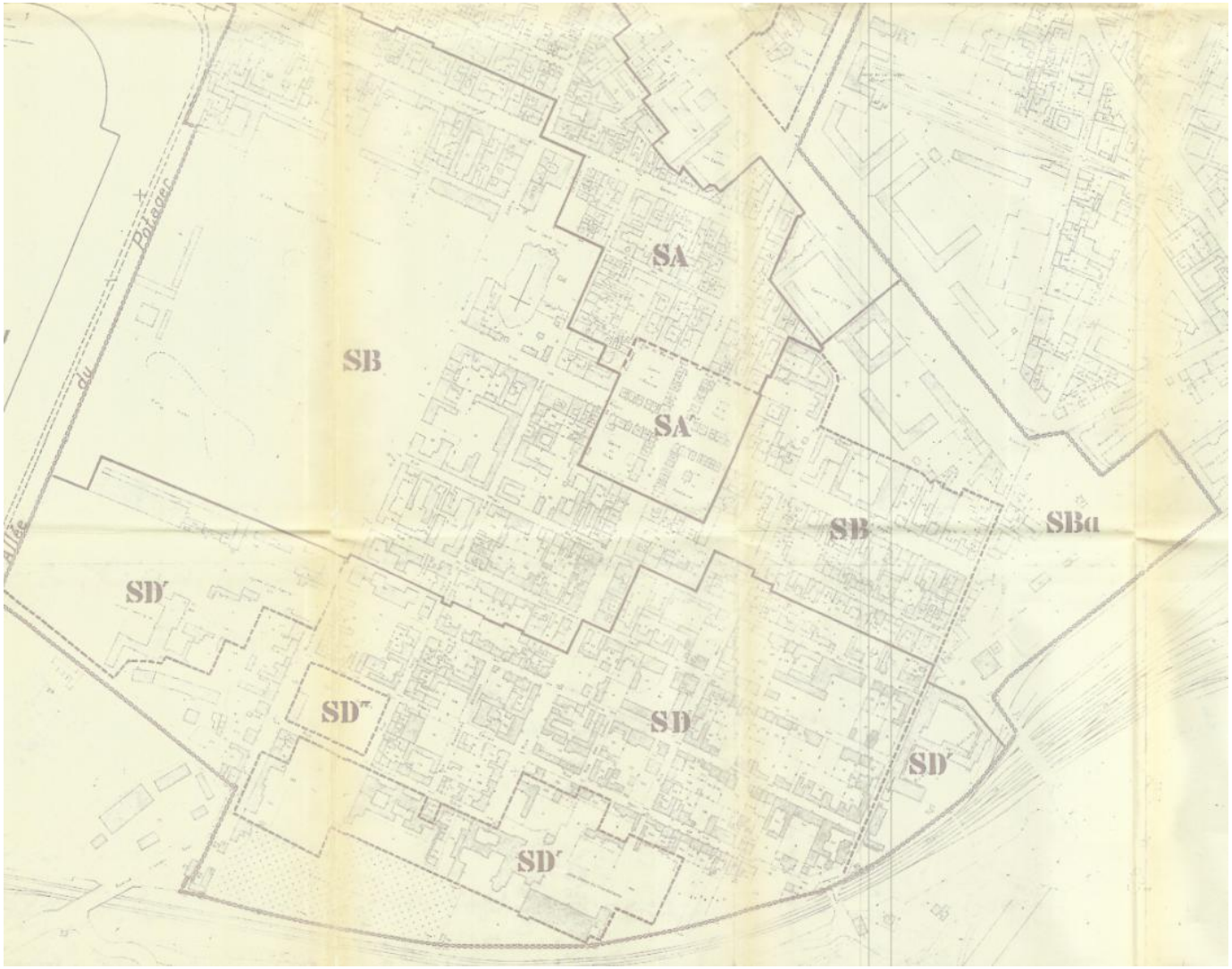
- les zones SA et SA' sont constituées des tissus denses situés au contact immédiat du Trident. Elles accueillent l'essentiel des commerces et activités du centre-ville. Les règles de ces zones ont pour objectif de les protéger d'une surdensification afin de protéger ou de reconstituer leurs qualités patrimoniales.

- les zones SB, SB' et SBa présentent un caractère plus résidentiel, accompagné de nombreux espaces libres qui émaillent les parcelles.

- les zones SC, SCa et SCb recouvrent les alignements qui bordent la Place d'Armes et les écuries royales. Les règles y sont conçues pour préserver la composition architecturale et urbaine d'origine.

- les zones SD et SD' sont situées au sud du périmètre du PSMV. Elles recouvrent l'essentiel de l'ancien Parc aux Cerfs. Ce secteur résidentiel est caractérisé par un tissu discontinu émaillé de jardins. Les règles visent à préserver ces espaces naturels dans le tissu urbain.

Sa forme caractéristique de « papillon » couvre près de 220 hectares de tissu urbain ancien qui viennent, par la grande qualité architecturale des constructions et des espaces libres qui le composent, créer un écrin patrimonial au château de Versailles.



Plan de zonage du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, source : PSMV, ville de Versailles

3. Le projet de réhabilitation, de restructuration et d'extension de la Cour d'Appel de Versailles

3.1 Les caractéristiques principales de la Cour d'Appel de Versailles

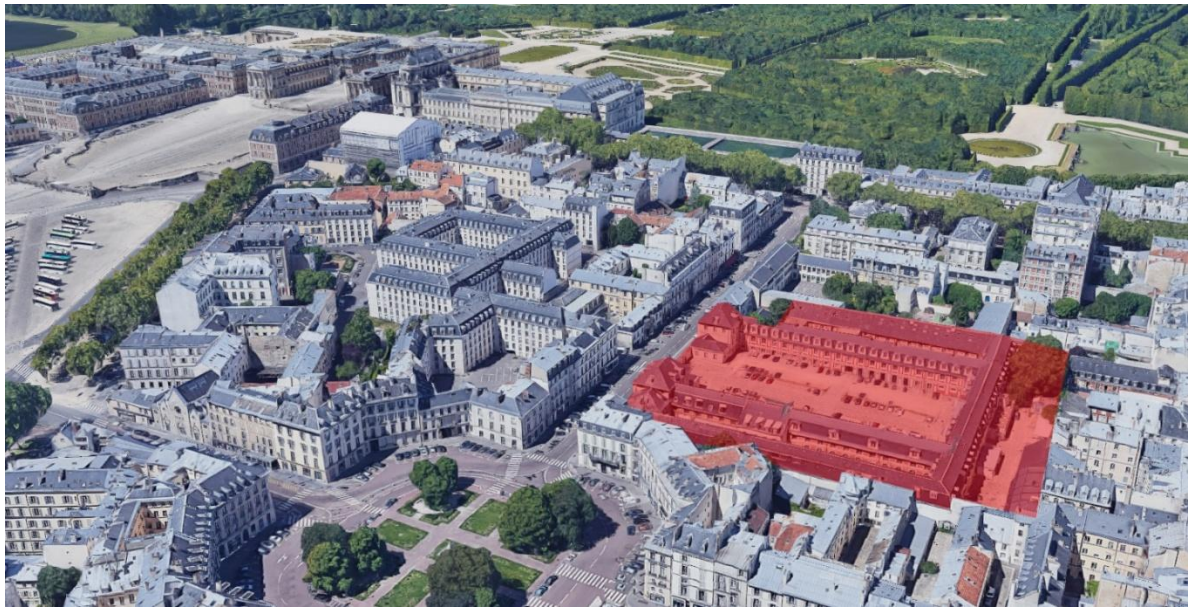


Localisation de la Cour d'Appel au sein de la ville de Versailles, source : Google Maps

3.1.1. Localisation et présentation du site

Le site, objet de la présente procédure de modification du PSMV est situé dans le périmètre du PSMV, à proximité immédiate de la place Hoche. Il est bordé au sud par la rue Carnot donnant sur la Place Hoche et au nord par la rue de la Paroisse. Depuis cette dernière, l'impasse des Ecuries permet d'accéder directement au site.

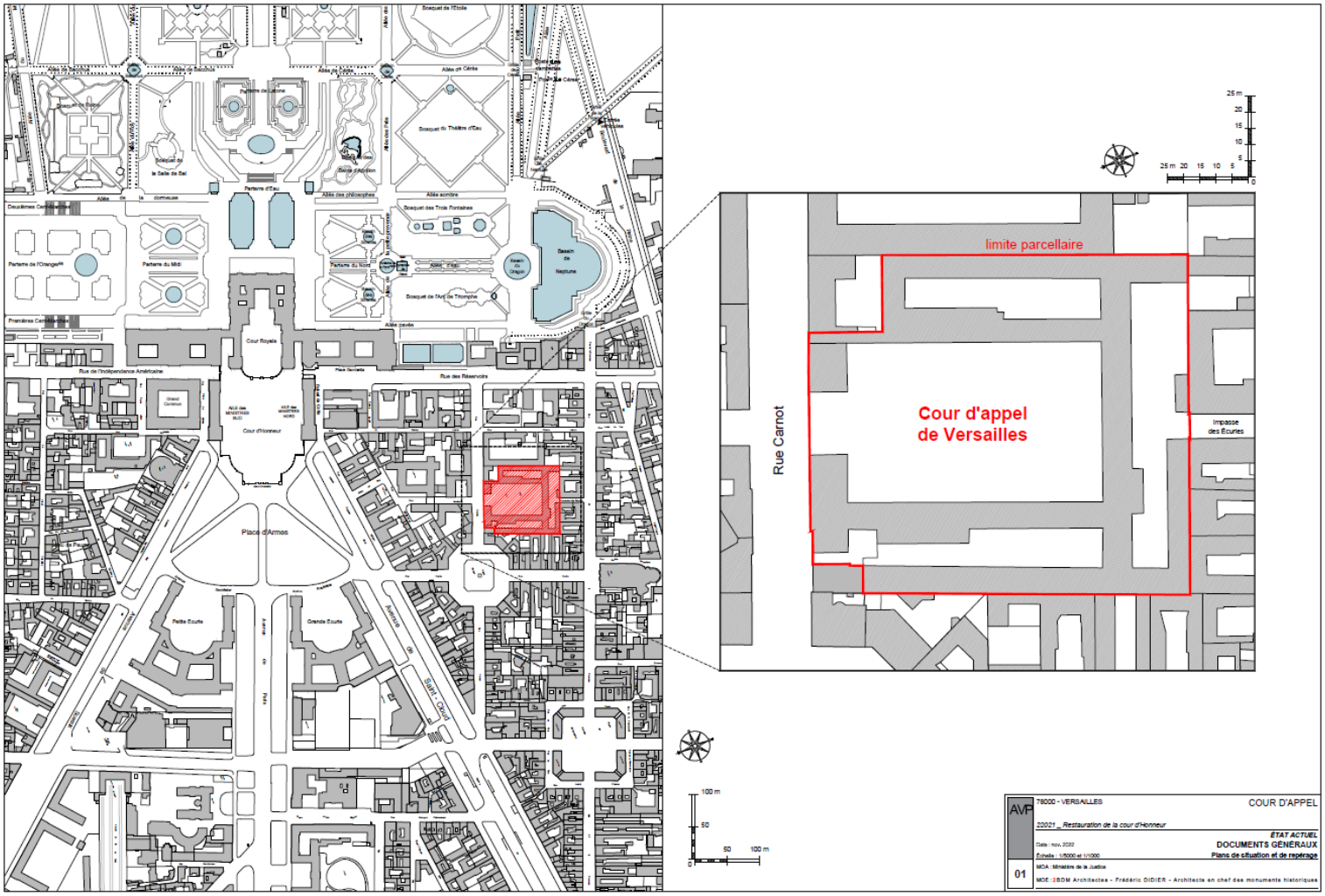
Le site est également situé à proximité du Château et de la gare Versailles Rive Droite. Aujourd'hui l'ensemble de constructions accueille la Cour d'Appel de Versailles. Pour autant, l'ensemble bâti a eu plusieurs fonctions et a connu plusieurs transformations, depuis sa construction à la fin du 17e siècle afin d'accueillir les écuries du Roi Louis XIV puis de la Reine.



Perspective de la Cour d'Appel vers le Parc du Château de Versailles, source : Google Earth



Plan Cadastral de la Cour d'Appel, source : Cadastre.gouv.fr



Localisation et plan de la Cour d'Appel, plan dressé lors des travaux de restauration de la Cour d'Honneur, source : Frédéric Didier, Architecte en chef des monuments historiques

3.1.2. Historique de la Cour d'Appel de Versailles

a. Synthèse

Les écuries furent d'abord celles du roi Louis XIV qui acquit le terrain en 1672. Il fit construire, par François d'Orbay, un corps de bâtiments destiné à accueillir les écuyers, les pages, les chevaux de selle et les attelages. Dès 1682, Louis XIV fit bâtir d'autres écuries face au château, plus vastes et plus commodes. Il fit alors don de ses anciennes écuries à son épouse Marie-Thérèse d'Autriche. A sa mort, la Dauphine de Bavière, Marie-Thérèse, femme du Grand dauphin, puis Adélaïde de Savoie, duchesse de Savoie, en devinrent propriétaires.

Les Ecuries accueillirent ensuite les équipages de la reine Marie Leszczynska, puis ceux de la dauphine de France, Marie-Antoinette, archiduchesse d'Autriche. En 1773, elles furent agrandies sur les plans de Jacques Ange Gabriel, pour offrir des logements plus confortables aux pages et accueillir une chapelle. En 1785, l'aile droite de la grande cour fut finalement achevée « pour abriter des remises avec des logements au-dessus, comme cela avait été prévu sur les plans de 1672 ».

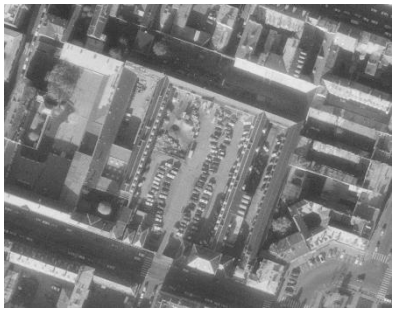
Après la Révolution en 1789 et le départ du Roi, les écuries servirent de dépôts d'artillerie et continuèrent à loger une partie du personnel et les pages pendant encore un an. Les locaux servirent ensuite à la conservation des archives du greffe de la Prévôté pendant environ une année. Il ne restait alors que la sellerie et les voitures et le bâtiment fut transformé en maison d'arrêt, tribunal de district et stockage de farines.

Le 9 septembre 1792, 14 prisonniers y furent massacrés. Les guerres napoléoniennes transformèrent les écuries de la reine en hôpital militaire.

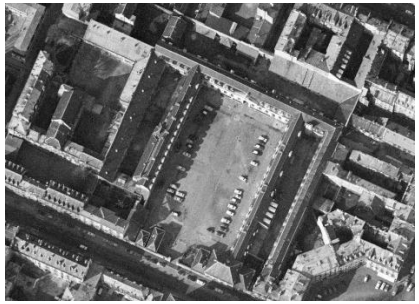
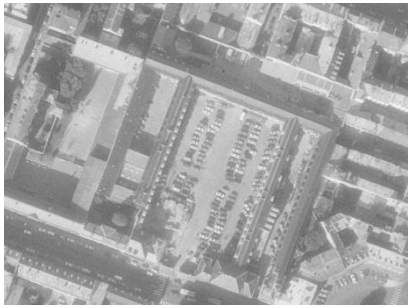
A la Restauration, la garde royale s'y établit. Puis divers régiments y prirent leurs quartiers.L'armée ne se sépara de l'édifice qu'en 1968 au profit du ministère de la Justice, qui y installa certains services du tribunal de grande instance et le Centre de production régionale informatique. La cour d'appel prendra progressivement leur place. La cour d'appel de Versailles a été créée (décret du 24 décembre 1975) par démembrement de la cour d'appel de Paris.

De nombreux travaux seront effectués, dont la construction en 1978 du pavillon de la première présidence situé à gauche de l'entrée, en symétrie du pavillon dit de « Mme de La Vallière » qui faisait partie des plans d'origine de 1672. Un grand portail, présent sur ces mêmes plans ne fut quant à lui pas réalisé. Enfin, la restauration des façades de la cour d'honneur a duré plusieurs années et s'est achevée en 2018.






Evolution du site de projet, de gauche à droite et de haut en bas :

1919, 1924,1947, 1947, 1950,1961, 1964, 1974, 1980 (source : IGN)

Etat actuel, source : Google Maps

b. Le XVIIe siècle

Le projet initial

Daté vers 1668-1670, un plan de la collection Tessin du Nationalmuseum de Stockholm, faisant état d'un projet de répartition des parcelles pour la construction de la ville neuve de Versailles, probablement pensé par Le Vau peu avant sa mort, indique l'emplacement réservé aux nouvelles écuries du Roi (pl. n°1). Également conservé dans la collection Tessin, un second plan de Versailles, légèrement plus tardif, révèle pour la première fois le projet initial de cette construction neuve qui n'occupait que les deux tiers environ de la parcelle lui étant réservée (pl. n°3)[1]. Les écuries devaient ainsi être formées de quatre cours bordées de bâtiments. L'aile longeant la rue de la Pompe s'articulait autour d'un pavillon central, certainement destiné au premier écuyer, flanqué de deux portails d'entrée, justifiant la présence d'une vaste cour d'honneur. Aux extrémités de l'aile sur rue, deux autres portails devaient donner accès à deux étroites cours intérieures (pl. n°3). Avec sa façade sur rue ordonnée et ses corps de bâtiment alignés, les écuries du Roi s'intégraient donc au dessein d'une ville royale au tracé organisé et cohérent.

Contrairement à la légende qui voudrait que le terrain ait été initialement occupé par un pavillon élevé avant 1670 par Mademoiselle de La Vallière, c'est sur un terrain nu que s'installent les écuries royales.

Le projet de Le Vau pour les écuries prévoyait un pavillon obéissant à la typologie modulaire des hôtels particuliers de la ville nouvelle, avec une cour principale de grande ampleur. Le fait que cet élément structurant de la composition n'ait jamais été édifié, tout comme l'aile sur la rue de la Pompe – actuelle rue Carnot – est le reflet d'un projet beaucoup plus tardif constitué à partir des années 1720.

L'interruption des travaux dès lors que les chevaux furent logés, pour la réutilisation des espaces ainsi libérés au sein du Château, est représentatif d'un changement d'ambition pour la résidence royale à partir des années 1678-1680, et l'arrivée sur le chantier de Jules Hardouin-Mansart. Projet simple

[1] Sur le tiers restant de la parcelle, le duc Anne Jules de Noailles fit construire un hôtel. Voir Le Roi, 1861, p. 108.

et rationnel, mais sans volonté particulière de représentation puisqu'il se fond dans l'ordonnance urbaine, les écuries de la rue de la Pompe ne sauraient répondre au changement d'échelle voulu par Louis XIV, et il suffit de les comparer avec le projet des écuries de la place d'Armes, élaborées et mises en œuvre à une décennie de distance, pour comprendre le désintérêt dans lequel elles vont sombrer, qui empêchera d'en voir aboutir le dessein.

1671, la grande écurie des chevaux de selle (aile centrale)

Située au fond de la Grande cour, en vis-à-vis de la porte d'entrée, l'aile abritant les écuries des chevaux de selle est le premier corps de bâtiment élevé, certainement dans le courant de l'année 1671, par l'entrepreneur Jacques Gabriel, avant qu'il n'édifie et achève au début de l'année 1672 les deux ailes en retour[2].

La grande écurie des chevaux de selle se compose d'un corps central formant un ressaut percé de trois arcades surmontées d'une table saillante rectangulaire en pierre et couronnées d'un fronton triangulaire orné d'une corniche à modillons. À l'origine, l'arcade centrale formait l'entrée du passage conduisant aux étables et à l'arrière-cour, également nommée au XVIII[e] siècle « Cour des maréchaux »[3], laquelle était bordée à ses extrémités de bâtiments, tandis que les deux arcades latérales donnaient accès aux stalles des chevaux disposées dans l'aile.

Le corps central est encadré de deux ailes chacune animée de cinq arcades surmontées de tables de fausses briques. Elles abritent de grandes baies cintrées bordées d'alettes couvertes, là encore, d'un décor de « briquetage », tel que le révèle l'élévation de la partie centrale de l'aile, conservée dans la collection Cronstedt du Nationalmuseum de Stockholm (pl. n°2). De part et d'autre du fronton triangulaire, deux lucarnes s'ouvrent dans le toit mansardé couvert d'ardoises, servant de grenier à fourrage (pl. n°14).

1672, l'aile des remises (aile Est) et les écuries des chevaux d'attelage

Dans les prévisions de compte des Bâtiments du Roi pour l'année 1672, la somme de 60 000 livres est prévue pour « achever la moitié des bâtiments de la petite écurie et le logement des officiers »,

[2] Marie, 1972, p. 104.

[3] Newton, 2004, p. 396.

autrement dit, les deux ailes séparées par une cour intérieure, situées à l'Est et rejoignant perpendiculairement l'aile centrale (pl. n°6)[4]. À la fin du mois de janvier 1672, l'entrepreneur Jacques Gabriel recevait ses premiers acomptes pour l'exécution des travaux de maçonnerie. Les travaux de charpente revenaient aux sieurs Poncelet Cliquin et Paul Charpentier, la couverture à Estienne Yvon, la menuiserie aux sieurs Bergerat et La Croix, puis la serrurerie à Nicolas Delobel[5].

Bordant la Grande cour, la longue aile de droite de 1672 se compose d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble desservis par deux escaliers situés au Nord et au Sud du bâtiment (pl. n°7 à 9). L'aile abritait les remises des carrosses au rez-de-chaussée et des logements dans les étages[6]. La façade sur cour est percée au rez-de-chaussée d'une ouverture rectangulaire centrale, flanquée de pilastres saillants, qui constitue l'entrée d'un passage permettant d'accéder à la longue et étroite cour des Fumiers, au-delà de laquelle se trouve une seconde aile parallèle, achevée en 1672 et réservée aux chevaux d'attelage (pl. n°15)[7]. De chaque côté du passage central, cinq grandes ouvertures rectangulaires, des portes plus étroites et des baies d'un format presque carré, à encadrement de pierre de taille et alettes en fausses briques, correspondaient aux accès et ouvertures pour les selleries et divers ateliers ou magasins des écuries. Le premier étage est percé de vingt-et-une fenêtres à allège de fausses briques, alternées de panneaux de briques feintes à tables saillantes (pl. n°15). Les comptes des Bâtiments du Roi pour l'année 1672 révèlent que c'est le peintre Goy qui réalisa le décor de fausse brique aux écuries du Roi, pour lequel il reçut un acompte de 1 800 livres[8].

Couvert d'ardoise, le toit mansardé était animé de trois groupes de trois lucarnes alternées d'une lucarne isolée entre deux houteaux (pl. n°15).

[4] Arch. nat., *Comptes des Bâtiments du Roi pour l'année 1672*, retranscrit par Marie, 1972, p. 104.

[5] *Ibidem.*

[6] Au XVIIIe siècle, l'aile des remises abritera également l'école des pages.

[7] Dans la Cour des Fumiers, un petit corps de logis adossé à l'aile des remises abritait depuis sa construction en 1675 un logement. Il fut agrandi au XIXe siècle de deux travées.

[8] Arch. nat., *Comptes des Bâtiments du Roi pour l'année 1672*, retranscrit par Marie, 1972, p. 104.

Avec leur architecture de pierre blanche, de briques rouge et d'ardoise bleue, ces bâtiments de 1672 restent dans la tradition du premier Versailles et des règles de construction exigées par Le Vau.

En 1672, le chantier des écuries royales est arrêté alors que seule la moitié du projet initial était réalisée. Un plan de la fin du XVII[e] siècle rend d'ailleurs compte de cet état d'inachèvement (pl. n°5). Plusieurs explications peuvent être avancées. Tous d'abord, il est possible que les trois corps de bâtiments construits entre 1671 et 1672 suffisaient à accueillir les équipages du roi lors des voyages occasionnel de la Cour à Versailles, repoussant dans le temps la poursuite des travaux. Enfin, lorsque Louis XIV envisage d'installer définitivement la Cour à Versailles et devant l'accroissement des attelages, il est envisagé dès 1679 d'élever face au Château la Grande et la Petite écuries du Roi. Ces nouveaux édifices rendaient l'usage des écuries de la rue de la Pompe secondaire et la poursuite du projet n'était alors plus une priorité pour les Bâtiments du Roi. Les ailes en symétrie à l'Ouest demeurent à l'état de projet.

Destinée à loger une administration désormais magnifiquement installée face au Château, la façade sur rue à pavillon central n'a donc pas été élevée. À la fin du XVII[e] siècle, plusieurs bâtiments disparates et étroits bordant la rue de la Pompe offraient aux écuries une façade provisoire sans noblesse (pl. n°6).

Sur la rue de la Pompe, l'entrée principale des écuries de la Reine se faisait par une simple porte cochère flanquée de petites constructions, nommées « baraques » sur un plan de la fin du XVII[e] siècle, lesquelles rejoignaient à droite le réservoir des fontaines, dit « Pavillon des Fontainiers », toujours conservé, construit par Jacques IV Gabriel et Maurice Gabriel en 1683, sur les plans de Jules Hardouin-Mansart, et à gauche le magasin des fers (pl. n°6)[9].

Force est de constater que, dès la fin du siècle, le projet initial a été définitivement abandonné, puisque les Bâtiments du Roi ont entrepris de « lotir » le terrain sur la rue pour y accueillir d'autres usages. Détail symptomatique, plutôt que de poursuivre la partie occidentale, on n'hésite pas à

[9] Marie, 1976, p. 519.

édifier un premier bâtiment « parasite » dans la cour orientale, qui contrarie l'ordonnance initiale[10].

c. Le XVIIIe siècle

Tout au long du XVIIIe siècle, les écuries de la Reine vont être l'objet de plusieurs campagnes de travaux visant, dans un premier temps, à achever la construction de l'ensemble, puis à agrandir les écuries pour accueillir davantage de chevaux et enfin, à aménager des logements de service.

1730-1740, construction de l'aile Ouest

Lorsque les écuries sont attribuées à la Reine Marie Leczinska, les Bâtiments du Roi envisagent de construire l'aile manquante de gauche laquelle, prévue dès l'origine, n'avait pas été édifiée. Sa construction permettait enfin de fermer à l'Ouest la Grande cour par un bâtiment, donnant ainsi une cohérence architecturale à un ensemble inachevé.

Partant de l'écurie des chevaux de selle – aile centrale - pour rejoindre le mur d'enceinte du magasin des fers sur la rue de la Pompe, l'aile de gauche semble avoir été commencée aux alentours des années 1730. Un plan du site, établi par Dubois, révèle qu'en 1732 quatre travées et un escalier étaient déjà élevés (pl. n°11 à 13)[11]. Conservés aux Archives nationales de Paris, les Registres des extraits du département des dehors de Versailles nous renseignent sur les différents entrepreneurs intervenus dans la construction du nouveau bâtiment entre 1737 et 1742, sous l'autorité du directeur des Bâtiments du Roi Philibert Orry et du Premier architecte du Roi Jacques V Gabriel, père d'Ange-Jacques Gabriel. La maçonnerie en pierre de taille fut confiée à l'entrepreneur Porchon, les travaux de charpente au sieur Alexandre et la menuiserie à Girardin[12].

Située en vis-à-vis de l'aile des remises de 1672, l'aile de gauche en reprend le langage architectural sans pour autant lui être symétrique. À ce jour

[10] Ce pavillon en hors œuvre semble avoir été doublé vers le Nord dès la première moitié du XVIIIe siècle. Une esquisse au crayon de cette extension figure sur le plan dressé par Dubois en 1732 (pl. n°12). En revanche, l'extension à rez-de-chaussée vers le Sud est une adjonction du XXe siècle.

[11] Symétrique à celui de l'aile des remises en vis-à-vis, cet escalier desservait, avec un second situé dans la partie Sud, les étages du nouveau bâtiment.

[12] Arch. nat., O[1] 1828, *Registre des extraits du département des dehors de Versailles*, 1737-1742.

aucune élévation de ce bâtiment n'a été retrouvée. Seule une observation fine et une étude archéologique des linteaux des baies du rez-de-chaussée de la façade nous permettent de reconstituer son rythme initial.

Au rez-de-chaussée, en partant du corps central, les quatre premières travées sont occupées par des fenêtres hautes à cintre surbaissé alternées de pilastres. Soit à la fin du XVIII^e^, soit au XIX^e^ siècle, la quatrième fenêtre fut remplacée par une porte. Confirmé par le plan de Dubois de 1732, dès l'origine, la cinquième travée est percée d'une porte donnant accès à un escalier (pl. n°11). Viennent ensuite six grandes ouvertures rectangulaires ayant pour linteau la plate-bande en saillie en pierre de taille séparant le rez-de-chaussée du premier étage[13]. La sixième ouverture correspond au passage conduisant à une arrière-cour, nommée au XVIII^e^ siècle cour du Manège, faisant pendant à la cour des Fumiers à l'Est. Après le passage, la façade au rez-de-chaussée présente deux séries de deux baies rectangulaires séparées par une porte. Là encore, la plate-bande en pierre de la façade sert de linteau à ces ouvertures et, s'appuyant sur les montants des chambranles, elle confirme la présence de ces portes et fenêtres dès les années 1730-1740.

Le premier étage est rythmé par une série de baies légèrement cintrées alternées de panneaux à table saillante. Couvert d'ardoise, le toit mansardé est percé de lucarnes en pierre de taille. Présentant le départ de l'aile Ouest, le plan de Dubois de 1732 révèle que chaque travée était surmontée d'une lucarne (pl. n°13)[14].

L'architecture de l'aile Ouest est donc clairement inspirée de l'aile des remises de 1672, dont elle reprend non seulement l'ordonnance générale et la

[13] L'analyse et la lecture des linteaux indiquent que ces six ouvertures ne recevaient pas de remplissage en maçonnerie entre les deux pilastres.

[14] Comme au XVIII^e^ siècle l'aile Ouest comptait dix-sept travées, le toit devait donc être percé du même nombre de lucarnes. Avec les quatre lucarnes du corps central et les treize de l'aile des remises, la Grande cour devait finalement compter trente-quatre lucarnes. Soit dans les années qui ont suivi la construction de l'aile Ouest, soit dans la première moitié du XIX^e^ siècle, deux lucarnes furent supprimées à l'extrémité Nord de l'aile Ouest. La Grande cour ne comptait alors plus que trente-deux lucarnes. Ce chiffre est confirmé par un document de 1868 faisant état d'un projet de restauration des lucarnes de la cour d'Honneur (S.H.D., 1 VH 1991, *Mémoire pour les projets supplémentaires pour 1867-1868*). Le plan de l'*Atlas des bâtiments militaires* de la fin du XIX^e^ siècle (pl. n°32) et des photographies du début du XX^e^ siècle (pl. n°33 à 35), attestent de la présence, à l'extrémité de l'aile Ouest, d'une lucarne isolée résultant de la suppression des deux lucarnes qui l'encadraient.

modénature, mais également le rythme des percements à rez-de-chaussée, alternant remises et locaux de service aux extrémités. Dans cette recherche d'unité architecturale, il est incontestable qu'un décor de « briquetage » recouvrait les tables d'entrefenêtre et les allèges des baies au premier étage ainsi que les alettes des portes et des baies du rez-de-chaussée, afin d'harmoniser la façade du bâtiment neuf avec celles des premières constructions du XVII^e siècle en briques et pierres.

Un projet dessiné conservé aux Archives nationales de Paris, datant probablement de la période 1730-1740, montre que les Bâtiments du Roi prévoyaient de transformer la façade sur rue en apportant de la symétrie et davantage de noblesse à l'entrée des écuries. Un portail à colonnes et fronton aux armes de Marie Leczinska devait ainsi être flanqué de deux ailes courtes à trois baies rejoignant chacune un pavillon (pl. n°16). De ce projet, seul le pavillon de droite a été réalisé. Le plan de Dubois confirme qu'en 1732 la façade sur rue était élevée (pl. n°11). Lorsque les écuries sont affectées au service de la Dauphine Marie-Antoinette, en 1770, le pavillon semble être achevé. Dans un rapport de 1773, le Premier commis des Bâtiments du Roi, Charles-Étienne-Gabriel Cuvillier, mentionne sa présence et révèle qu'il était destiné au logement du Premier Écuyer de la Reine, le comte de Tessé[15].

Relatives à des projets d'aménagement, deux élévations de 1830 et 1868 donnent une représentation de l'entrée des écuries au XVIII^e siècle, laquelle se faisait par un portail à arc déprimé couronné d'une bâtière d'ardoise tout à fait modeste (pl. n°27 et n°28).

1770-1780, aménagements et agrandissements des écuries de la Reine

Il semblerait que l'aménagement intérieur du bâtiment neuf construit dans les années 1730-1740 n'était pas terminé au moment où les écuries reviennent à la Dauphine Marie-Antoinette. Le rapport de 1773 établi par Cuvillier le confirme. Il précise en effet que « cet établissement est très grand et bien entretenu, mais peu considérable en écuries, n'ayant que pour loger au plus 140 chevaux peu de remises, ni de logements de piqueurs et

[15] Arch. nat., O[1] 1842, dossier 2, *Rapport de Cuvillier sur les dehors du château de Versailles*, 1773. Ce pavillon est traditionnellement nommé « Pavillon de Mademoiselle de La Vallière », car il fut longtemps considéré à tort comme ayant été construit pour la favorite du Roi Louis XIV.

autres gens d'écurie [...]. Le projet général qui est beau, n'a point été terminé. Il y a même à présent une partie des bâtiments qui n'est point achevée et dont la carcasse seule est faite »[16]. C'est donc probablement après 1773 que l'aménagement intérieur de l'aile neuve est achevé. Ce bâtiment abritait notamment dans sa partie Sud, la chapelle, dont la tribune se trouvait au-dessus du passage traversant l'aile et reliant la Grande cour à la cour du Manège (pl. n°17).

Le rapport de Cuvillier signale encore que le comte de Tessé, Premier écuyer, construit en cette année 1773 « une simple écurie de 33 toises de long » dans la cour du Manège[17]. Abritant au rez-de-chaussée les étables et au premier étage des logements, cette nouvelle écurie parallèle au bâtiment neuf joignait à ses extrémités le corps central au Nord et le magasin des fers au Sud. Elle faisait ainsi pendant à l'aile des chevaux d'attelage de 1672 à l'Est, dont elle reprend l'ordonnance avec un volume toutefois réduit : l'aile neuve, plus étroite, est couverte en simple appentis, sans mansarde (pl. n°18 à 23).

Toujours aux alentours de l'année 1773, la partie Sud de l'aile neuve donnant sur la cour du Manège fut agrandie, et un bâtiment fut construit au fond de cette même cour, comprenant un étage et un comble éclairé par des lucarnes (pl. n°17 et n°23). Ces agrandissements furent entrepris pour aménager un logement destiné à Monsieur de Genouilly, écuyer cavalcadour de la Dauphine Marie-Antoinette[18].

En 1784, dans la partie Nord-Est de l'arrière-cour ou cour des Maréchaux, en remplacement de plusieurs baraques délabrées, un bâtiment à un étage et un comble éclairé par des lucarnes fut élevé sur des plans établis en 1782 par Richard Mique, l'architecte favori de Marie-Antoinette[19]. Adossé à des maisons de particuliers extérieures aux écuries, le nouveau bâtiment abritait des remises et des logements de service. La construction rejoignait perpendiculairement le petit corps de logis à l'extrémité de la cour, datant de 1671-1672, lequel fut remanié pour accueillir des

[16] *Ibidem*.

[17] *Ibidem*.

[18] Newton, 2004, p. 397.

[19] *Ibid*., p. 401. Voir également Raïssac, 2011, p. 202-203.

étables pour dix chevaux et des logements au-dessus (pl. n°24 et n°25)[20].

Après la Révolution, les écuries de la Reine sont affectées à l'armée et dépendent dès lors du département de la Guerre. Le pavillon sur la rue de la Pompe devient une prison et une partie des écuries un dépôt d'artillerie[21]. Parallèlement, l'ancien magasin des fers en empiètement sur la parcelle initiale, à l'angle Sud-Ouest, est aliéné, tandis que le pavillon des Sources, à l'opposé à l'est, est affecté à la liste civile, d'où il parviendra de nos jours au ministère de la Culture, représenté par l'Établissement public du château, du musée et du domaine national de Versailles.

d. Les XIXe et XXe siècles

La caserne des écuries de la Reine

Sous l'Empire, les bâtiments, nommés « Caserne des Écuries de la Reine », sont occupés par le 3e Régiment de Dragons[22]. Une partie des bâtiments est convertie en hôpital militaire en 1814. Au retour des Bourbons, la caserne devient le siège de la Garde Royale. Durant toute la première moitié du XIXe siècle, des travaux importants de restauration sont effectués, comme la réfection des couvertures, et des aménagements divers sont entrepris pour les besoins de l'armée[23]. À une date indéterminée, survient une importante transformation de la façade principale au fond de la cour d'Honneur : les deux arcades de part et d'autre du porche sont transformées en fenêtres, tandis que des passages sont ouverts dans les travées centrales des arrière-corps.

À partir de 1868, des modifications sont apportées à l'entrée de la caserne sur la rue de la Pompe. Menaçant ruine, le corps de logis à un étage servant de logement au casernier, compris entre le portail et le pavillon, est détruit. Un bâtiment d'un seul niveau est reconstruit à la place, éclairé par une baie sur la rue, adossé au pavillon et relié au portail d'entrée d'origine par un pan de mur (pl. n°28)[24].

---

[20] *Ibidem.*

[21] Le Roi, 1861, p. 111.

[22] S.H.D., 1 VI 48, *État estimatif des travaux*, 1805.

[23] S.H.D., 1 VH 1984, *Rapport sur la situation des bâtiments militaires de la place de Versailles,* 1818.

[24] S.H.D., 1 VH 1991, *État estimatif des dépenses à faire aux bâtiments militaires de la place de Versailles*, 1868.

Les bâtiments construits ou réaménagés en 1784 sur le pourtour Nord-Est de la cour des Maréchaux, désormais nommée cour de l'Impasse, voient leur premier étage et leur comble supprimés ; seul le rez-de-chaussée abritant des écuries est conservé[25] (pl. n°29).

Dans les années 1869 et 1870, les trente-deux lucarnes en pierre de la cour d'Honneur sont restaurées, tandis que les lucarnes en mauvais état de la cour de l'Impasse (ancienne cour des Maréchaux), de la cour de la Manufacture (ancienne cour du Manège) et de la cour des Écuries (ancienne cour des Fumiers) sont remplacées par des lucarnes en bois[26].

Pour les besoins militaires, les remises à rez-de-chaussée des ailes Est et Ouest sur la cour d'Honneur sont supprimées, entrainant un large remaniement des baies à rez-de-chaussée.

Des photographies du début du XX^{e} siècle révèlent que, certainement à la fin du XIX^{e} siècle, des œils-de-bœuf en charpente furent disposés entre les lucarnes du corps central, en face de l'entrée de la caserne. Toujours à la fin du XIX^{e} siècle, une lucarne en béton fut ajoutée sur le toit de l'aile Est – ancienne aile des remises – à la place d'un houteau, cassant ainsi le rythme établi au XVII^{e} siècle de trois groupes de lucarnes alternés d'une lucarne isolée entre deux houteaux (pl. 32)[27].

Les photographies attestent encore de la présence d'un décor de fausses briques sur les tables du premier étage de l'aile Ouest, et montrent également le nouveau portail d'entrée, formé de deux piliers flanqués de murs rejoignant chacun un corps de logis, qui remplace le portail à arc déprimé d'origine (pl. n°33-34)[28].

---

[25] *Ibidem*.

[26] S.H.D., 1 VH 1991, *Mémoire pour les projets supplémentaires pour 1867-1868*. Il est envisagé de réparer les 32 lucarnes de la cour d'Honneur avec les pierres provenant des démolitions des 38 lucarnes des autres cours.

[27] L'ajout d'une lucarne en béton permit d'obtenir au centre de la toiture une série de cinq lucarnes, visible sur le plan de l'*Atlas des bâtiments militaires* du second étage de 1888, mais pas sur l'élévation qui reproduit étonnamment la disposition ancienne des lucarnes (pl. n°31). À la fin du XIX^{e} siècle, les houteaux du XVII^{e} siècle furent également supprimés.

[28] Datant probablement de cette période, des traces de peinture couleur brique sont toujours visibles sur les trumeaux et les allèges.

1972-1973, l'installation de la Cour d'Appel de Versailles

En 1972, l'architecte en chef des Bâtiments Civils, M. Camelot, construit au Sud de la cour de la Manufacture, ancienne cour des Manèges, un nouveau bâtiment destiné à accueillir le centre de traitement de l'information du ministère de la Justice pour la région parisienne[29]. C'est sans doute à cette époque que disparait le doublage opéré vers 1773 en arrière de l'aile bordant la cour d'Honneur, la cour de la Manufacture étant entièrement restaurée à cette occasion.

En 1978, à gauche de l'entrée principale de la Cour d'appel, un pavillon est construit par l'architecte en chef Jean-Claude Rochette, en pendant de celui construit dans les années 1730-1740, apportant enfin à la façade sur rue la symétrie souhaitée depuis l'origine. Précédé d'une étroite cour intérieure de plan carré, le nouveau pavillon fut édifié à l'emplacement de deux corps de bâtiment côte à côte qui avaient été édifiés dans la seconde moitié du XIX^{e} siècle (pl. n°32).

À la même période, la façade de l'aile Ouest des années 1730-1740 est augmentée, dans sa partie Sud, de quatre travées joignant perpendiculairement le nouveau pavillon sur la rue. Remplaçant des bâtiments disparates représentés sur des plans du XIX^{e} siècle (pl. n°30), cette façade, qui masquait ainsi le pignon mitoyen, permit d'unifier la cour d'Honneur.

Comme on peut le constater, sous leur apparente unité actuelle, les écuries de la Reine sont le fruit d'une lente et laborieuse gestation où se succèdent parfois constructions et reconstructions. Il aura fallu plus de trois siècles, de 1672 à 1978, pour parachever l'ordonnance fixée par Le Vau et modifiée par Jacques V Gabriel

Dans les années 1980, une nouvelle extension à usage de restauration, dans un vocabulaire « d'accompagnement contemporain », est édifiée à l'angle Nord-Est de la cour de l'Impasse, en lieu et place des dépendances de la fin du XVIII^{e} siècle refaites au XIX^{e} siècle. Le manque chronique d'espace suscite l'érection de bâtiments provisoires dans la moitié Ouest de la même cour.

---

[29] Médiathèque de l'Architecture et du Patrimoine, 1991/025/0005. *Correspondance du ministère des Affaires Culturelles*, 1972.

En 2004, la partie Sud de l'aile Est a été restaurée sous la direction de l'architecte Guy Martin. La toiture, avec son groupe de trois lucarnes flanquées de houteaux, fut rétablie[30]. Les lucarnes restituées en 2004 ont reçu des allèges en brique, reprenant ainsi un détail visible sur l'élévation de l'aile centrale conservée dans la collection Cronstedt du Nationalmuseum de Stockholm (pl. n°2[31].

De 2014 à 2018, des travaux de restauration ont été menés, au droit des façades et toitures donnant sur la cour d'Honneur, par Frédéric Didier, ACMH, en parfaite continuité avec la volonté de restaurer les façades selon l'élévation ancienne de la façade conservée aux Archives nationales de Paris (pl. n°11). Ces travaux ont permis de rétablir l'architecture de pierre et brique des façades de la cour d'Honneur des XVII[e] et XVIII[e] siècles et de restaurer les toitures à la Mansart avec tous leurs attributs. Les interventions ont également permis de restituer, en façade, les grandes ouvertures des anciennes remises à carrosse entre pilastres saillants en pierre et, en toiture, l'ordonnancement et le rythme historique des lucarnes en pierre et bois au sein du brisis de la façade Ouest de l'aile Est datant du XVII[e] siècle. En accompagnement des travaux de maçonnerie, de charpente et de couverture, toutes les menuiseries ont été remplacées par de nouvelles menuiseries traditionnelles en bois de chêne, dotées de fiches à nœuds et d'espagnolettes, et des volets en bois ont été restitués au droit des anciennes remises.

e. Bibliographie et sources documentaires

Bibliographie

CASTEX, Jean, CELESTE, Patrick et PANERAI, Philippe, *Lecture d'une Ville : Versailles*, Paris, Edition du Moniteur, 1980.
CONSTANS, Claire et MOUNICQ, Jean, *Versailles*, Paris, Imprimerie nationale, 1998.

GALLET-GUERNE, Danielle et BAULEZ, Christian, Versailles*, Dessins d'architecture de la direction*

[30] Archives de la Cour d'appel de Versailles.

[31] En 2004, l'ajout d'un chéneau encaissé n'est pas justifié par un document historique. Au contraire, nous observons sur les élévations anciennes un égout libre (pl. n°14 et n°15).

générale des bâtiments du Roi, t. II, Paris, Archives Nationales, 1983.

LE ROI, Joseph-Adrien, *Histoire des rues de Versailles et de ses places et avenues*, Versailles, Imprimerie d'Auguste Montalant, 1861.

MARIE, Alfred et Jeanne, *Mansart à Versailles*, Paris, Jacques Fréal, 1972, 2 vol.

MARIE, Alfred et Jeanne, *Versailles au temps de Louis XV*, Paris, Imprimerie nationale, 1976.

MASSOUNIE, Dominique, *L'Architecture des écuries royales du château de Versailles*, Paris, Nathan, 1998.

NEWTON, William R., *Les chevaux et les chiens du Roi à Versailles au XVIII^e siècle*, 2004 [manuscrit non publié].

RAÏSSAC, Muriel, *Richard Mique Architecte du roi de Pologne Stanislas I^er*, de Mesdames et de Marie-Antoinette, Paris, Honoré Champion, 2011.

Sources

- Archives nationales

O¹ 1840, *Extrait des ouvrages et réparations à faire au département des dehors du château de Versailles*, 1712.

O¹ 1842, *Rapport par Cuvillier sur les dehors de Versailles*, 1773.

O¹ 1843, *Registre des extraits du département des dehors de Versailles*, 1737-1742.

Plans et élévations :

O¹ 1845³ n°1 : *Plan du rez-de-chaussée des Écuries de la Reine*, début du XVIII^e siècle.

O¹ 1845³ n°2 : *Plan du premier étage des Écuries de la Reine*, début du XVIII^e siècle.

O¹ 1845³ n°3 : Plan du second étage des Écuries de la Reine, début du XVIII^e siècle.

O¹ 1845³ n°4 : Plan légendé de la première Écurie du Roi, fin du XVII^e siècle.

O¹ 1845³ n°5 : Plan masse de l'arrière-cour ou Cour des Maréchaux, première moitié du XVIII^e siècle.

O¹ 1845³ n°6 : Plan coté et annoté du projet d'agrandissement des Écuries de la Reine dans la Cour du Manège, 1773.

O¹ 1845³ n°7 : Élévation de l'aile de droite en entrant dans la Grande Cour des Écurie de la Reine, seconde moitié du XVIII[e] siècle.

O¹ 1845³ n°8 : Élévation de la nouvelle écurie dans la Cour du Manège, 1773.

O¹ 1845³ n°9 : Élévation de l'aile centrale au fond de la Grande Cour seconde moitié du XVIII[e] siècle.

O¹ 1845³ n°10 : Projet de façades sur la rue de la Pompe, première moitié du XVIII[e] siècle.

O¹ 1845³ n°11 : Plan coté de la nouvelle écurie dans la Cour du Manège, 1773.

O¹ 1845³ n°28 : Coupe cotée sur la nouvelle écurie à construire dans la Cour du Manège, 1773.

O¹ 1845³ n°29 : Coupe sur le nouveau bâtiment construit au fond de la Cour du Manège, 1773.

O¹ 1845³ n°32 : Élévation du bâtiment au fond de la Cour du Manège, du côté de la rue de la Pompe. 1773.

O¹ 1845³ n°34 : Plan du premier étage de l'aile de gauche. Indication du vide de la chapelle avec la tribune, 1773.

O¹ 1845³ n°37 : Plan coté du projet d'agrandissement des Écuries de la Reine dans la Cour du Manège, 1773.

O¹ 1845⁷ n°434, p. 3, Plan du rez-de-chaussée du bâtiment construit dans la partie nord-est de l'arrière-cour, 1784.

O¹ 1845⁷ n°434 : Élévation du bâtiment au fond de la Cour du Manège, du côté de la rue de la Pompe, 1773.

- Nationalmuseum de Stockholm

CC 2234 : Élévation de la partie centrale de la première écurie du roi à Versailles, vers 1671.

Archives de la Défense de Vincennes (S.H.D.)

I VI 48, États estimatifs de travaux, 1805-1809.

I VH 2105, Mémoire sur la place de Versailles, 1817.

I VH 1984, Projets d'aménagement, 1818-1826.

I VK 213, Mémoires de travaux, 1818-1839.

I VH 1985, Projets d'aménagement, 1827-1834.

I VH 1986, Projets d'aménagement, 1835-1841.

I VH 1987, État estimatif des dépenses à faire aux bâtiments militaires de la place de Versailles, 1844-1850.

I VH 1989, Projets d'aménagement, 1855-1858.

I VJ 34, Rapports du comité des fortifications sur la place de Versailles, 1856-1853.

I VH 1990, État estimatif des dépenses à faire aux bâtiments militaires de la place de Versailles, 1859-1866.

I VH 1991, *État estimatif des dépenses à faire aux bâtiments militaires de la place de Versailles,* 1867-1890.

4 VT 283, *Atlas des bâtiments militaires*, *Quartier de la Reine*, 1888.

- Service des archives du château de Versailles (S.A.C.V.)

Album B15 : Recueil des plans par Jacques Dubois, 1732.

- Archives de la cour d'Appel de Versailles

Projet de restauration de la couverture de l'aile de droite par l'architecte Guy Martin, 2002-2003.

Iconographie



Planche iconographique n°1

Plan du bourg, avec « places dessiné pour servir aux écuries du Roy », vers 1670.

[Stockholm, collection Tessin, n° 472. Extrait de Marie, 1972, t. I, p. 80]

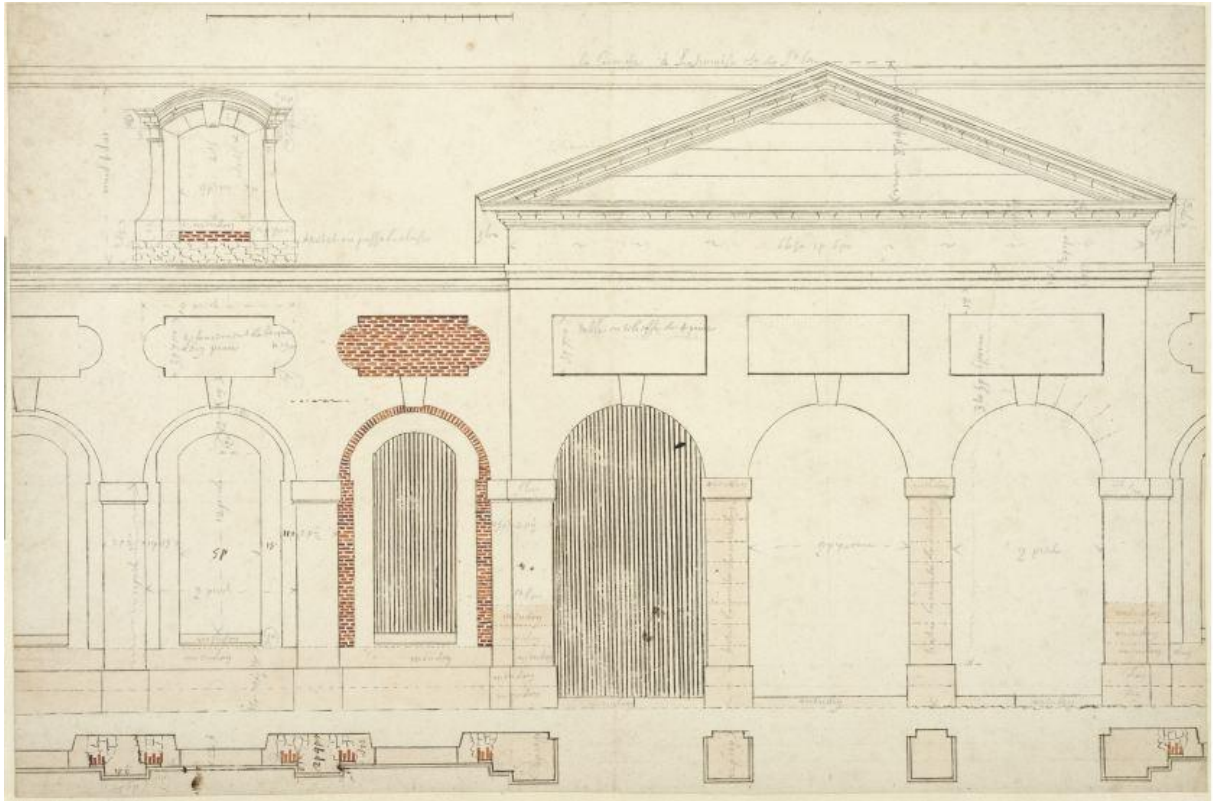


Planche iconographique n°2

Dessinateur des Bâtiments du Roi, *Élévation de la partie centrale de la première écurie du Roi à Versailles,* vers 1671.

[Stockholm, Nationalmuseum, collection Cronstedt, Inv. CC 2234]

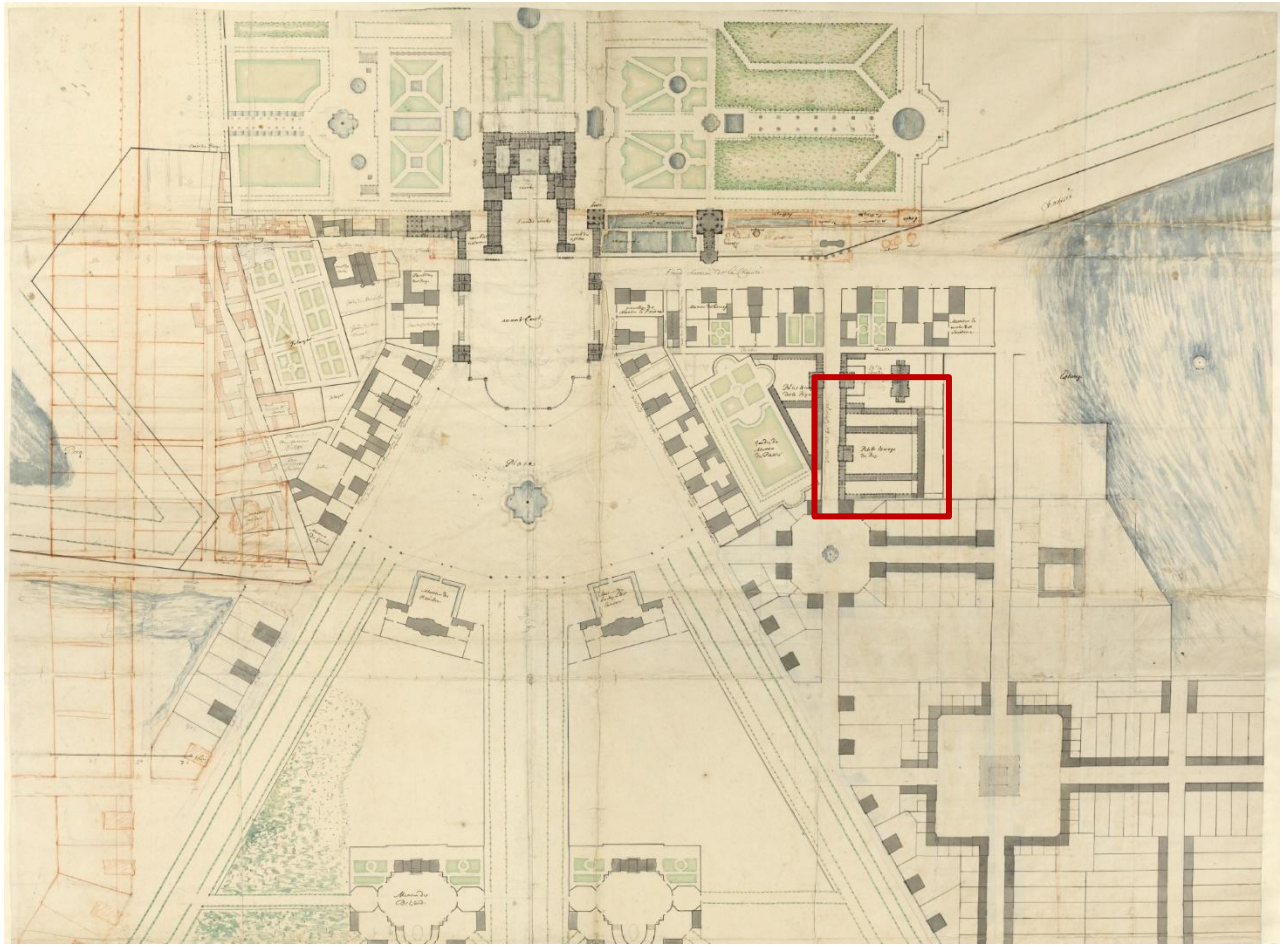


Planche iconographique n°3

Plan du bourg plus étendu vers l'est, avec projet des écuries du Roi, 1671-1674.

[Stockholm, collection Tessin, n° 2. Extrait de Marie, 1972, t. I, p. 80]

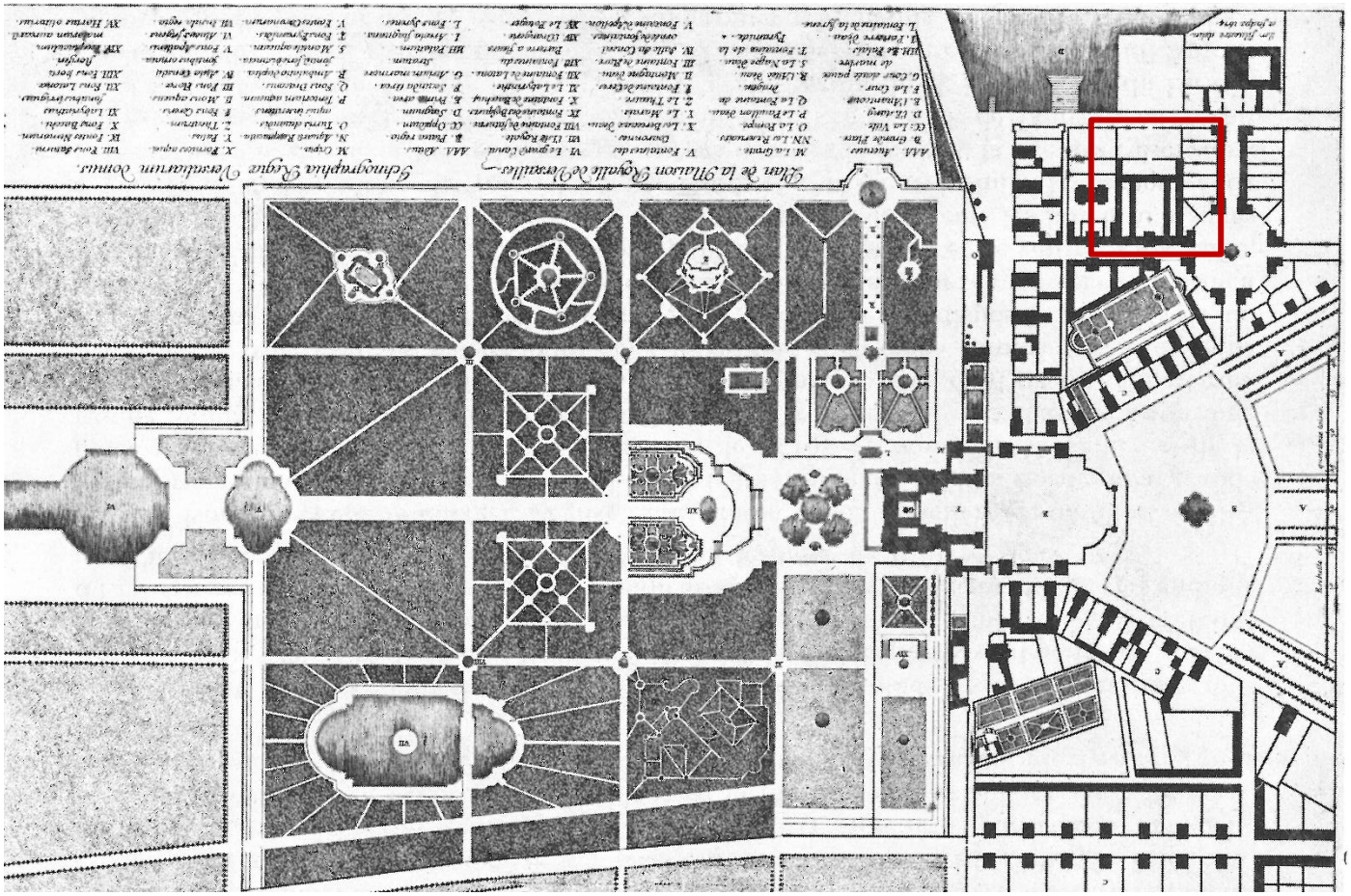


Planche iconographique n°4

Plan de la Maison Royale de Versailles, gravure d'Israël Silvestre, 1674.

[Extrait de Marie, 1972, t. I, p. 82]

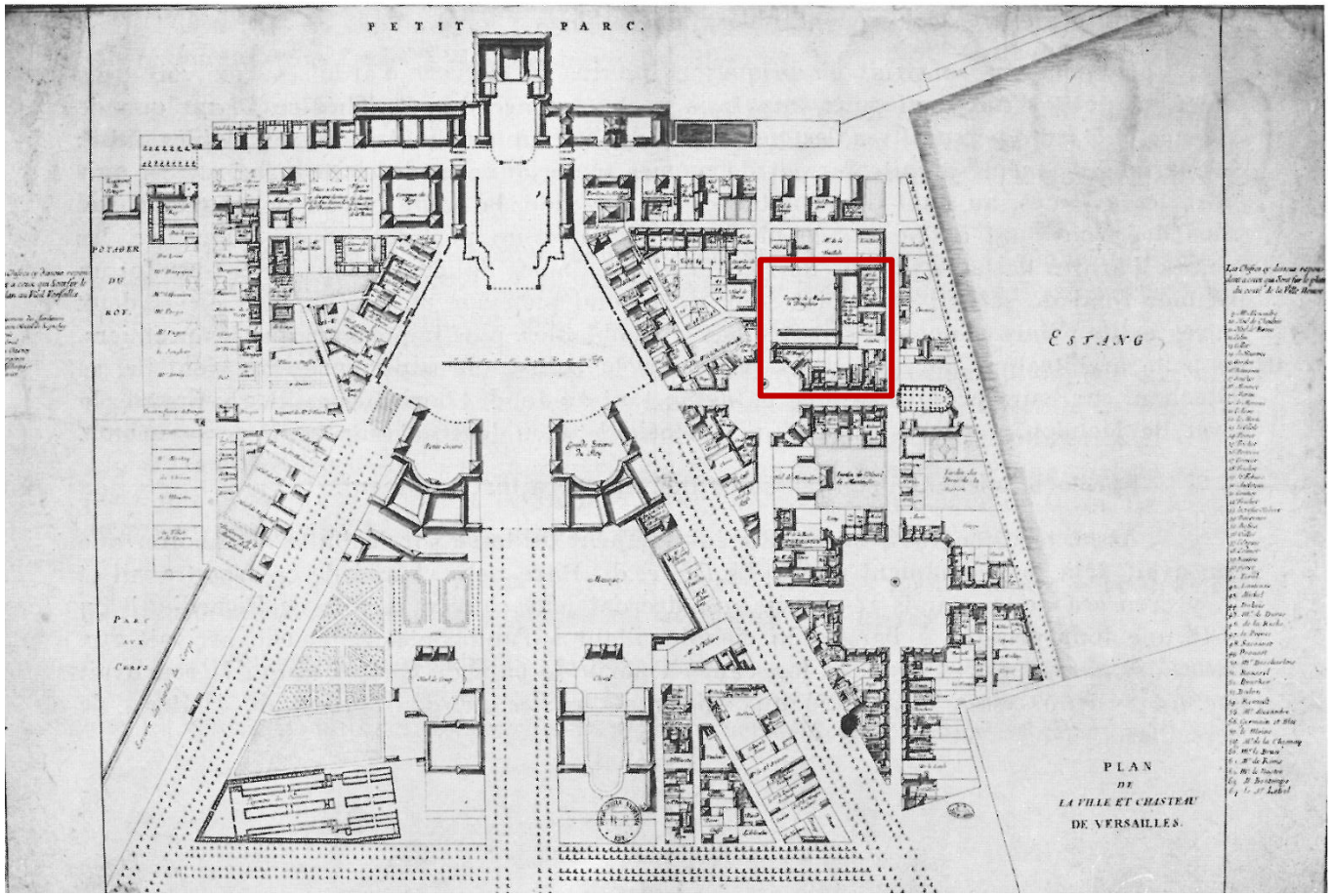


Planche iconographique n°5

Plan manuscrit de la ville de Versailles, avec le plan des écuries de la Dauphine, après 1683.

[B.N., Cab. des Estampes, Va 448 f. Extrait de Marie, 1972, t. I, p. 86]

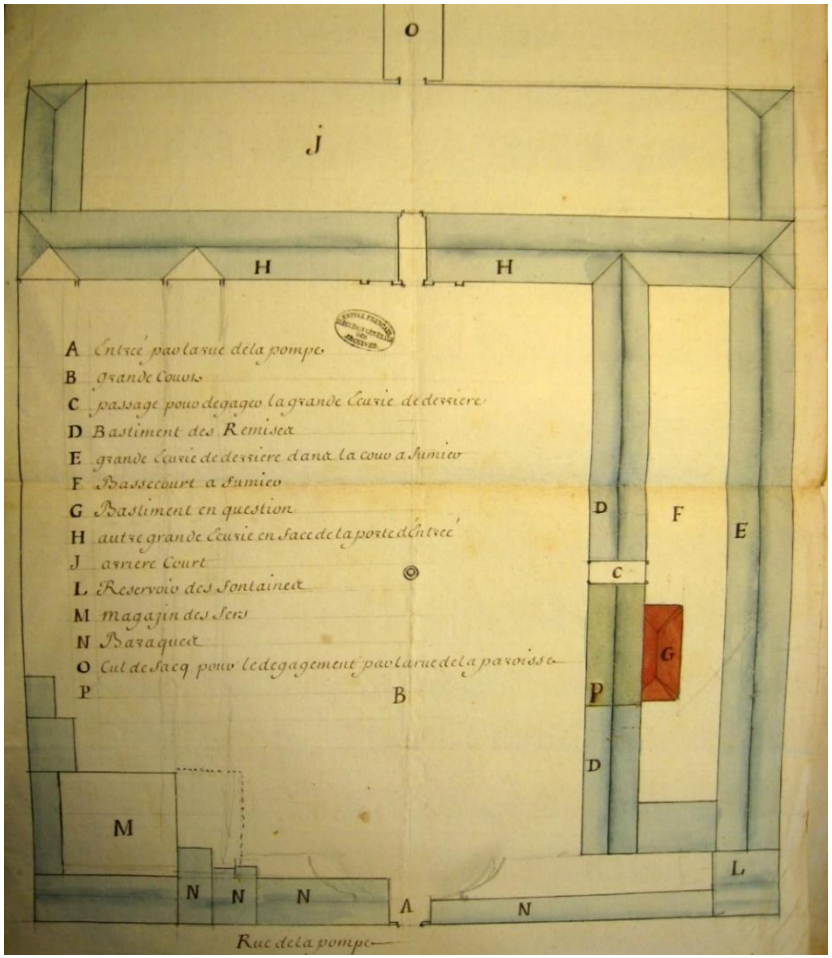


Planche iconographique n°6

Plan légendé de la première écurie du Roi, fin du XVII[e] siècle.

[Arch. nat., O[1] 1845[3] n° 4]

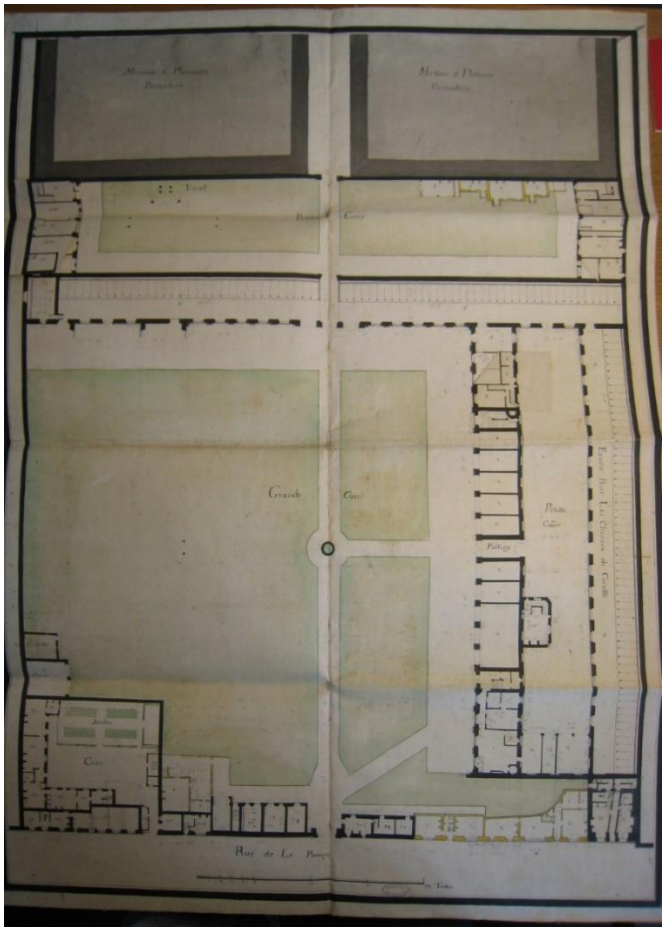


Planche iconographique n°7

Plan du rez-de-chaussée des Écuries de la Reine, avant 1732.

[Arch. nat., O^{1} 1845^{3} n° 1]

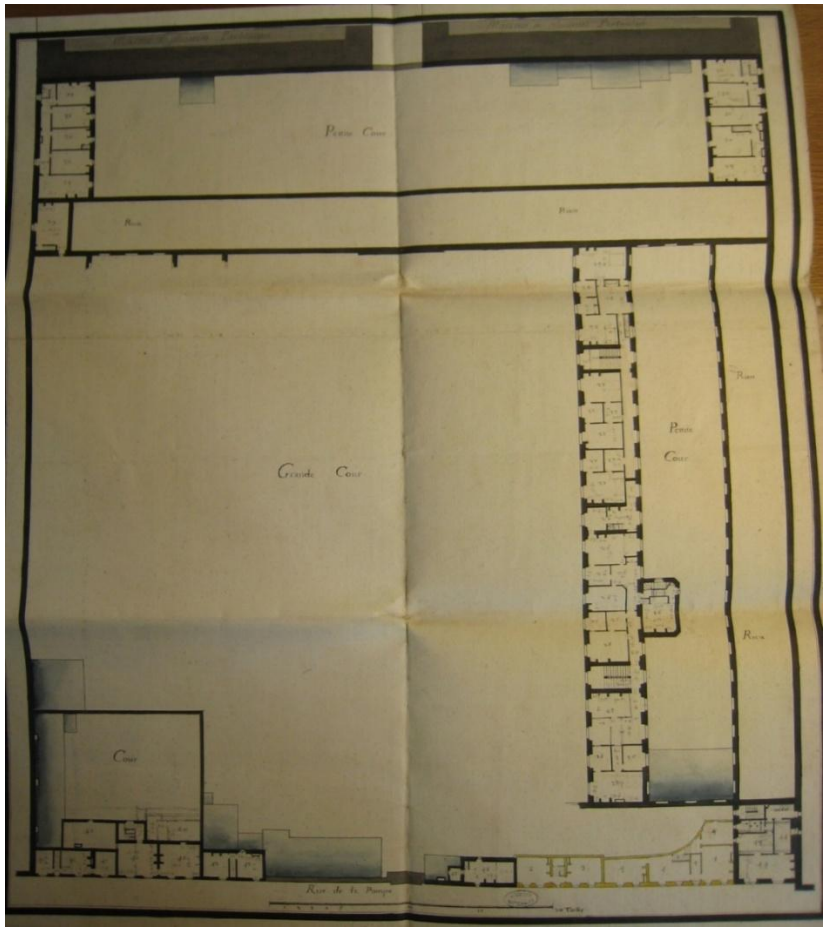


Planche iconographique n°8

Plan du premier étage des Écuries de la Reine, avant 1732.

[Arch. nat., O^{1} 1845^{3} n° 2]

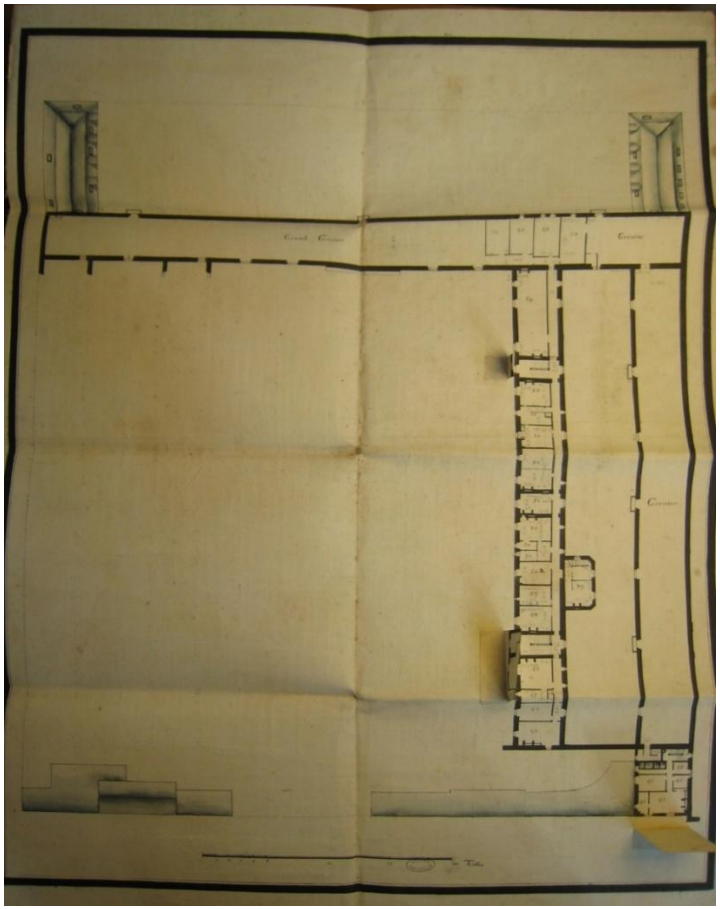


Planche iconographique n°9

Plan du second étage des Écuries de la Reine, avant 1732.

[Arch. nat., O^{1} 1845^{3} n° 3]

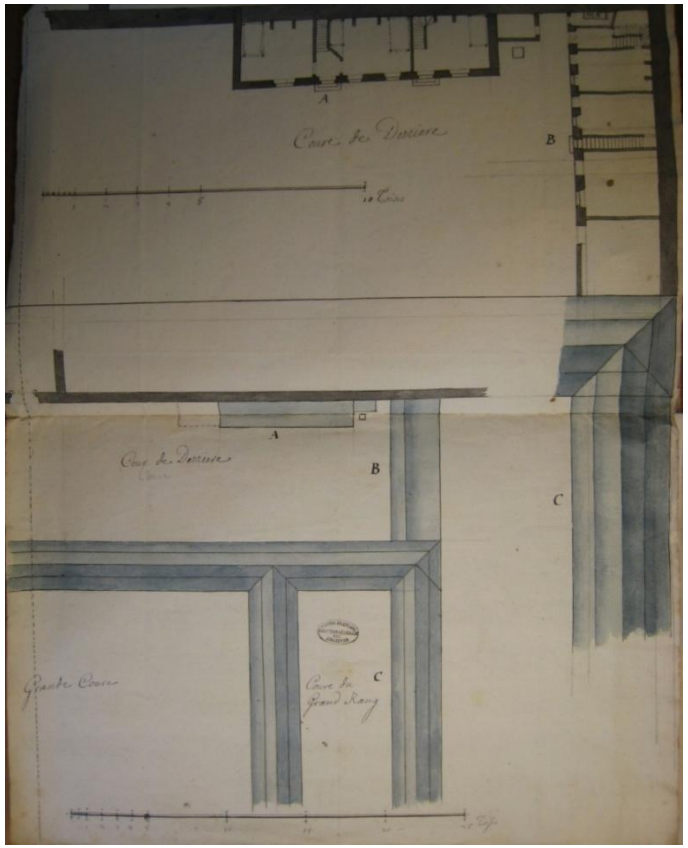


Planche iconographique n°10

Plan masse de l'arrière-cour ou Cour des Maréchaux, avant 1732.

[Arch. nat., O[1] 1845[3] n° 5]

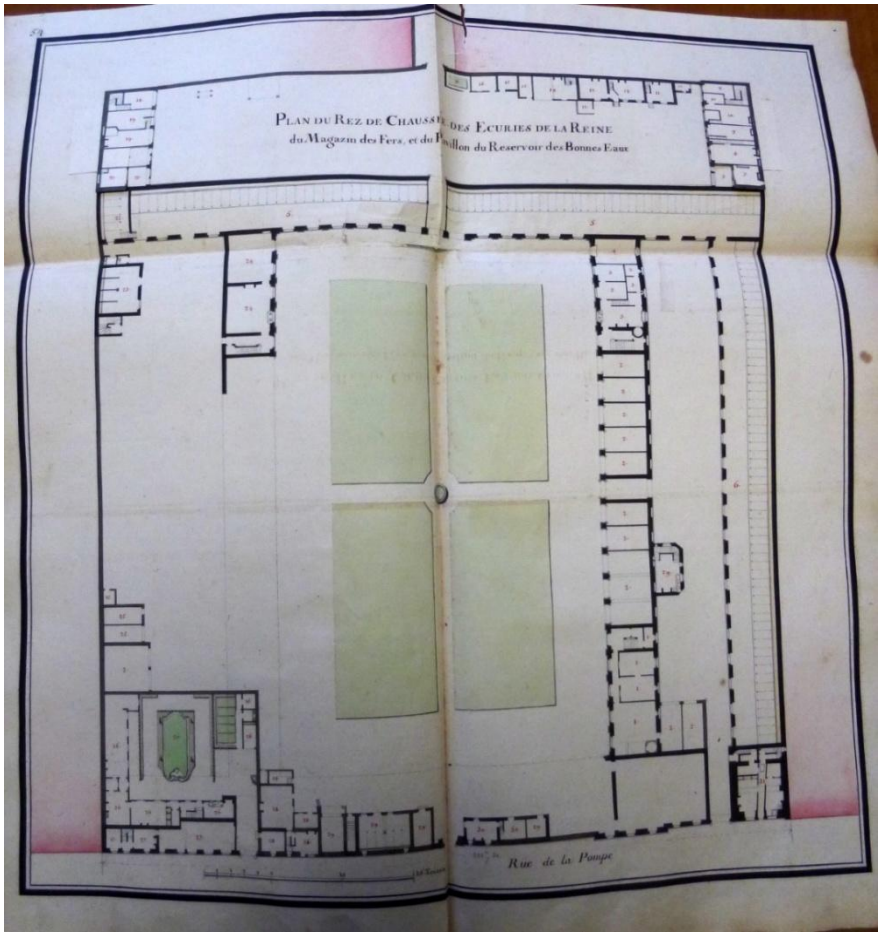


Planche iconographique n°11

Plan du rez-de-chaussée des Écuries de la Reine, Jacques Dubois, 1732.

[S.A.C.V., Album B15, pl. 54]

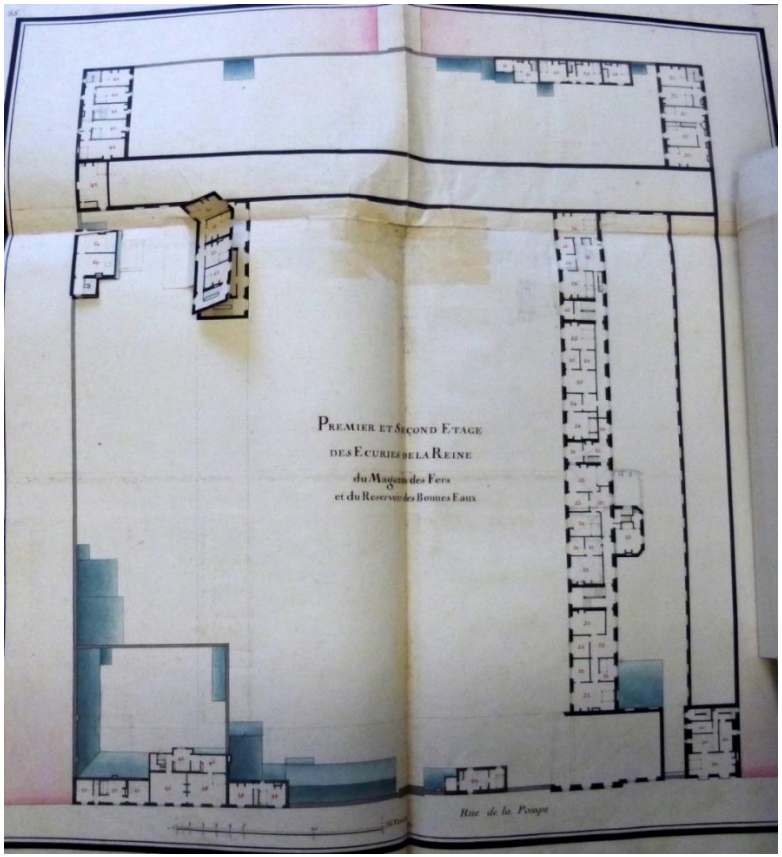


Planche iconographique n°12

Plan du premier étage des Écuries de la Reine, Jacques Dubois, 1732.

[S.A.C.V., Album B15, pl. 55]

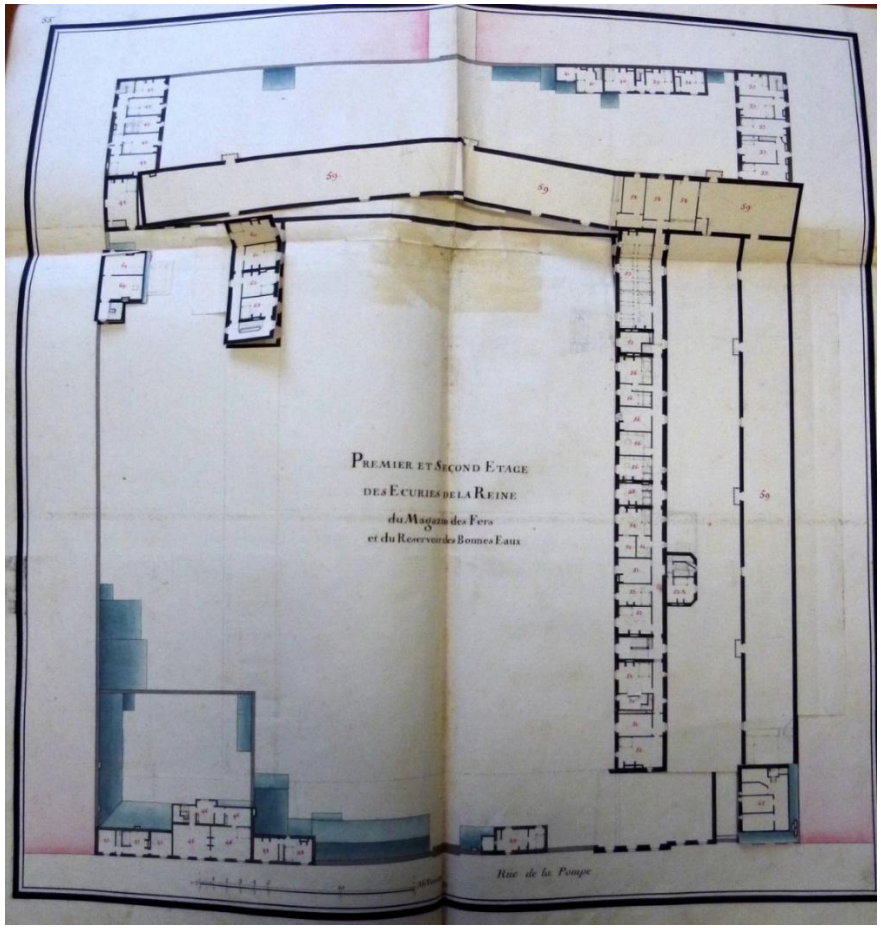


Planche iconographique n°13

Plan du second étage des Écuries de la Reine, Jacques Dubois, 1732.

[S.A.C.V., Album B15, pl. 55]

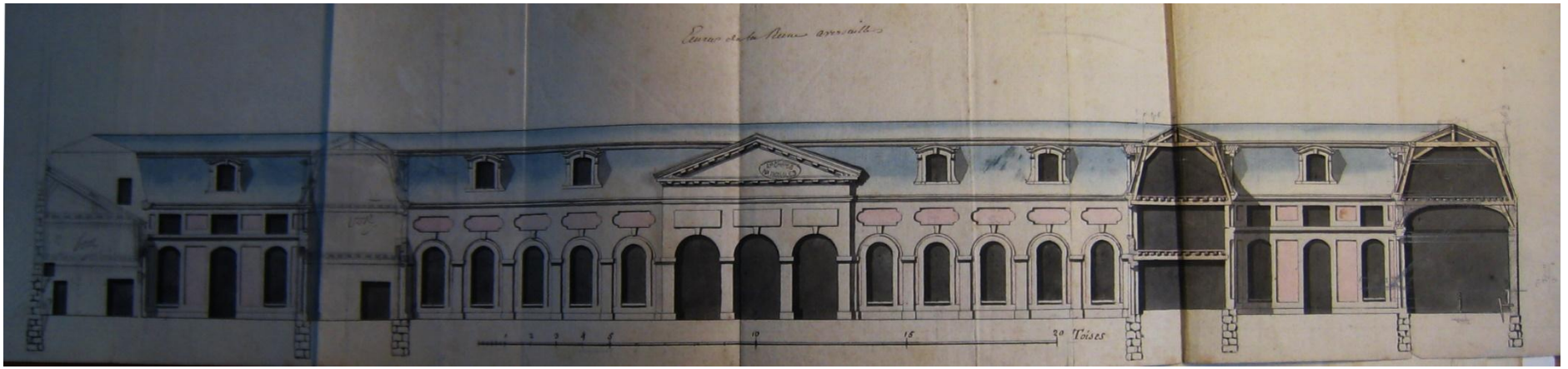


Planche iconographique n°14

Élévation de l'aile centrale au fond de la Grande Cour. À droite, coupe sur l'aile des remises et l'aile des chevaux d'attelage ; à gauche, coupe sur l'aile construite entre 1730 et 1740 et coupe sur un corps de logis au fond de la Cour du manège. Vers 1730-1740.

[Arch. nat., O^{1} 1845^{3} n° 9]

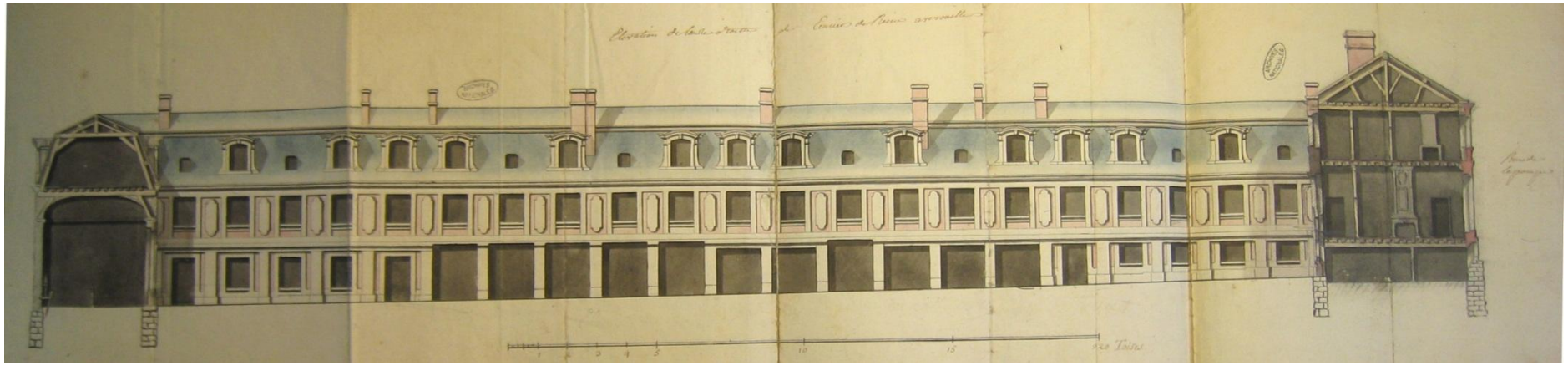


Planche iconographique n°15

Élévation de l'aile de droite en entrant dans la Grande Cour des Écuries de la Reine. À droite, coupe sur le pavillon sur rue, vers 1730-1740.

[Arch. nat., O^{1} 1845^{3} n° 7]

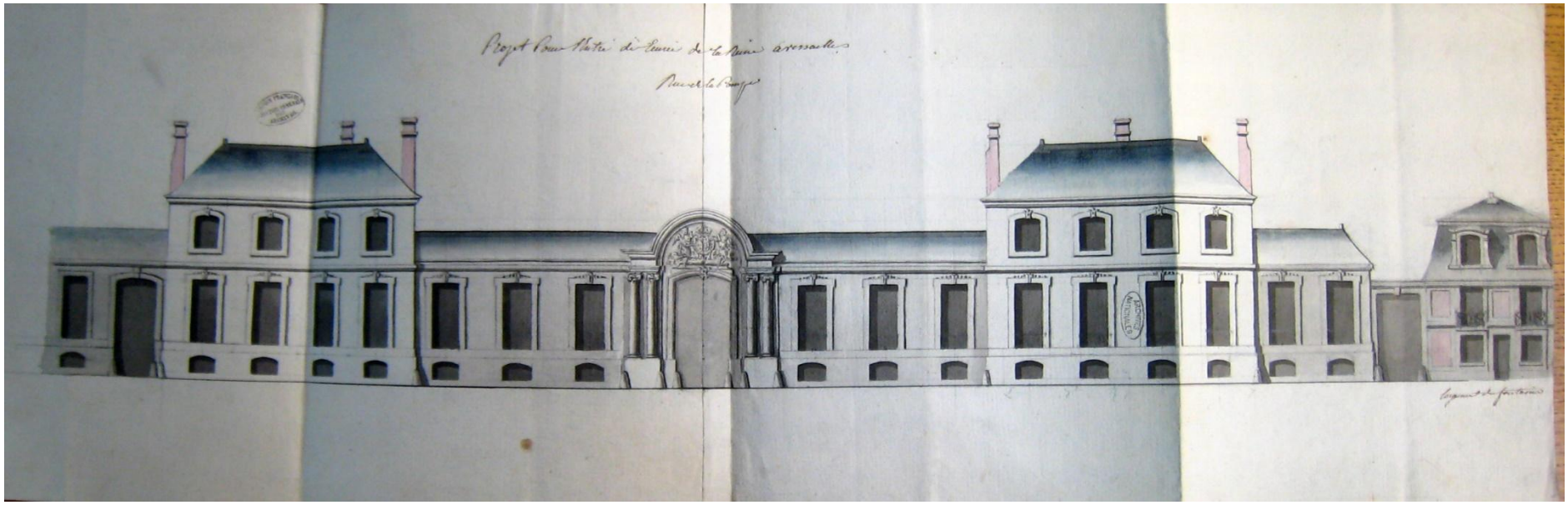


Planche iconographique n°16

Projet de façades sur la rue de la Pompe, vers 1730-1740.

[Arch. nat., O^{1} 1845^{3} n° 10]

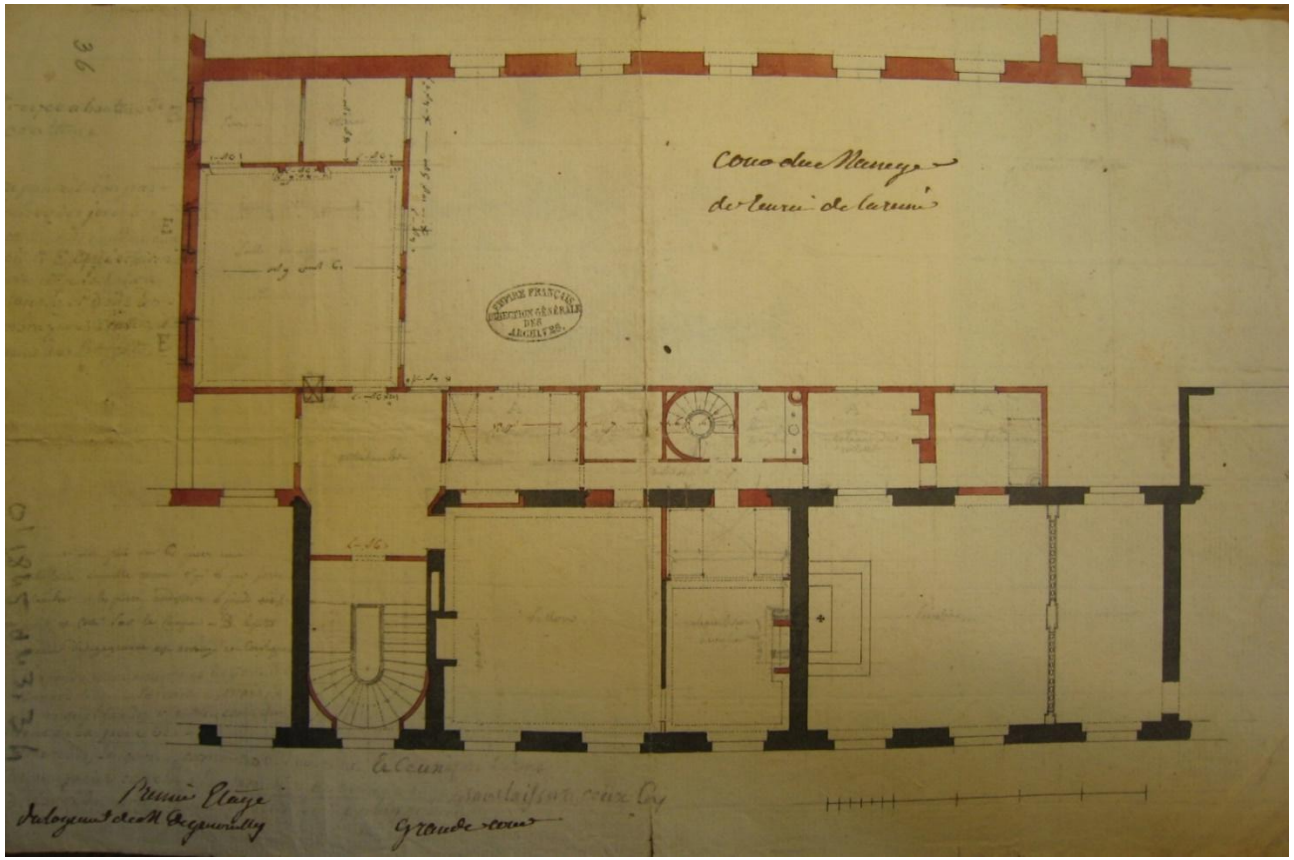


Planche iconographique n°17

Plan du premier étage de l'aile de gauche. Indication du vide de la chapelle avec la tribune. Plan du logement à aménager pour M. de Genouilly dans la Cour du Manège, 1773.

[Arch. nat., O^{1} 1845^{3} n° 34]

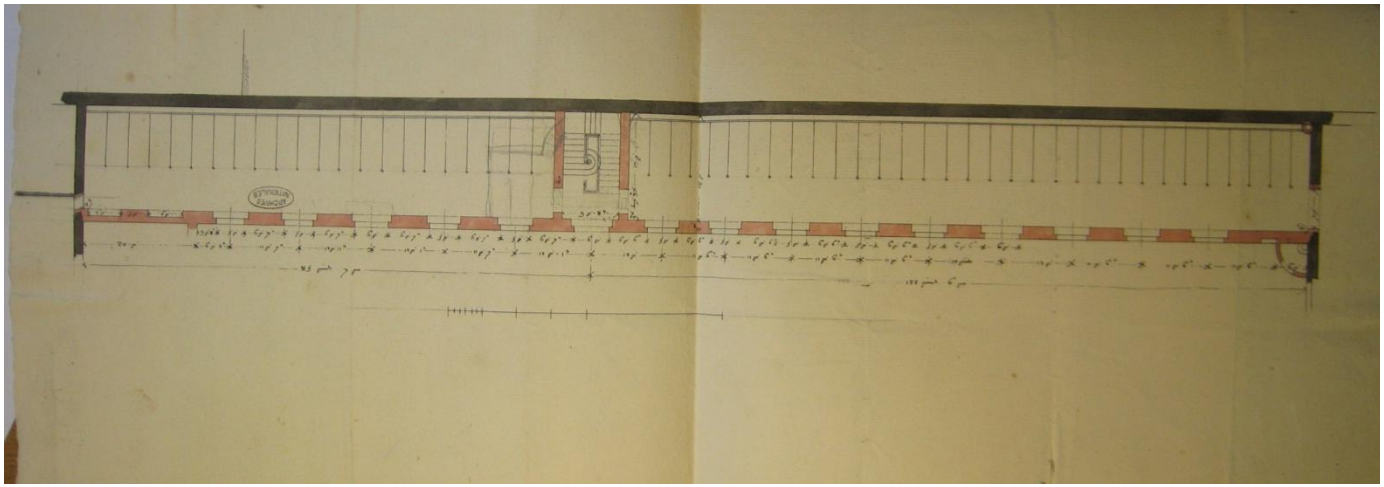


Planche iconographique n°18

Plan coté du projet d'agrandissement des Écuries de la Reine dans la Cour du Manège, 1773.

[Arch. nat., O^{1} 1845^{3} n° 37]

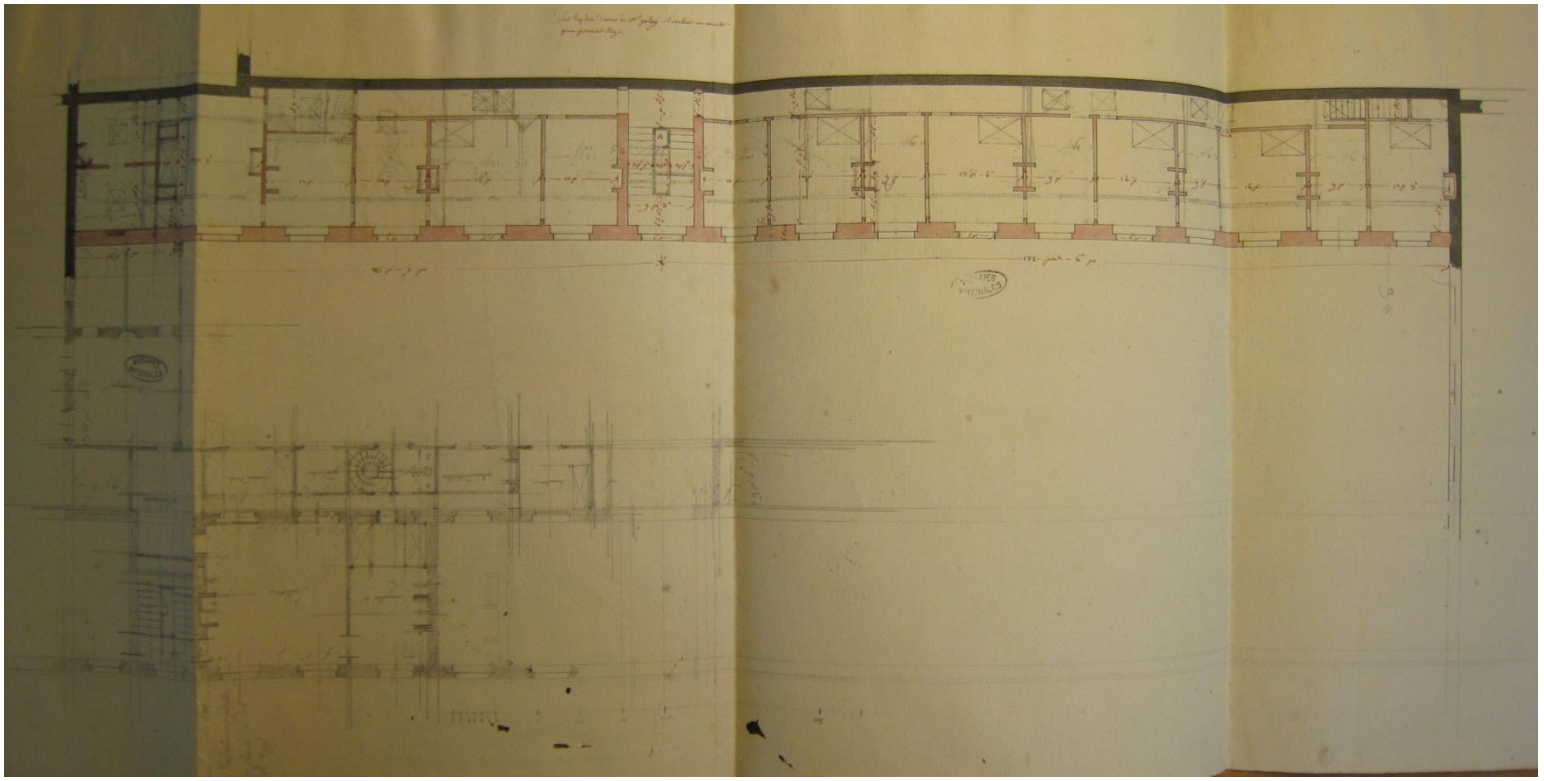


Planche iconographique n°19

Plan coté et annoté du projet d'agrandissement des Écuries de la Reine dans la Cour du Manège, 1773.

[Arch. nat., O^{1} 1845^{3} n° 6]

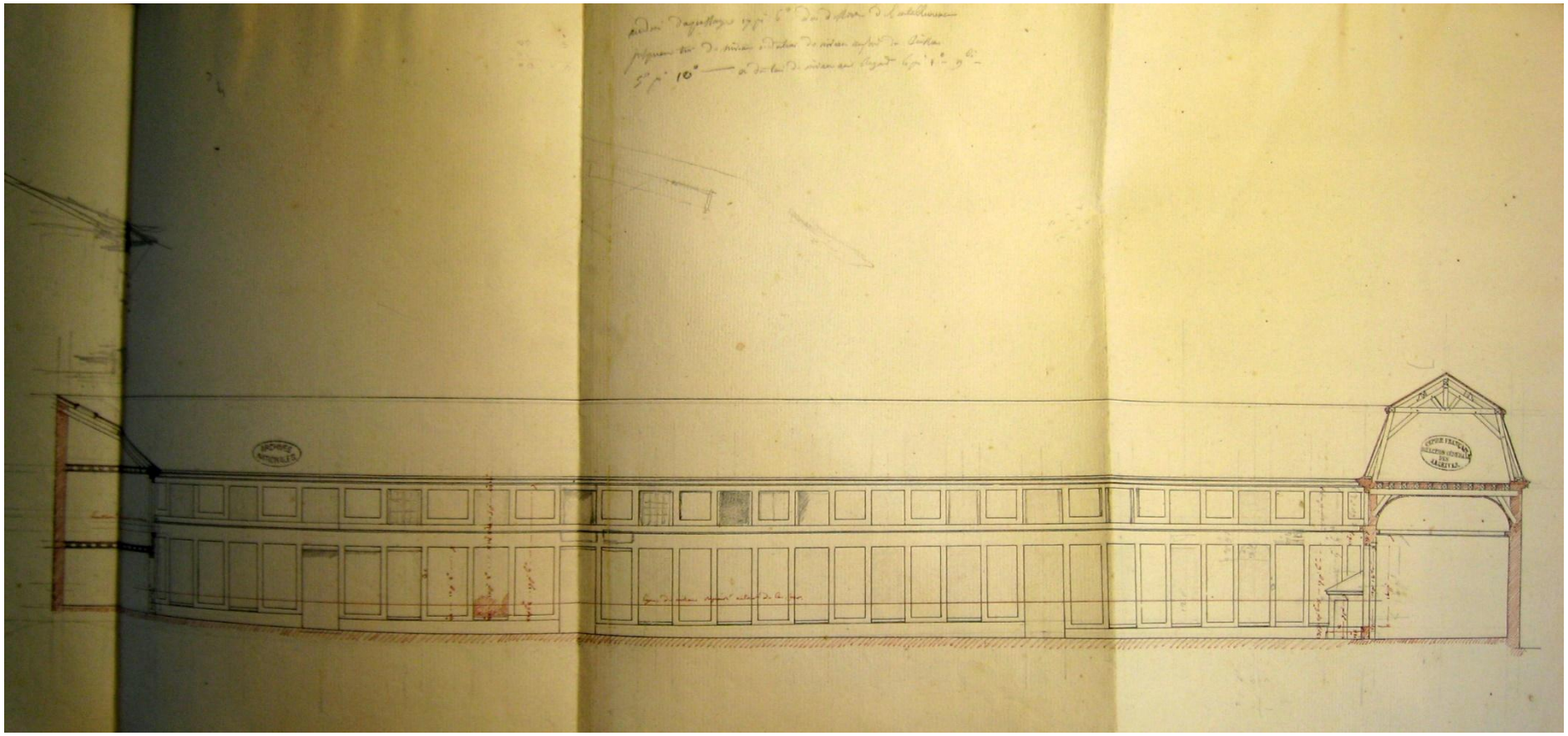


Planche iconographique n°20

Élévation de la nouvelle écurie dans la Cour du Manège, 1773.

[Arch. nat., O^{1} 1845^{3} n° 8]

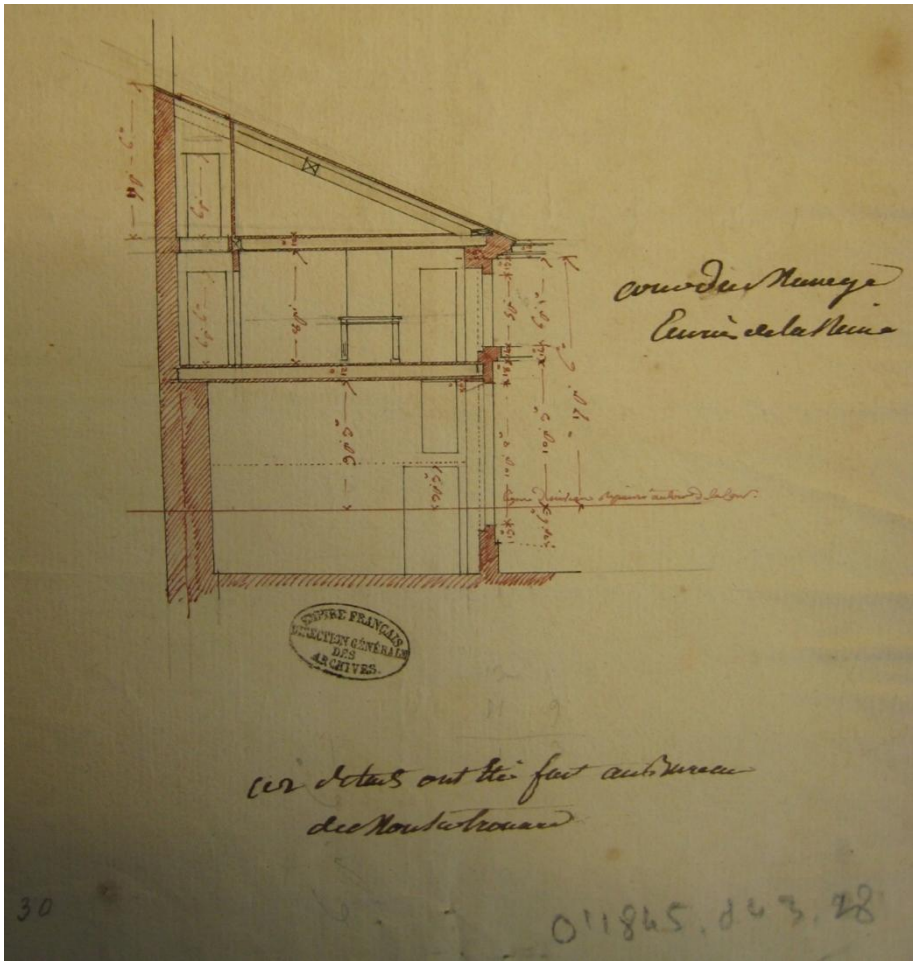


Planche iconographique n°21

Coupe cotée sur la nouvelle écurie à construire dans la Cour du Manège, 1773.

[Arch. nat., O^{1} 1845^{3} n° 28]

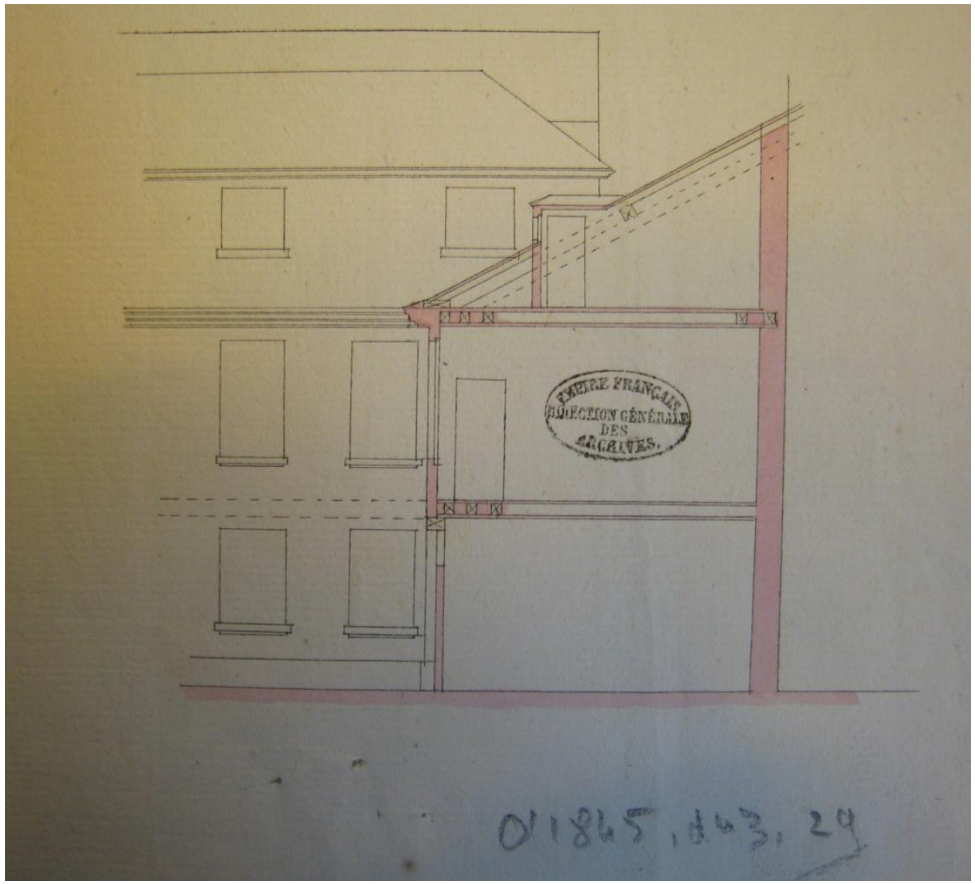


Planche iconographique n°22

Coupe sur le nouveau bâtiment construit au fond de la Cour du Manège, du côté de la rue de la Pompe. Élévation du nouveau bâtiment adossé à l'aile de gauche dans lequel est aménagé le logement de M. de Genouilly, 1773.

[Arch. nat., O¹ 1845³ n° 29]

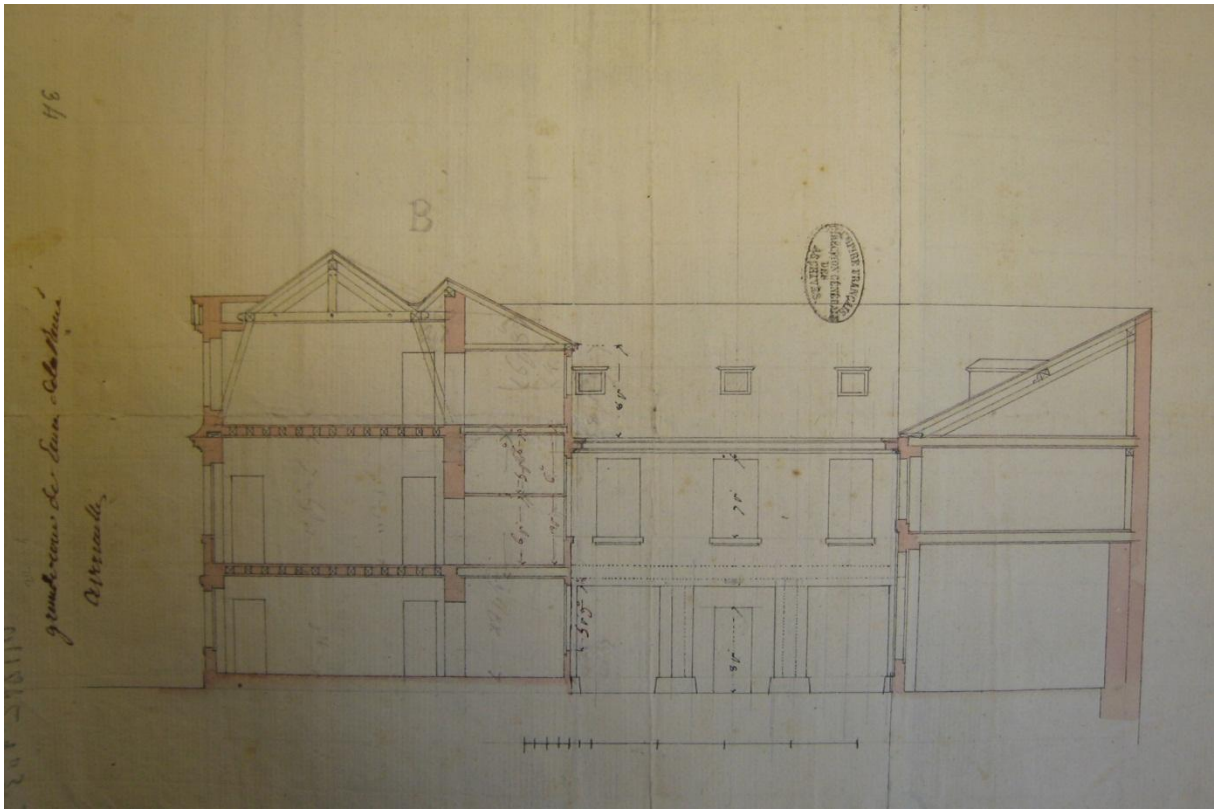


Planche iconographique n°23

Élévation du bâtiment au fond de la Cour du Manège, du côté de la rue de la Pompe. À gauche, coupe de l'aile de gauche des écuries avec l'extension dans la Cour du Manège destiné au logement de M. de Genouilly. À droite, coupe de la nouvelle écurie édifiée par le comte de Tessé, 1773.

[Arch. nat., O^1 1845^3 n° 32]

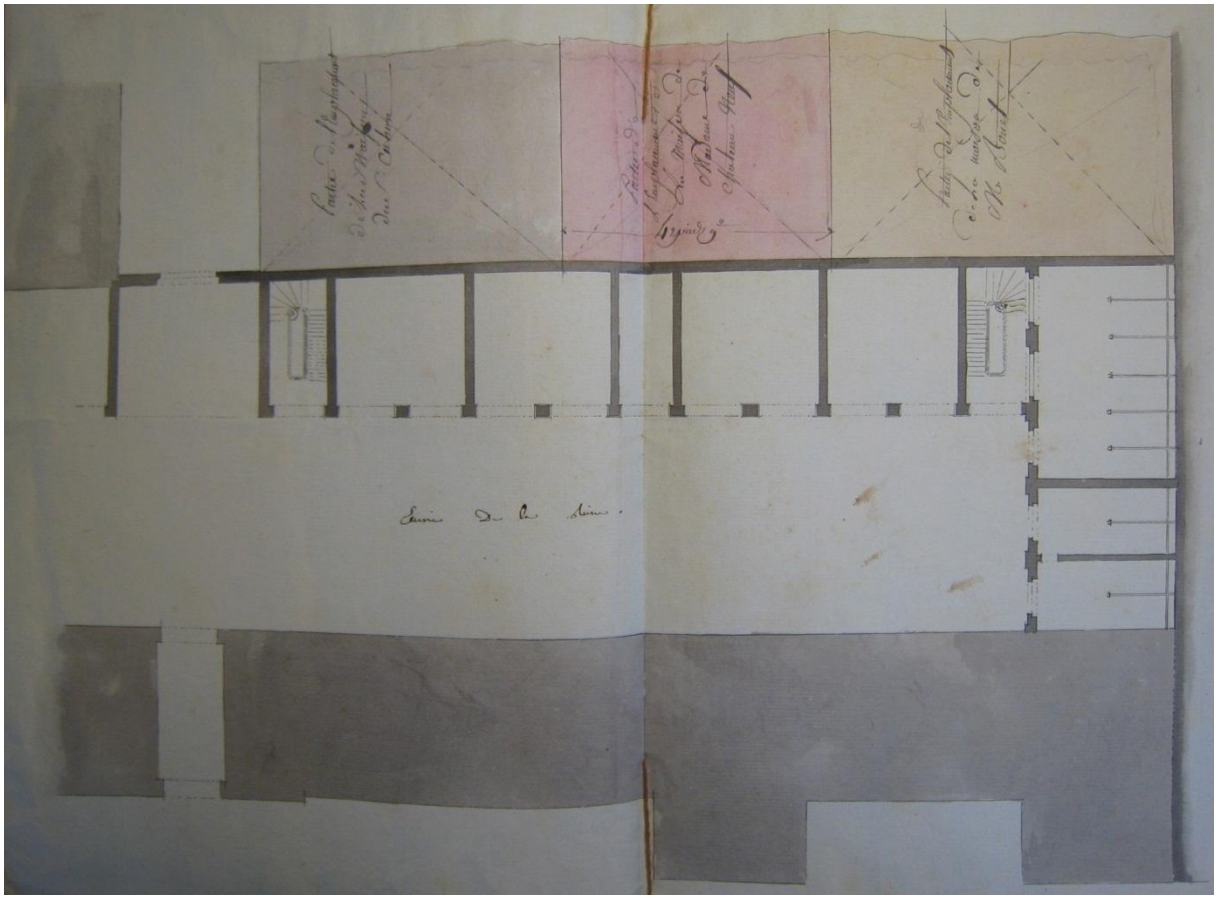


Planche iconographique n°24

Plan du rez-de-chaussée du bâtiment construit dans la partie nord-est de l'arrière-cour, 1784.

[Arch. nat., O^1 1845^7 n° 434, p. 3]

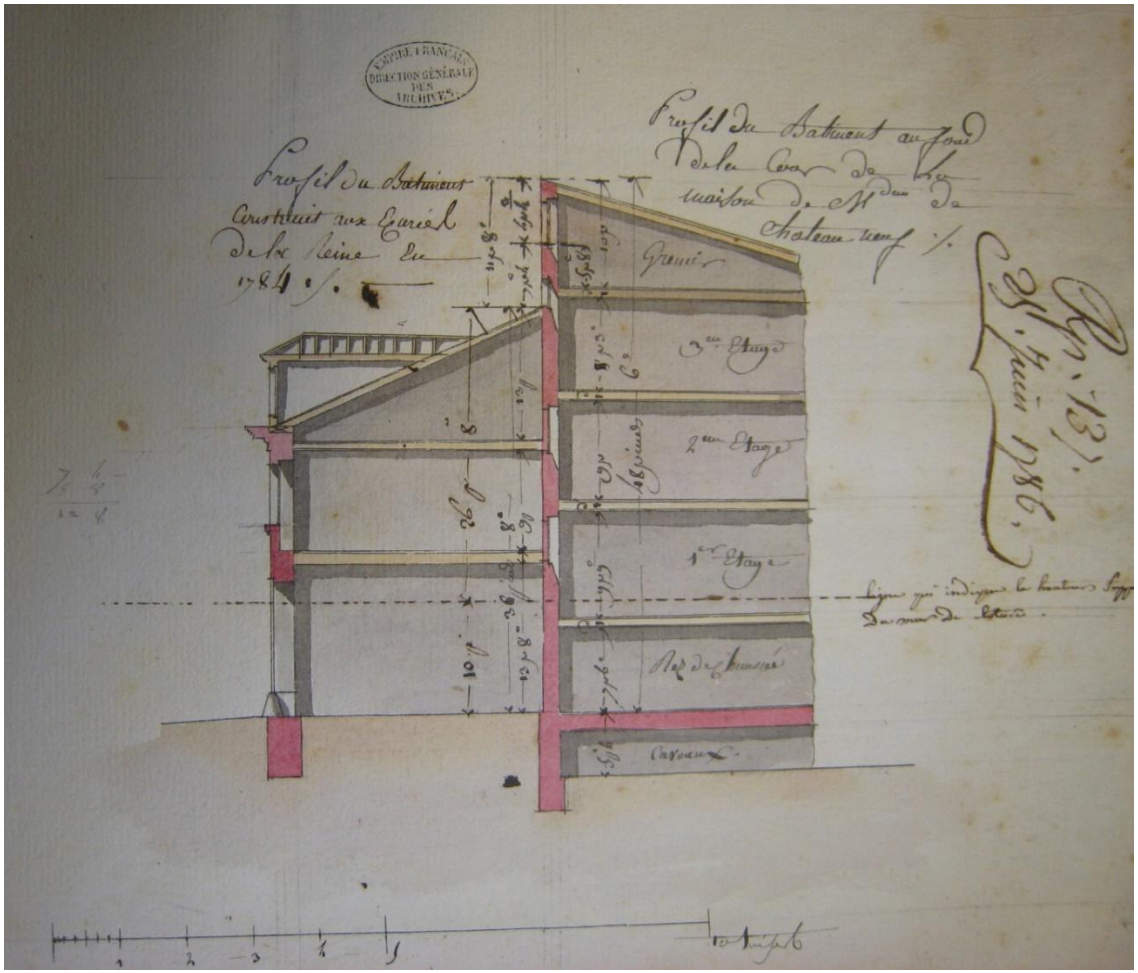


Planche iconographique n°25

À gauche, coupe sur le bâtiment construit dans la partie nord-est de l'arrière-cour, 1784.

[Arch. nat., O[1] 1845[7] n° 434]

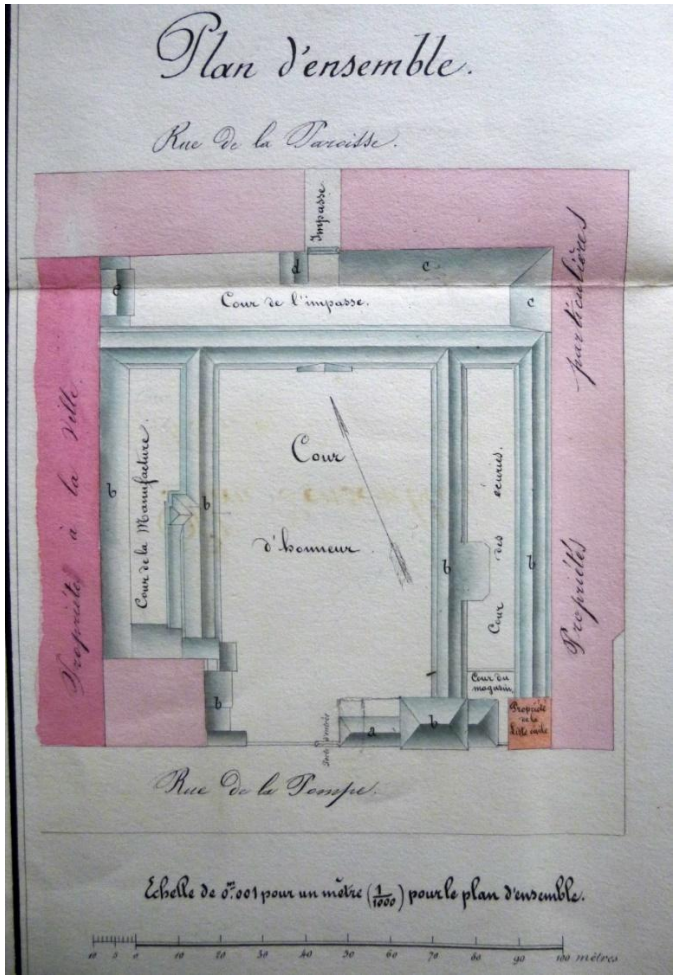


Planche iconographique n°26

Plan d'ensemble de la caserne des Écuries de la Reine, 1868.

[Vincennes, S. H. D., 1 VH 1991]



Planche iconographique n°27

Projet pour 1831, Caserne des Écuries de la Reine, 1831.

[Vincennes, S. H. D., 1 VH 1985]

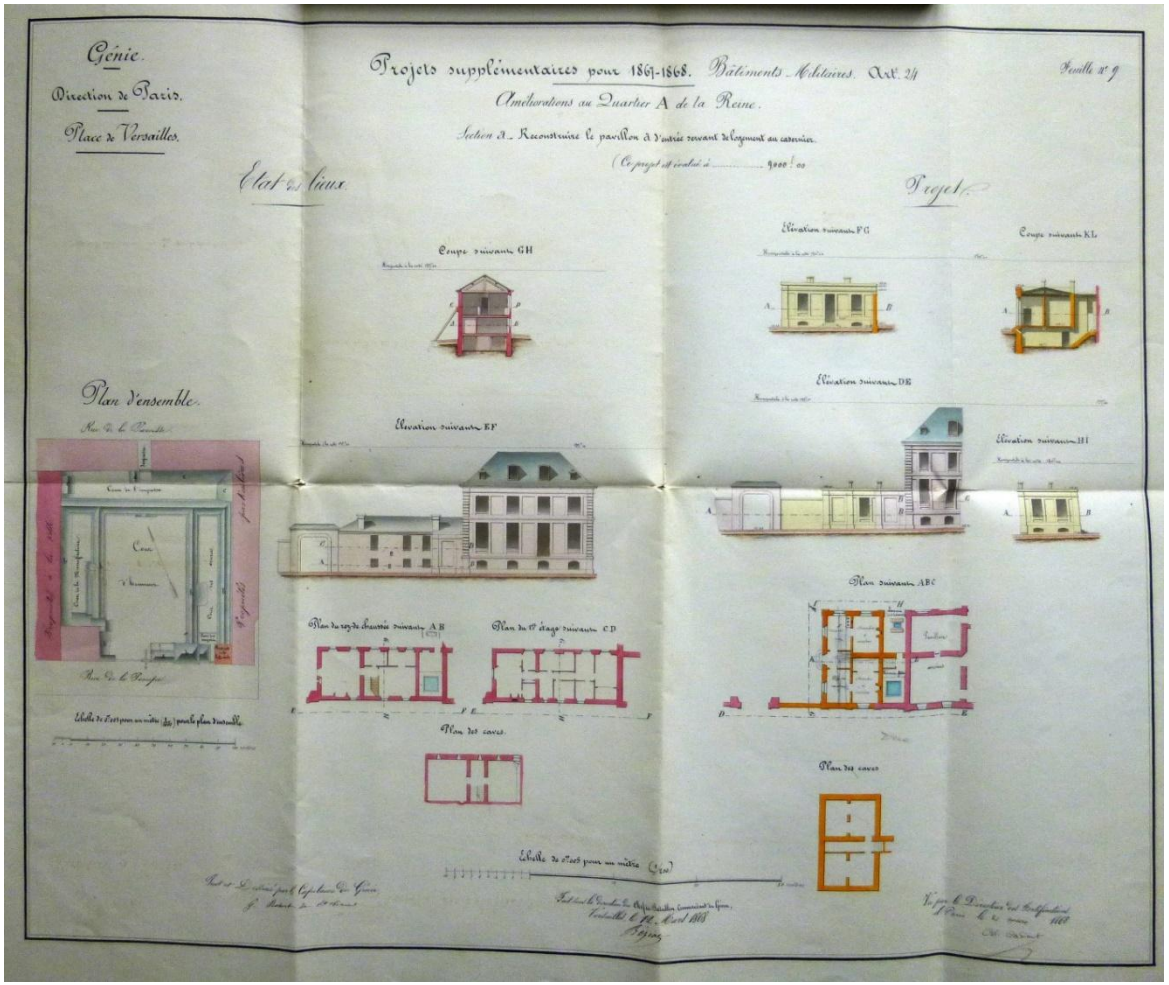


Planche iconographique n°28

Projet de reconstruction du pavillon d'entrée, 1868.

[Vincennes, S. H. D., 1 VH 1991]

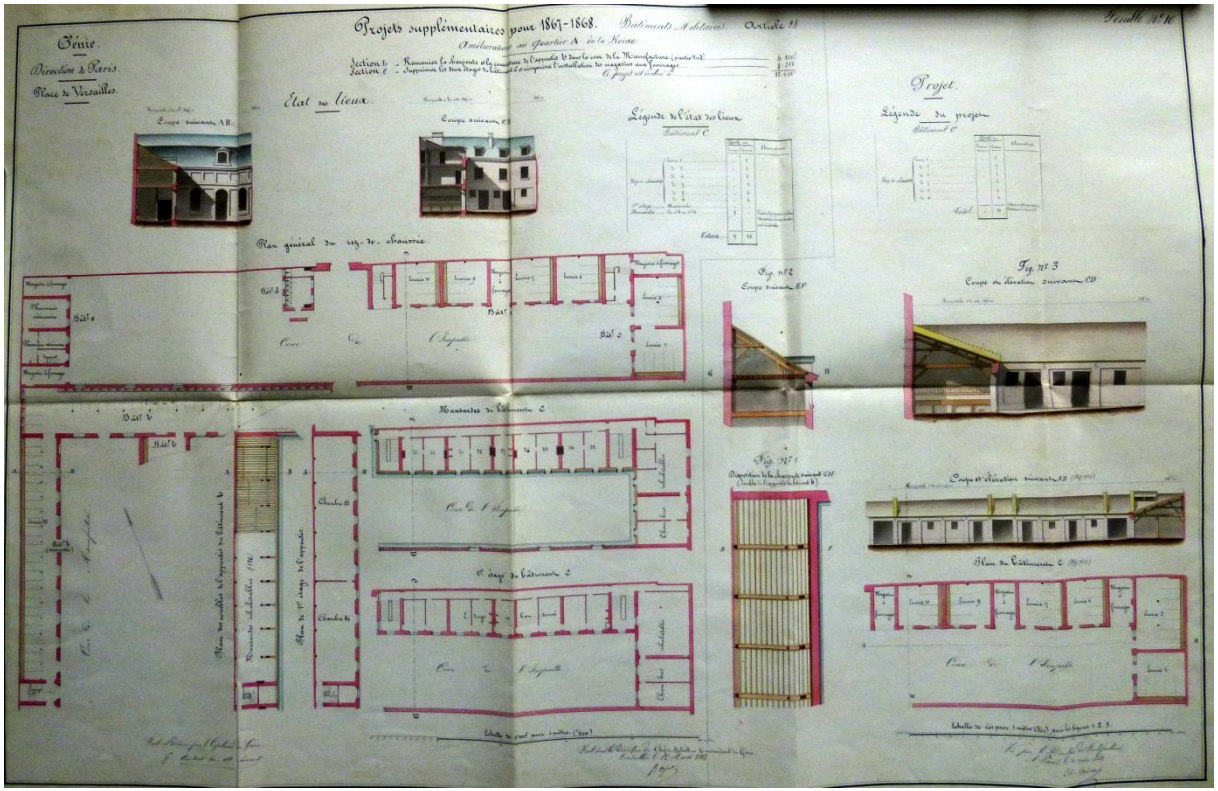


Planche iconographique n°29

Projet de suppression des étages des bâtiments de la Cour de l'Impasse, 1868.

[Vincennes, S. H. D., 1 VH 1991]

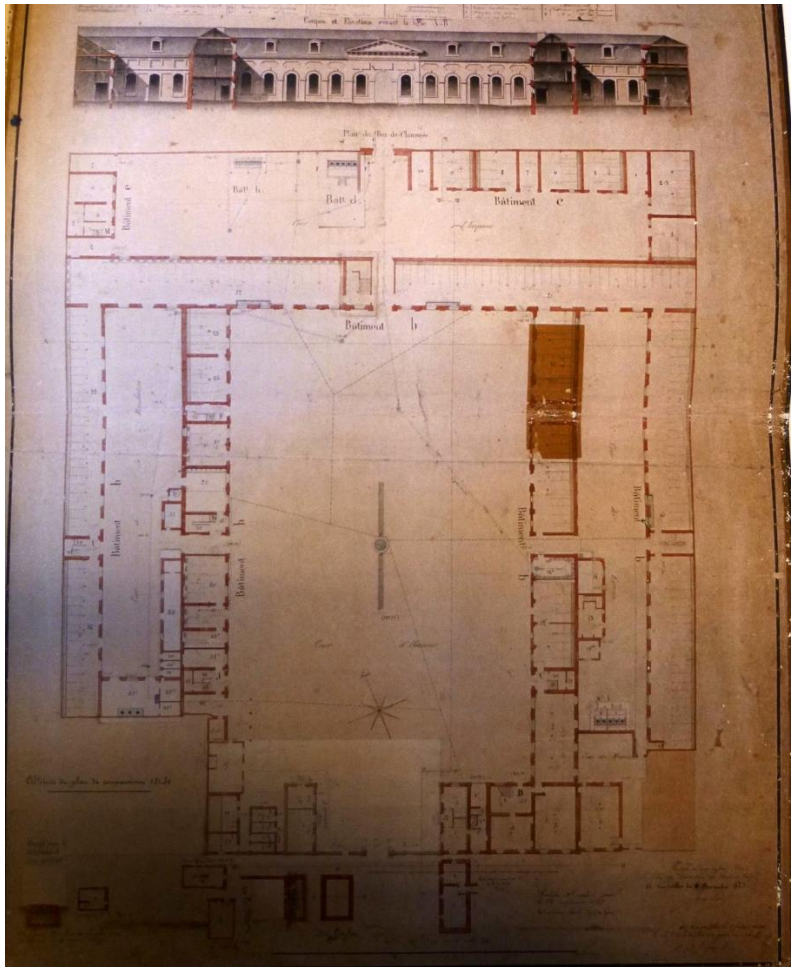


Planche iconographique n°30

Atlas des bâtiments militaires, Quartier de la Reine, Rez-de-chaussée, 1888.

[Vincennes, S. H. D., 4 VT 283 VERSAILLES]

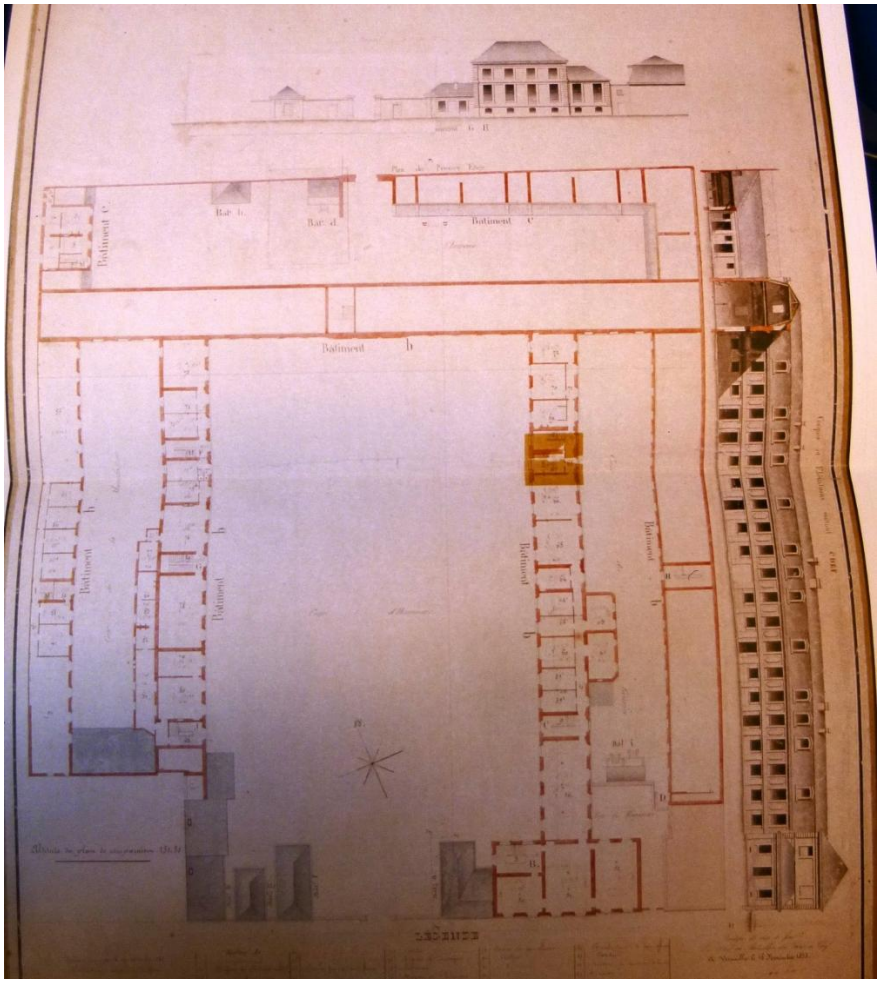


Planche iconographique n°31

Atlas des bâtiments militaires, Quartier de la Reine, Premier étage, 1888.

[Vincennes, S. H. D., 4 VT 283 VERSAILLES]

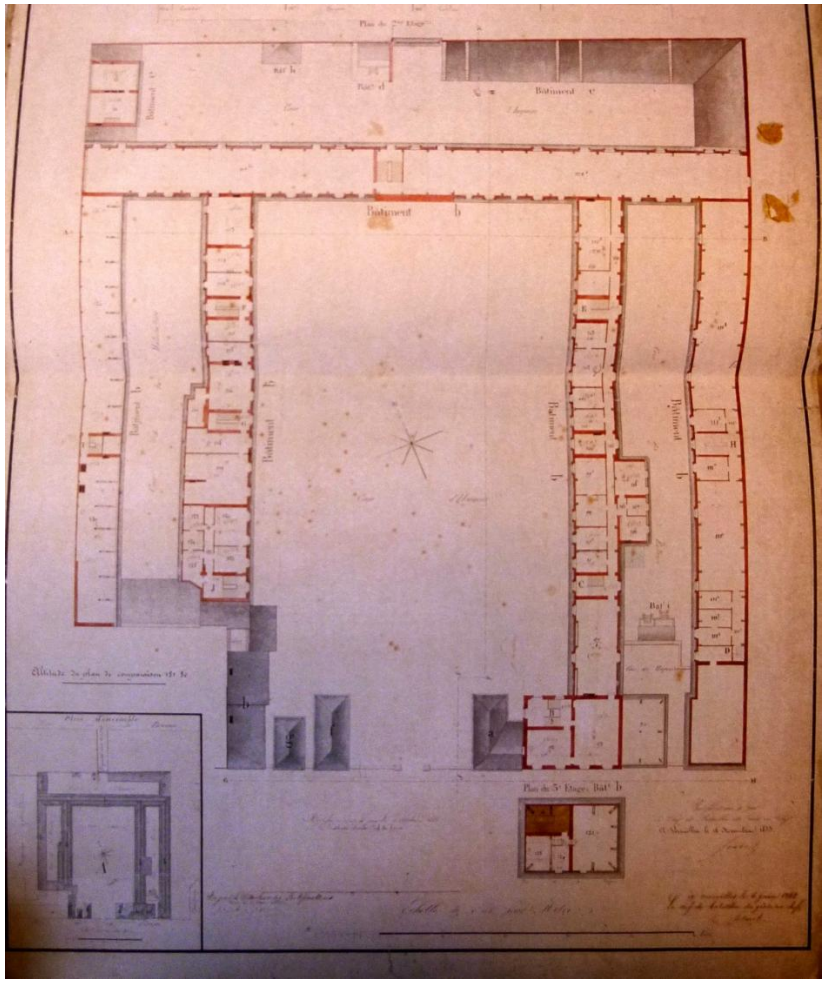


Planche iconographique n°32

Atlas des bâtiments militaires, Quartier de la Reine, Second étage, 1888.

[Vincennes, S. H. D., 4 VT 283 VERSAILLES]



Planche iconographique n°33

[Archives de la Cour d'Appel de Versailles]



Planche iconographique n°34

[Archives de la Cour d'Appel de Versailles]



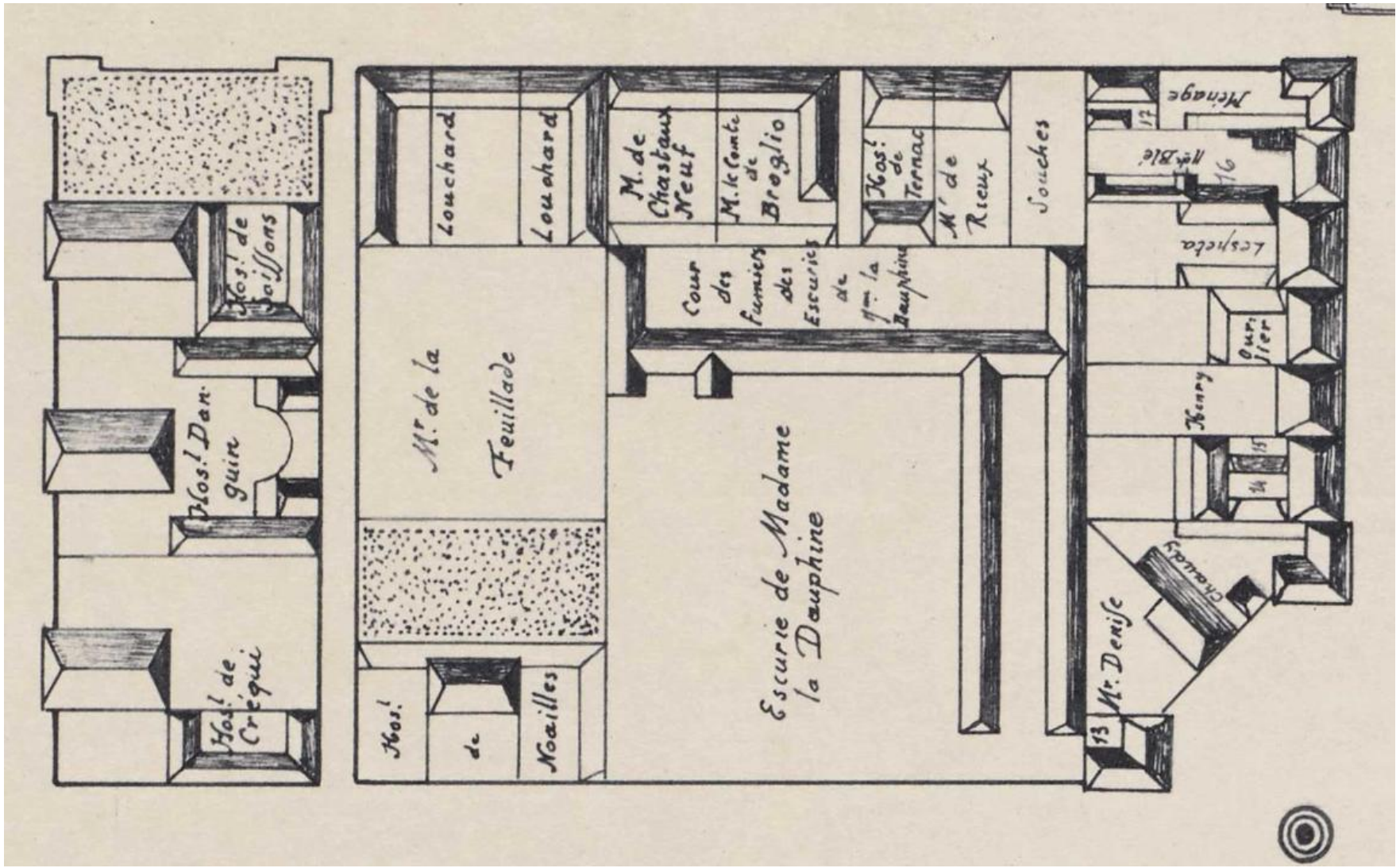
Planche iconographique n°35

[Archives de la Cour d'Appel de Versailles]

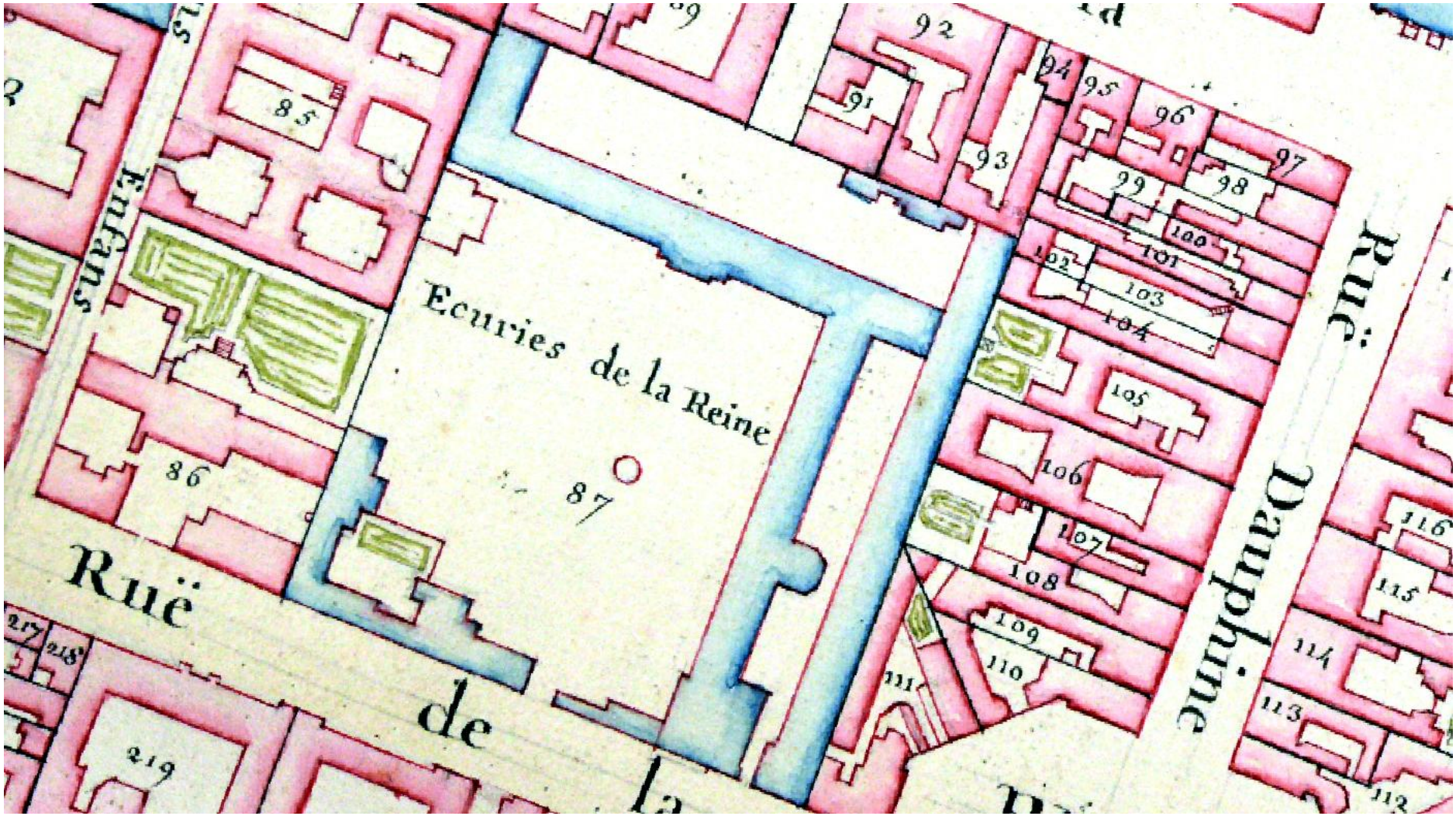


Planche iconographique n°36

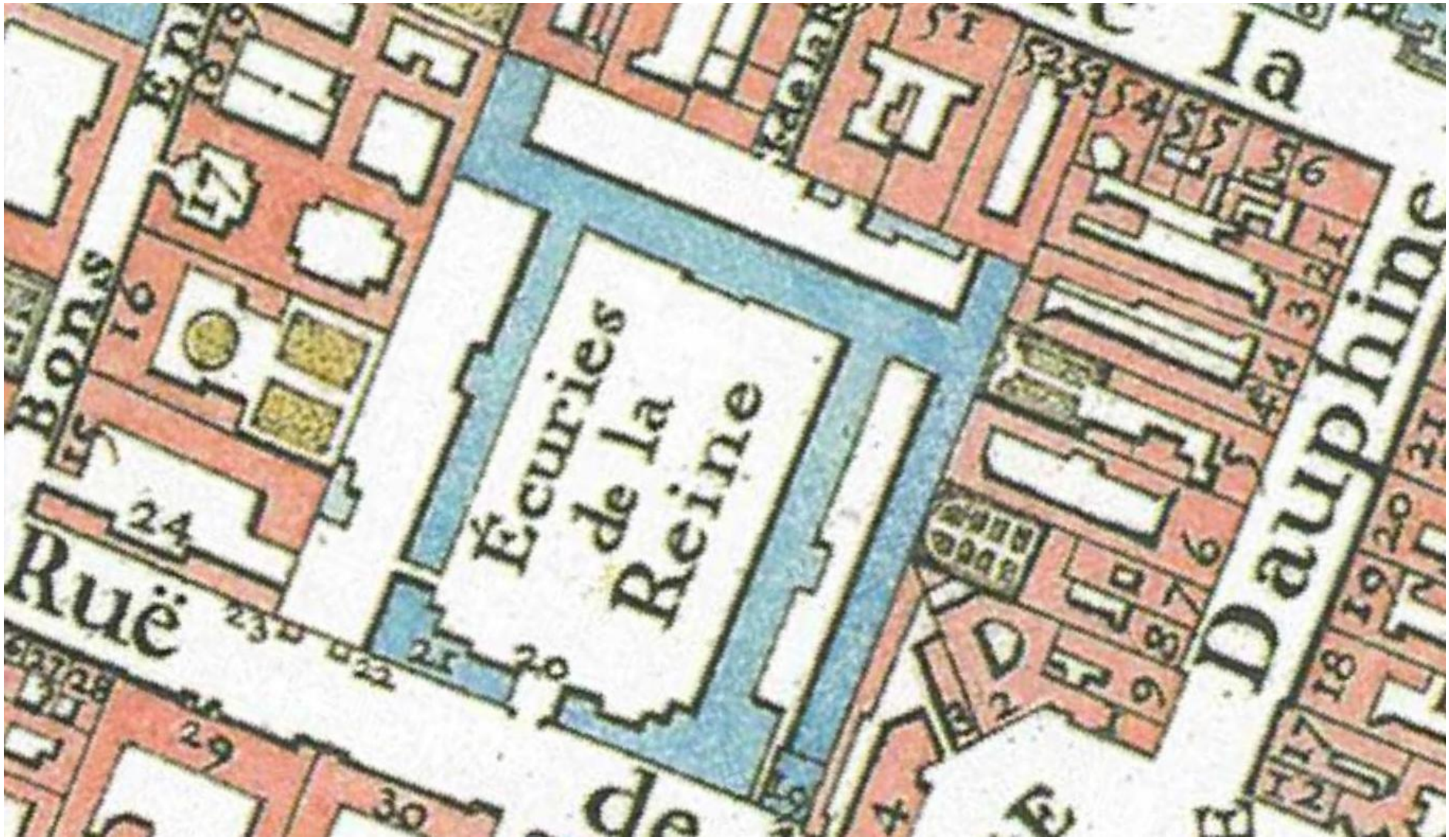
[Archives de la Cour d'Appel de Versailles]



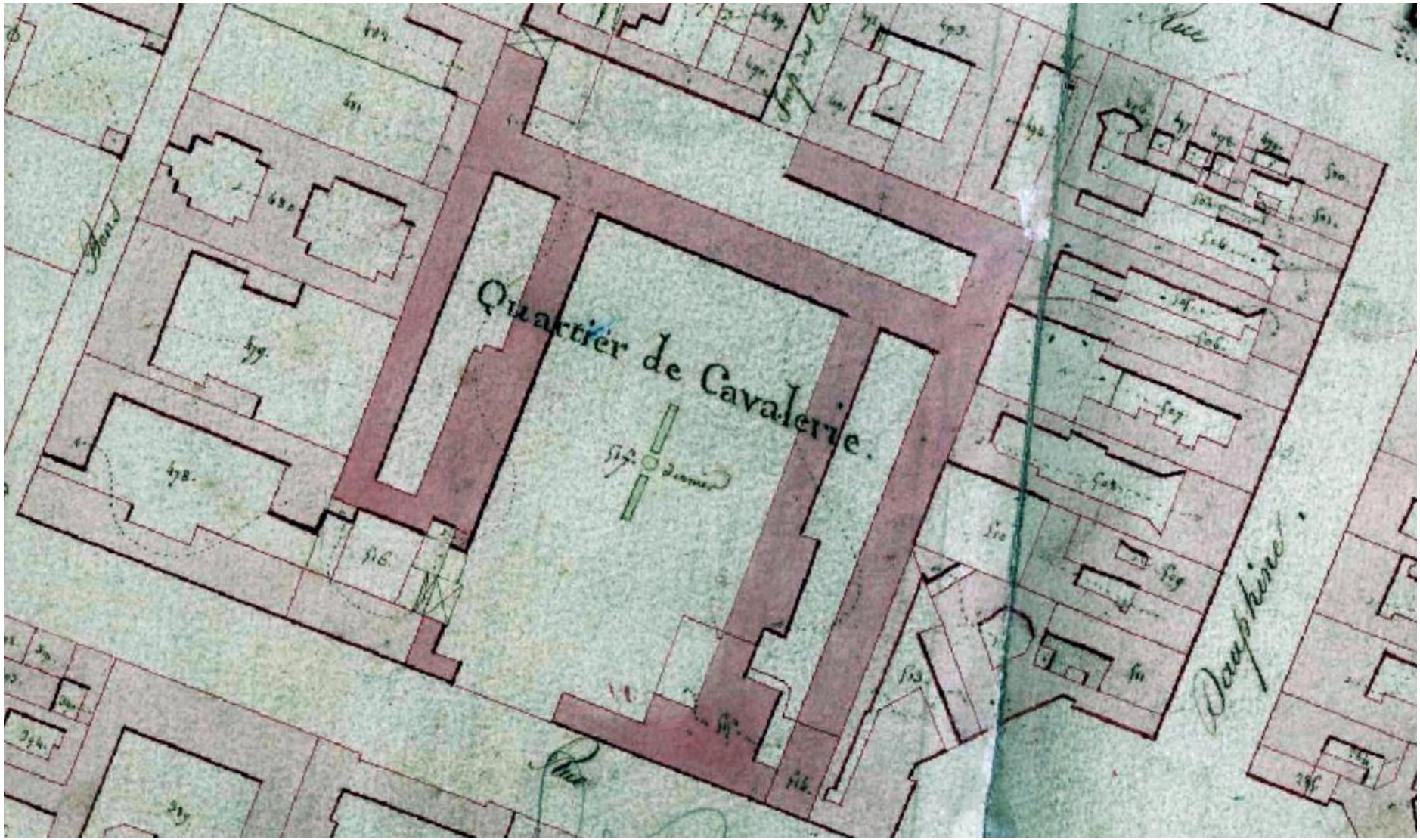
Plan Chalcographie 1685



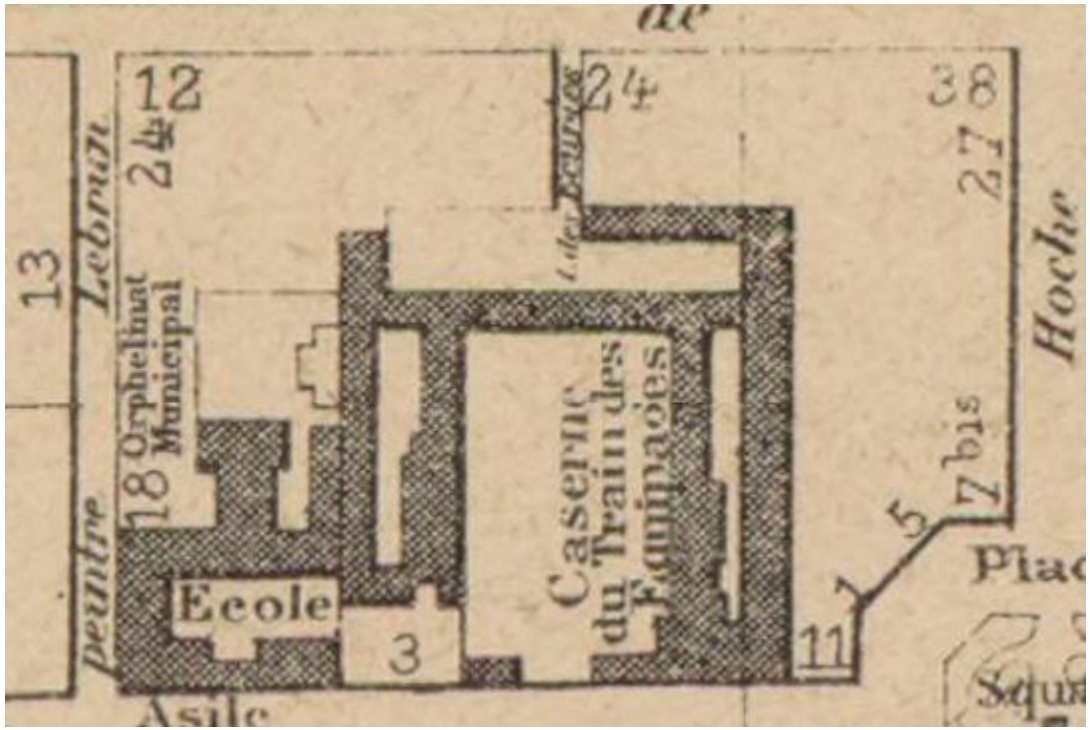
Plan de Marseille – 1739



1789 Plan portier



Cadastre napoléonien – 1813-1836

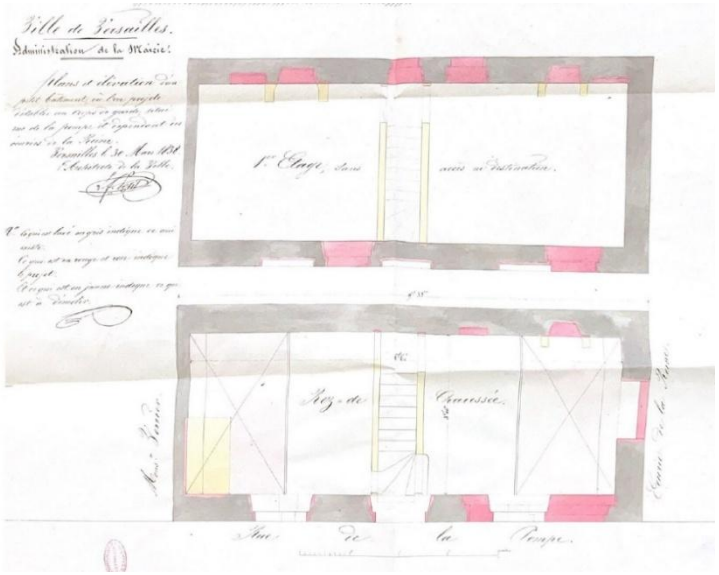


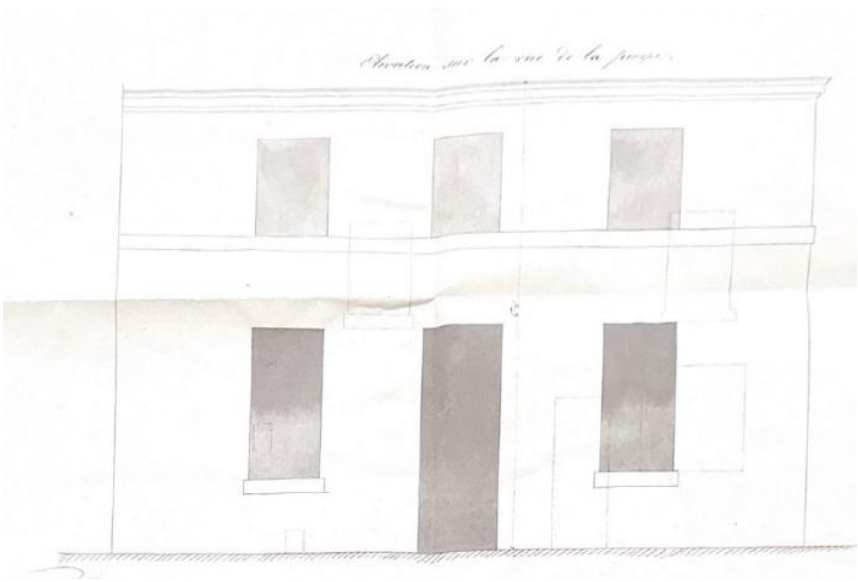
Plan de Bieuville – 1900

Projet 1838 – Etablissement d'un corps de garde

Ville de Versailles – Administration de la Mairie, *Etablissement d'un corps de Garde,* Mars 1838 | Archives communales, Côte 1M/2501

Projet de réhabilitation d'un bâtiment (RDC et R+1) situé le long de l'ancienne rue de la Pompe. Le projet prévoit notamment la modification des ouvertures en façade avec la suppression des existants et la création de nouvelles

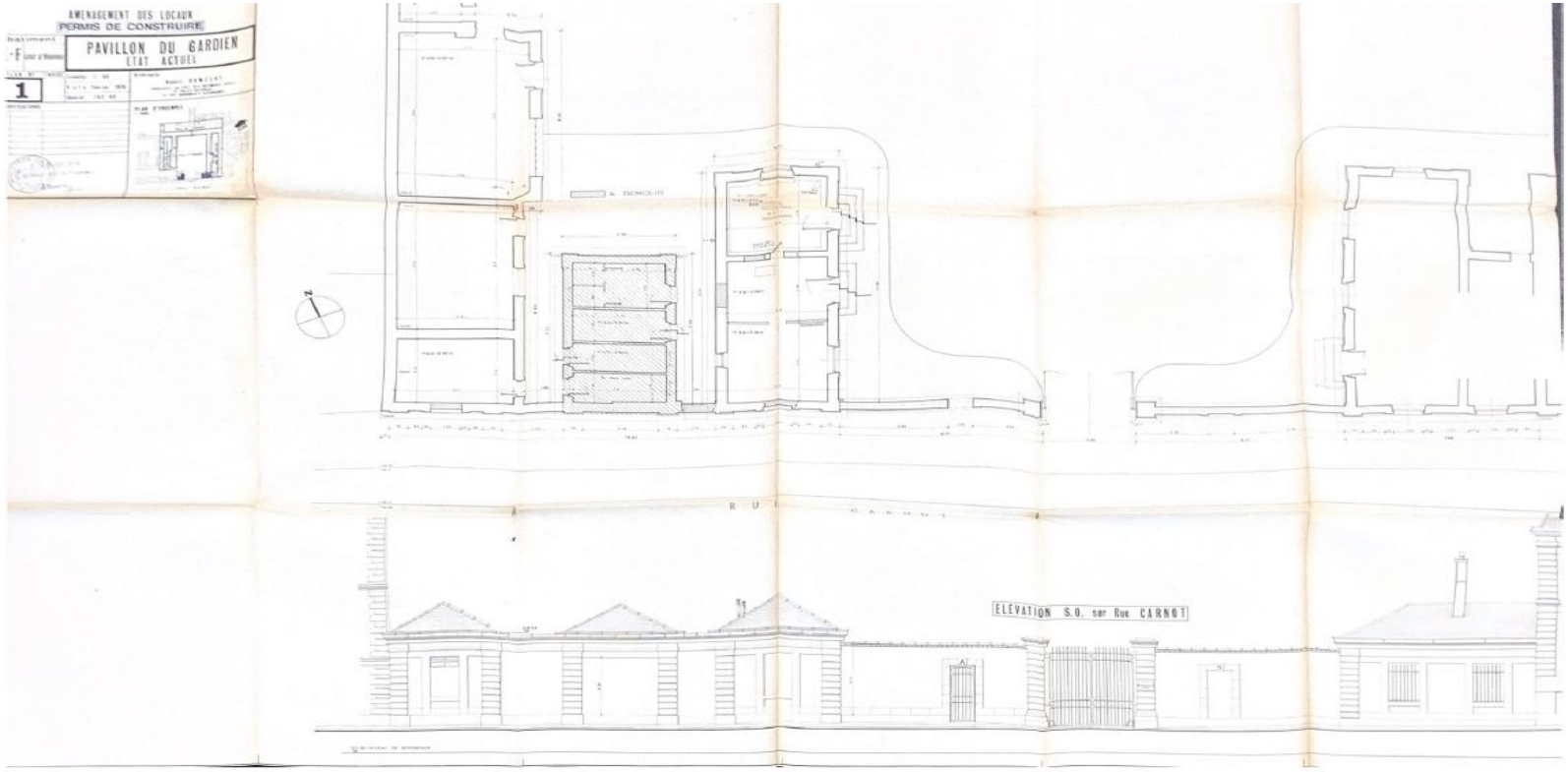


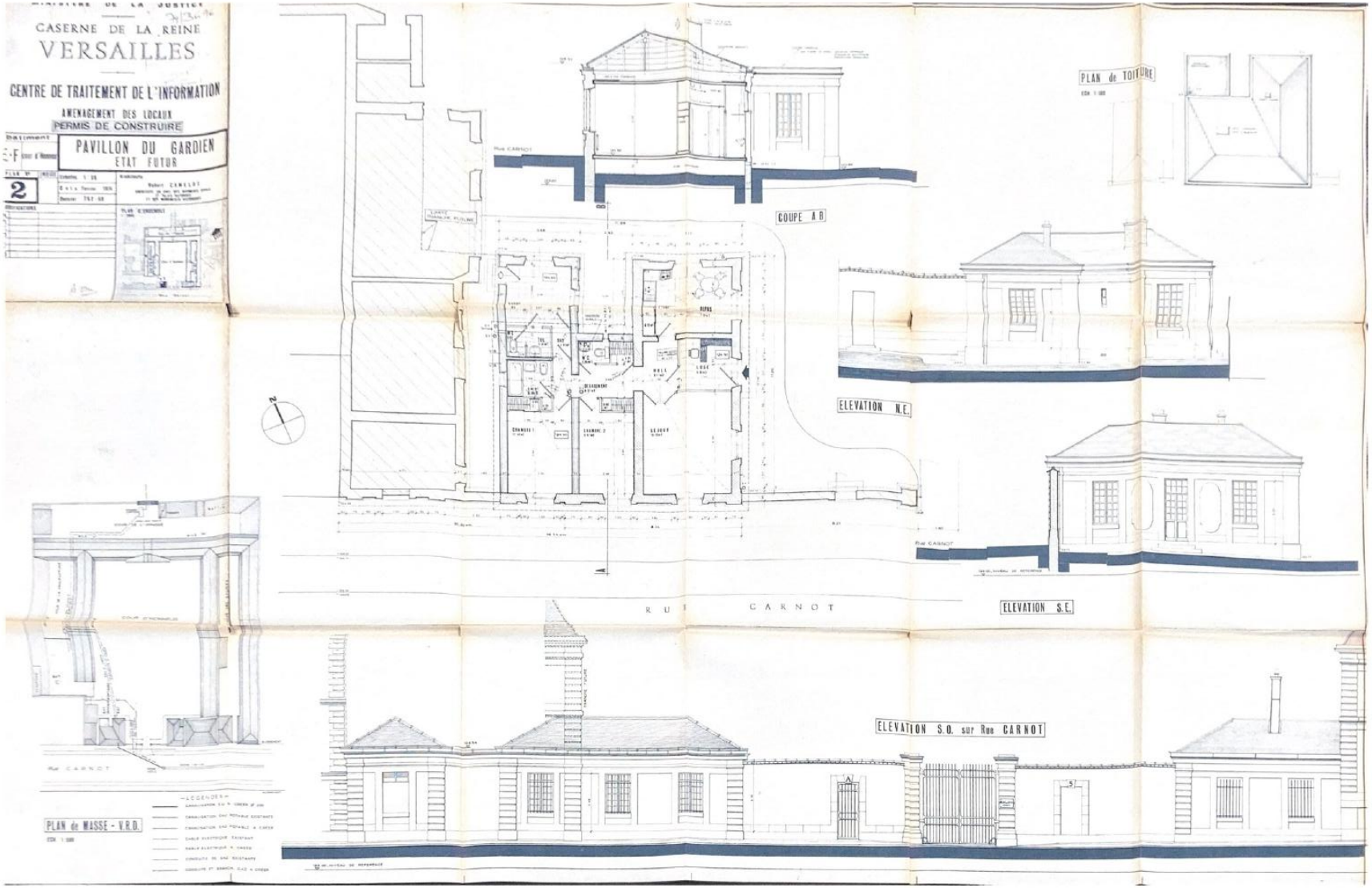


Projet 1974 – Aménagement du pavillon du gardien – rue Carnot

Ministère de la Justice – *Permis de Construire N°78464814*, Août 1974| Archives communales, Côte 1T/7648

Projet concernant l'aménagement des locaux dans le pavillon du gardien réalisé également par Robert Camelot. Ici aussi se trouve une prescription indiquant que « L'aspect et la nature des matériaux de tous les murs extérieurs devront s'harmoniser entre eux. Les enduits extérieurs seront de tonalité légère (ton pierre ou mortier naturel).

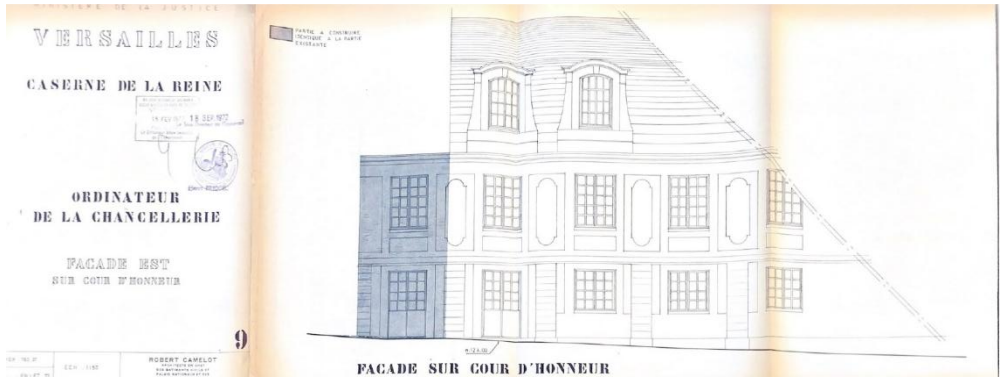


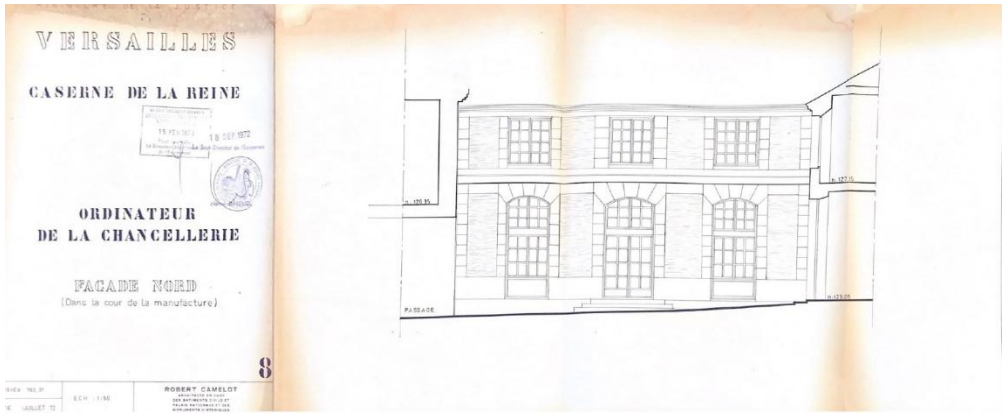

CASERNE DE LA REINE
VERSAILLES
CENTRE DE TRAITEMENT DE L'INFORMATION
AMENAGEMENT DES LOCAUX
PERMIS DE CONSTRUIRE
PAVILLON DU GARDIEN
ETAT FUTUR
2
PLAN de TOITURE
COUPE A B
ELEVATION N.E.
ELEVATION S.E.
ELEVATION S.O. sur Rue CARNOT
RUE CARNOT
PLAN de MASSE - V.R.D.

Projet 1978 – Centre de traitement de l'information du Ministère de la Justice pour la région parisienne – Cour de la Manufacture

Ministère de la Justice – *Permis de Construire N°78249846*, Février 1978| Archives communales, Côte 1T/7291

Ce projet de Robert Camelot (équivalent ACMH) concerne l'aménagement de la partie Sud-Ouest de l'actuelle Cour d'Appel pour installer le « Centre de traitement de l'information du Ministère de la Justice pour la région parisienne ». Cela se traduit par un petit bâtiment dans la cour de service achevé en mai 1973.





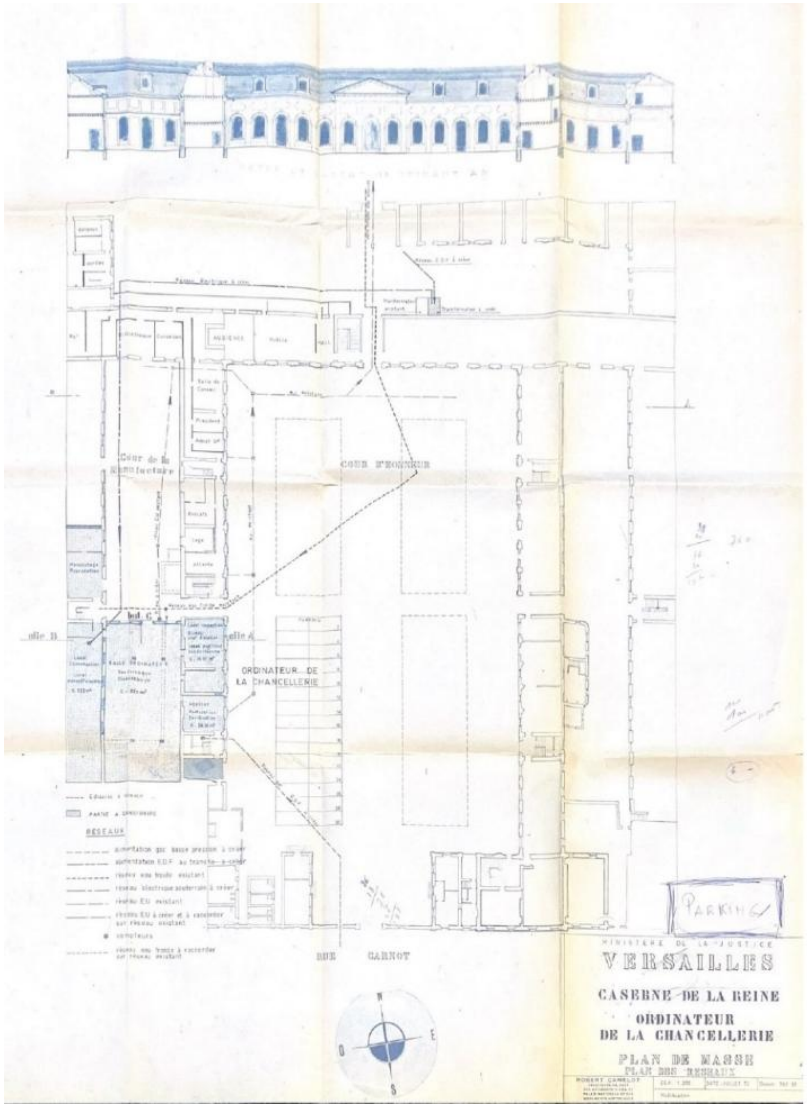
Descriptif du projet :

Suppression de bâtiments sur la cour de la Manufacture, sur la cour d'Honneur adossés au bâtiment « A » ainsi que d'un bâtiment à RDC côté mitoyen Sud (voir plans scan tél)

L'architecte des Bâtiments de France prescrit alors d'utiliser des matériaux « identiques à ceux de la partie existante (pierre de taille et panneaux en briques apparentes modèle ancien) ». Il est également important de préciser qu'à l'époque, seules les façades et toitures sur la cour d'Honneur étaient classées.

ESTOUP Pierre – Rapport de synthèse sur l'équipement et aménagement des locaux de la Cour d'appel de Versailles, Juin 1986| Archives communales, Côte 27W/263, 8 pages

Ce document fait état de la situation critique dans laquelle le bâtiment de la Cour d'Appel se trouve en 1985 : « l'aile EST menace ruine ; aucune norme de sécurité n'y est respectée [...] ». « les façades sont dans un état de délabrement extrême et leur ravalement est absolument nécessaire » « par temps de pluie et en hiver, la Cour d'honneur est un véritable bourbier » p. 3 Il est demandé la remise en état de l'aile Est et un ravalement des façades dès l'année 1987. Par ailleurs, Monsieur Estoup se plaint du manque d'espace pour le bon fonctionnement de l'institution. Conscient du classement MH, il propose l'aménagement de trois niveaux de sous-sol pour l'année 1988.



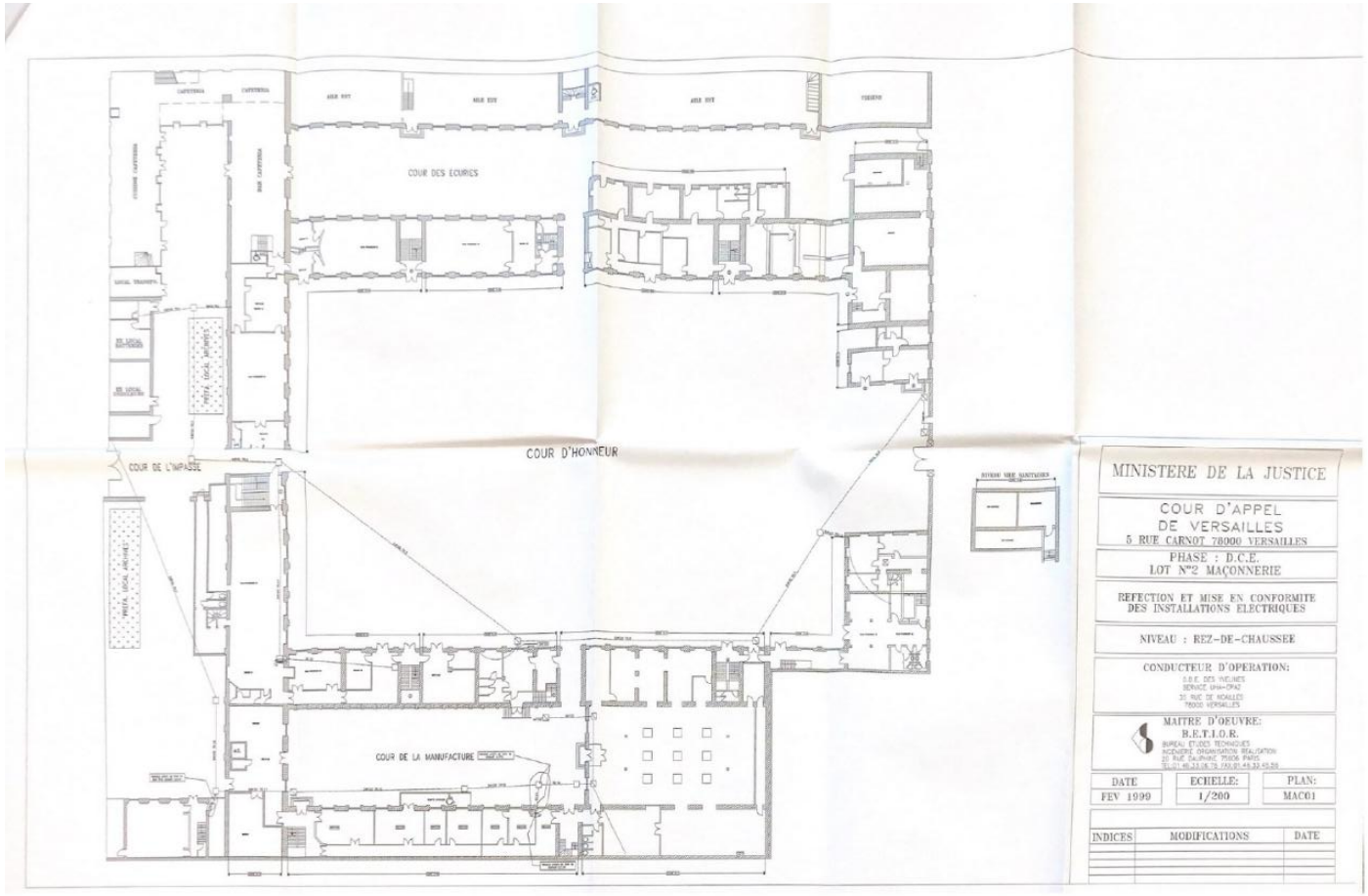
Projet 1998 – Ravalement – Cours des Ecuries - Ministère de la Justice – *Déclaration de Travaux DT98 V0423*, Décembre 1998| Archives communales, Côte 233W/415

Avertissement concernant des travaux de ravalement au niveau de la Cour des Ecuries entrepris sans autorisation (voir scan photos tel). La DT avait été déposé suite à un avertissement du service urbanisme mais ne contenait aucun document permettant d'apprécier la qualité du projet. Pour cette raison, l'ABF a décidé de ne pas statuer.





Projet 1999 – Réfection et mise en conformité des installations électriques



Direction Départementale de l'Equipement des Yvelines – *Déclaration de Travaux DT99 C2095*, Avril 1999| Archives communales, Côte 233W/417

Plans détaillés de la Cour d'Appel en 1999 (voir scan tél). Cette déclaration concerne la réfection et la mise en conformité des installations électriques. L'étude et les documents du projet ont été réalisés par le BET B.E.T.I.O.R.

Ministère de la Justice – *Permis de Construire PC08 V0141*, Septembre 2008| Archives communales, Côte 266W/170

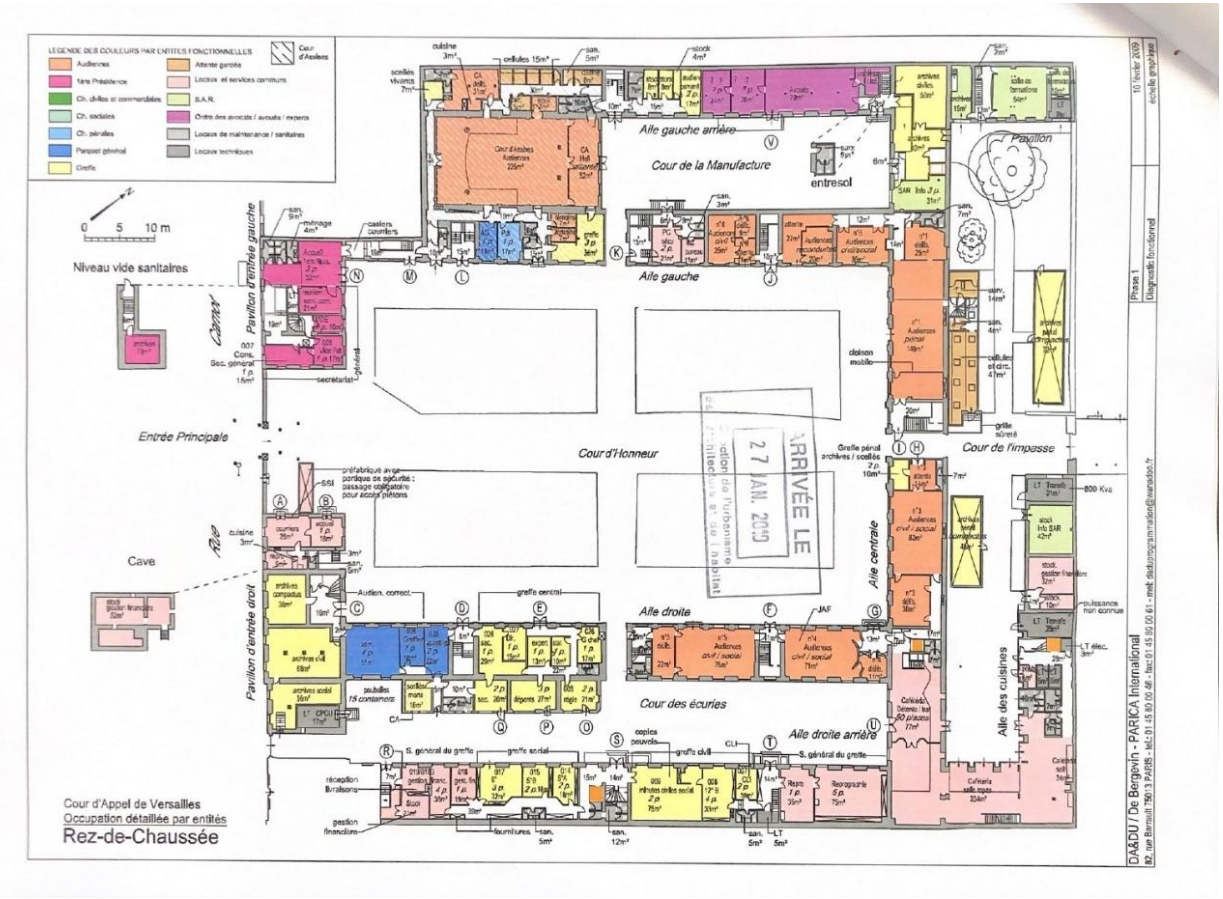
Projet réalisé par Berthier Architectes concerne « une modification et un réaménagement des abords de l'accueil existant, tout en conservant le bâtiment dans son aspect extérieur. L'espace compris entre ce bâtiment et la grille principale sera également remodelé, en remettant en valeur le pavage ancien et en réorganisant les circulations, afin de satisfaire aux exigences des normes d'accessibilité actuelles. L'objectif de ce projet est de s'intégrer au patrimoine et de conserver le caractère du site ».

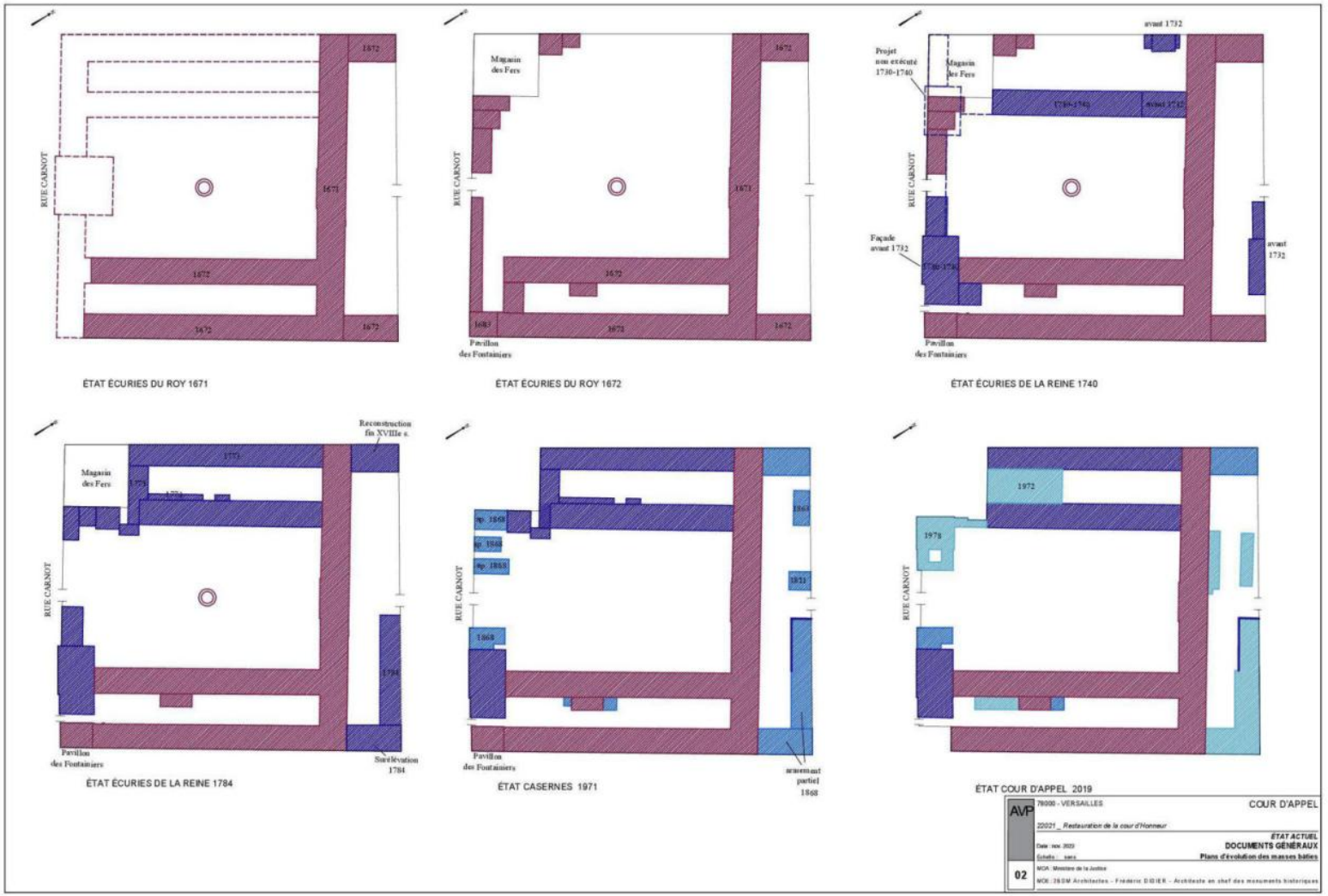
Le projet comprend ainsi l'installation d'une rampe d'accès en pierre du même type que celui des bâtiments existants avec un garde-corps comprenant un barreaudage en serrurerie « fin et discret ».

Projet 2010 – Projet non réalisé de réfection du système électrique

Cour d'appel de Versailles – *Déclaration Préalable DP10 V0069*, Janvier 2010| Archives communales, Côte 281W/274

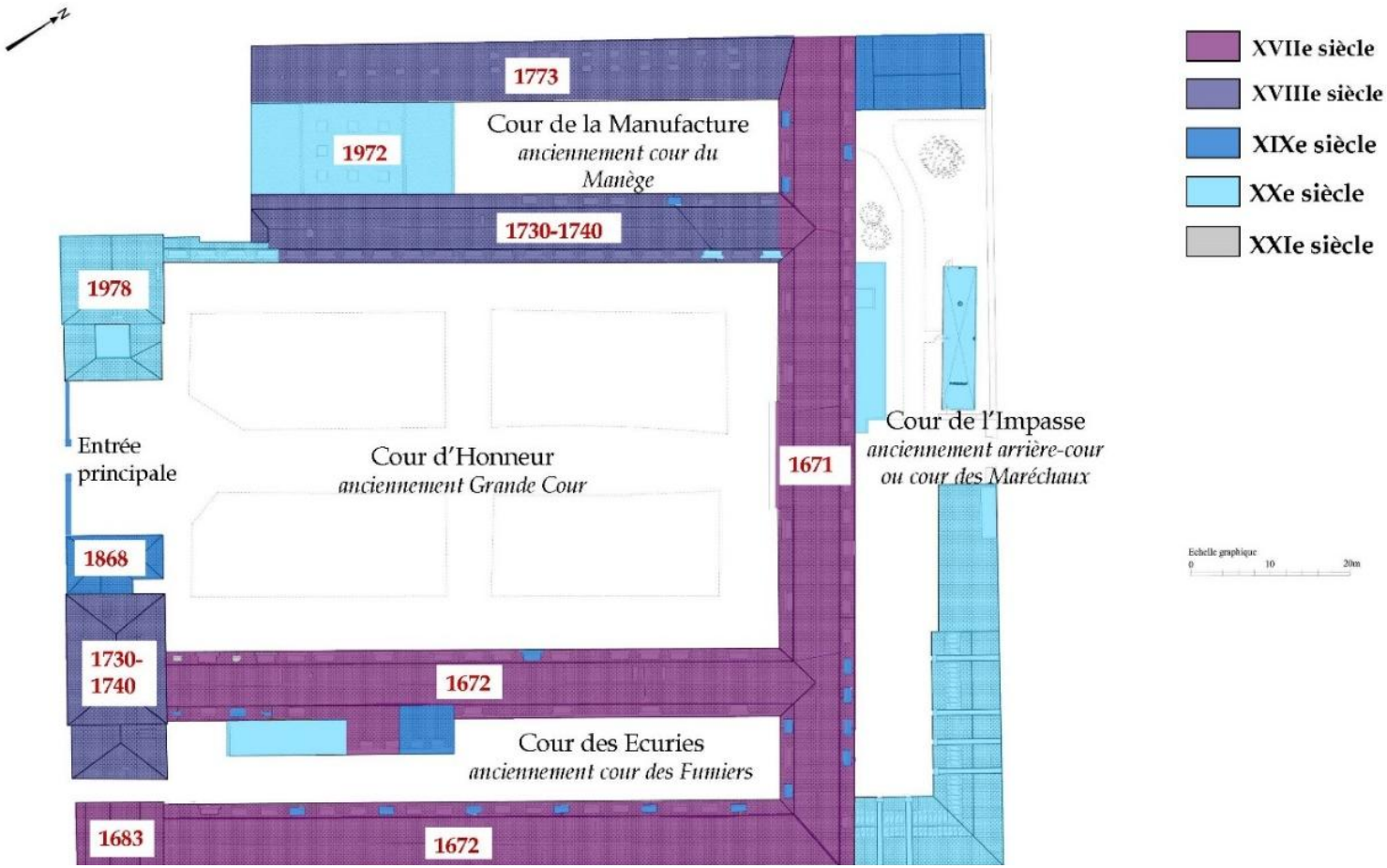
Plans détaillés par étage de la Cour d'Appel en état 2010 en vue du remplacement du système de sécurité incendie (voir scan tél). À noter que cette DP a fait l'objet d'un incomplet puis d'un rejet tacite suite à non complétude.




RUE CARNOT
1672
1671
Magasin des Fers
Pavillon des Fontainiers
1683
avant 1732
Projet non exécuté 1730-1740
Façade avant 1732
1730-1740
Reconstruction fin XVIIIe s.
1771
1784
Surélévation 1784
ap. 1868
1868
1833
arasement partiel 1868
1972
1978
ÉTAT ÉCURIES DU ROY 1671
ÉTAT ÉCURIES DU ROY 1672
ÉTAT ÉCURIES DE LA REINE 1740
ÉTAT ÉCURIES DE LA REINE 1784
ÉTAT CASERNES 1971
ÉTAT COUR D'APPEL 2019
AVP
78000 - VERSAILLES
COUR D'APPEL
22021_ Restauration de la cour d'Honneur
ÉTAT ACTUEL
DOCUMENTS GÉNÉRAUX
Plans d'évolution des masses bâties
02
MOA : Ministère de la Justice
MOE : 2BDM Architectes - Frédéric DIDIER - Architecte en chef des monuments historiques

f. Composition architecturale

Datation générale des bâtiments



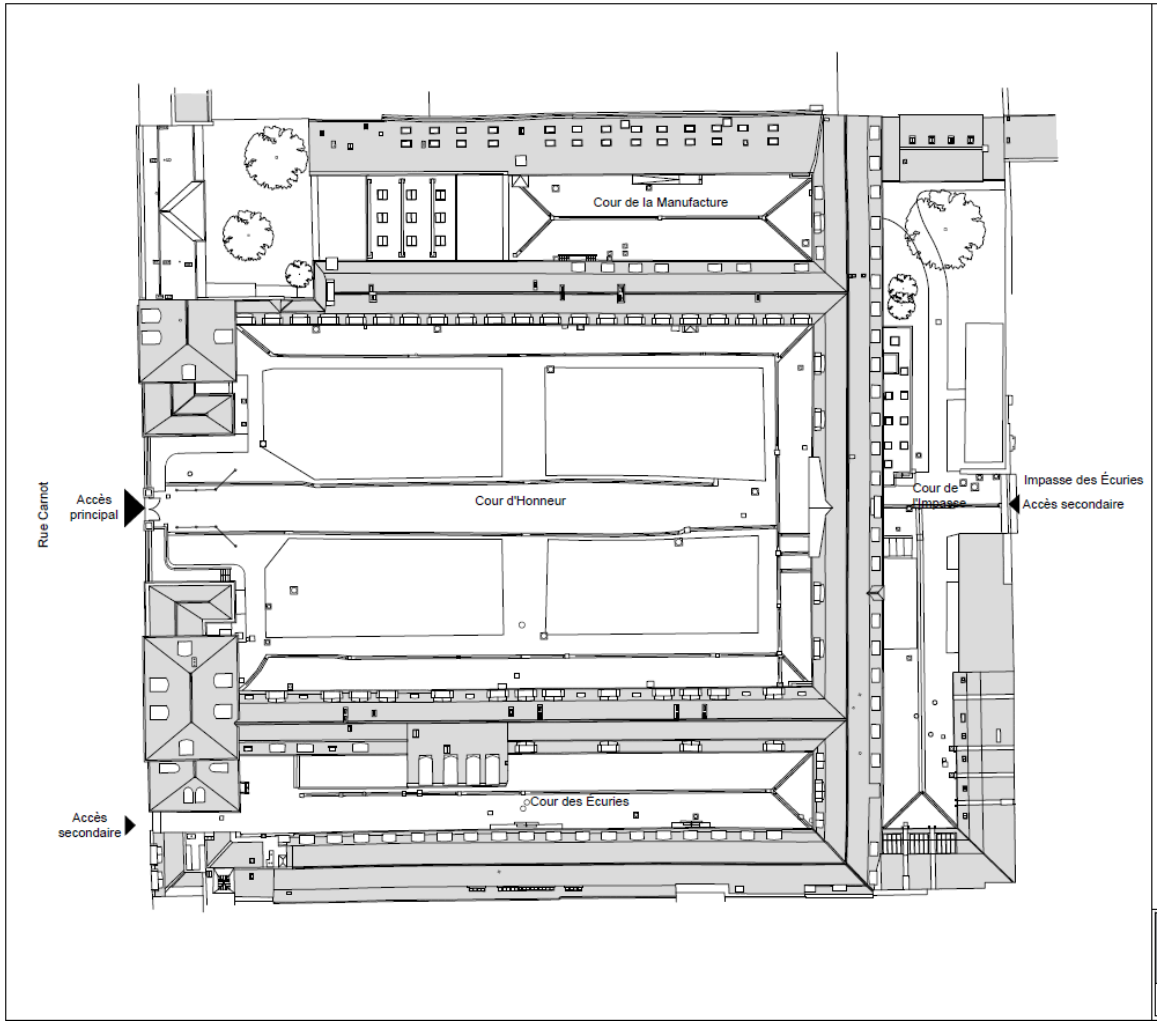
Datation générale des bâtiments composant la Cour d'Appel, source : Frédéric Didier, ACMH

La Cour d'Honneur

Le plan de Dubois de 1732, nous montre une cour d'Honneur composée de quatre compartiments, chacun échancrés dans un angle et entourant un bassin central ovale. Ces compartiments enherbés sont bordés de surfaces minérales.

Si le bassin central a aujourd'hui disparu, quatre compartiments, sans échancrure et traités de manière minérale, sont encore visibles de nos jours.

La disposition actuelle existe, à minima, depuis le début du XXe siècle. Le choix d'un revêtement minéral en lieu et place de zones enherbées aurait toutefois pu être décidé dès le Premier Empire, lorsque les bâtiments sont affectés à un usage militaire, créant ainsi au sein de la cour principale des espaces adaptés au passage en revue des troupes. Aujourd'hui, on retrouve au sein de la cour d'Honneur quatre compartiments traités au moyen d'un stabilisé et bordés de pavés de grès. Loin d'être uniformes, les pavés de la cour d'Honneur offrent une large palette chromatique, allant du gris au brun-rouge, et présentent des dimensions variables de 16 à 22 centimètres.



Plan général actuel de la Cour d'Appel de Versailles, source : Frédéric Didier, Architecte en chef des Monuments Historiques

D'une superficie de 4 200 m², la cour d'Honneur est encadrée :

- au Sud, de deux pavillons d'angle d'aspect similaire mais d'époques de construction différentes – XVIIIe et XXe siècles – reliés entre eux par un mur de clôture percé, en son axe, du portail d'accès principal à la cour d'Honneur depuis la rue Carnot,

- au Nord, à l'Est et à l'Ouest, de bâtiments du XVIIe et XVIIIe siècles à l'aspect monumental et uniforme, composés de deux niveaux rehaussés d'un comble à la Mansart. Ces façades sont percées chacune, au rez-de-chaussée, d'une ouverture centrale, flanquée de pilastres, qui constitue l'entrée des passages permettant d'accéder aux trois autres cours présentes sur le site.

La cour d'Honneur présente un dénivellement général (2,38 mètres) qui se traduit par une légère pente du Sud (point le plus haut) au Nord (point le plus bas) de 2,78 %. Cette configuration résulte de la déclivité naturelle du site.





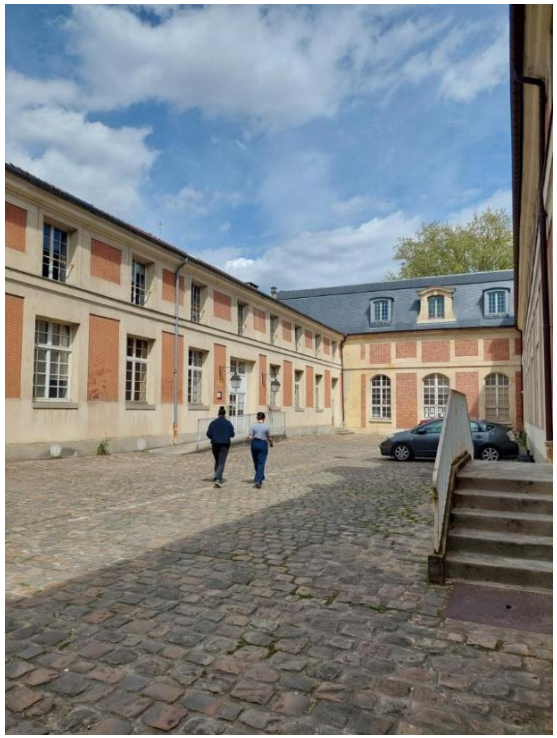
A droite, vues de la Cour d'Honneur de la Cour d'Appel, source : Ville

L'axe principal de la cour et les revers des ailes Est et Ouest sont pavés en grès de format traditionnel (16 à 22 centimètres). Les pavés sont ici parfaitement alignés par bandes disposées perpendiculairement aux fils d'eau et donc dans le sens contraire de celui de la pente. Seules les aires pavées situées au droit des façades Sud et Nord ne suivent pas cette règle et présentent, à certains niveaux, des bandes pavées parallèles aux pentes. Les trottoirs situés au droit du mur de clôture et des pavillons d'entrée, certainement issus des travaux conduits par l'architecte en chef Jean-Claude Rochette en 1978, ont été pavés à l'aide de blocs de format plus réduit (8 à 10 centimètres).

Au droit de l'entrée principale, des bornes en pierre calcaire dure reliées entre elles par des chaînes sont présentes. Celles-ci sont récentes mais s'intègrent parfaitement et évitent le stationnement des véhicules à ce niveau. Les bornes ont été installées lors du réaménagement de l'accueil réalisé à la fin du XXe siècle. Les photographies du début du siècle montraient à ce niveau uniquement deux bornes de part et d'autre du portail d'entrée disposées de telle sorte à chasser les roues des voitures des parties fragiles des bâtiments. Aujourd'hui, le système d'accès au site est muni d'une barrière levante moderne qui assure le contrôle et limite l'accès à la cour uniquement aux véhicules autorisés.

Le traitement général de la cour s'accompagne d'ouvrages récents tels que des tampons de regards et les grilles en fonte des réseaux enterrés. S'ajoutent à ces éléments des dispositifs de délimitation de zones de stationnement réalisées à l'aide de potelets métalliques reliés par des cordes.

La cour d'Honneur sert actuellement de parking sur un peu plus de 40 % de sa surface. Tels que les emplacements sont aujourd'hui positionnés, on peut dénombrer jusqu'à 129 places dans le cas de figure où le stationnement est optimisé. L'absence de marquage au sol réduit facilement le stationnement disponible de 5 %. On observe ainsi que le nombre de véhicules qui stationnent ne dépasse donc que très rarement les 122 places lorsque le parking est complet.





Photos illustrant l'état actuel de l'ensemble bâti de la Cour d'Appel, source : Ville. Les photos représentent la Cour de l'Impasse ainsi que la Cour des Ecuries.









3.2 Présentation du projet de la Cour d'Appel

3.2.1 Le projet

Malgré la richesse architecturale extérieure des bâtiments et les travaux entrepris ces dernières années, les espaces intérieurs des anciennes Ecuries de la Reine ne sont pas adaptés à l'usage qui en est fait aujourd'hui ni aux diverses réglementations en vigueur (accessibilité, incendie, etc).

Le Ministère de la Justice a réalisé une étude de pré-programmation et faisabilité en 2019 et 2022, ayant conduit à déterminer les besoins de la Cour d'Appel et à arrêter d'une part un zoning d'aménagement des bâtiments localisant les pôles et les salles d'audience, et d'autre part le phasage de la restauration. Cette modification s'appuie sur le projet de restructuration de la Cour d'Appel de Versailles dont les intentions de projet ont répondu à la programmation de la Cour d'Appel et ont été traduites par l'architecte en chef des Monuments Historiques.

3.2.2 La programmation envisagée

Pour le projet de réhabilitation, de restructuration et d'extension de la Cour d'Appel de Versailles, les objectifs programmatiques suivants ont été identifiés :

- Améliorer l'accueil du site :
  - repositionnement du guichet unique de greffe à proximité de l'accueil directionnel
  - création d'une salle de pas perdus (couverture de la cour de la manufacture)
  - maintien d'un espace café accessible à tous (avocats, ...)
- Améliorer les flux du site :
  - améliorer le parcours et séparer les flux (circuits détenus, circuit public, avocats, ...)
  - accessibilité PMR de l'ensemble du site, création d'ascenseurs

- Meilleure lisibilité du site
    - poursuivre les travaux de restauration de façades/cours
    - démolition des bâtiments provisoires sur la cour de l'impasse
    - restauration de façades non traitées à ce jour
- Réorganiser les espaces et regrouper les équipes
    - réorganisation des entités (regroupement des espaces par pôles/entités)
    - harmonisation des surfaces par rapport aux fonctions
    - création de salles de réunions dans les espaces tertiaires
- Augmenter les espaces d'audience :

Un plus grand nombre de salles d'audience est envisagé :

- 4 salles d'audience pénal (au lieu de 2 existantes)
- 17 salles d'audience civil et social (au lieu de 8 existantes) :
    - 2 salles d'audience 24 places civil et social
    - 14 salles d'audience/réunion de 10 places (configuration type salle de réunion)
    - 1 salle d'audience mineurs

3.2.3 Les travaux à réaliser

Les travaux de réaménagement de la Cour d'appel de Versailles sont envisagés sur plusieurs phases afin de garantir la continuité de fonctionnement de la cour. Ils intègrent :

- la restauration de toutes les ailes (à l'exception de la salle des assises et des bâtiments à l'est de la cour de l'impasse (restaurant) ;
- la démolition des bâtiments préfabriqués de la cour de l'impasse ;
- a construction d'un nouveau bâtiment sous conditions et la surélévation en vue de la restitution d'un bâtiment 18ème dans la cour de l'Impasse ;

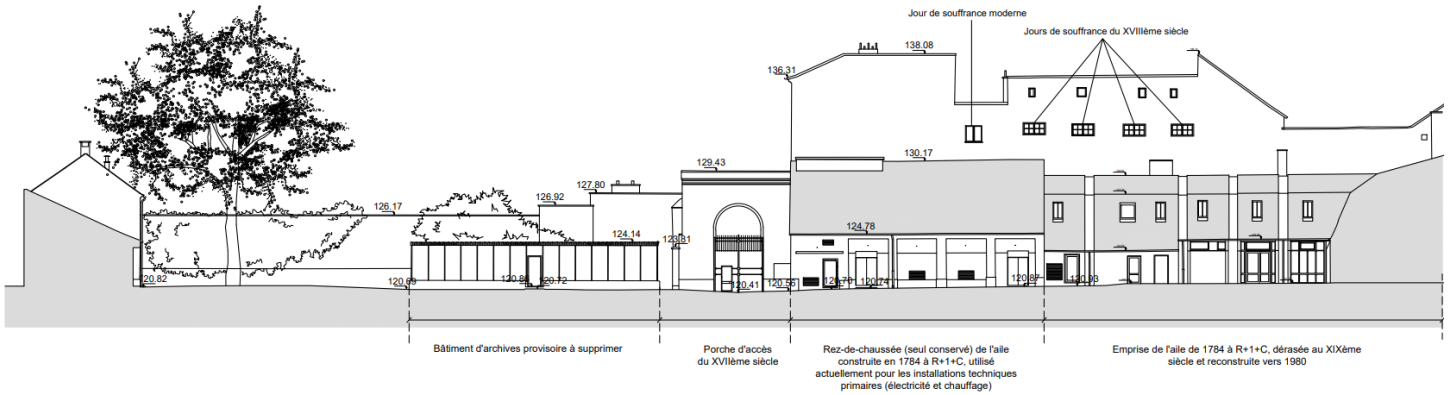
- la couverture de la cour de la manufacture (future salle des pas perdus) suivant les intentions d'évolution de l'espace non bâti établies par l'architecte en chef des Monuments Historiques.

Un tel dispositif permettrait d'offrir aux utilisateurs un espace dédié à une salle des pas perdus, point névralgique de toute cour d'appel, actuellement absente de celle de Versailles. La cour de la Manufacture a, lors de la création de la cour d'Assises, fait l'objet d'une construction sur un tiers de sa surface entre 1964 et 1974. L'ordonnancement des façades donnant sur cette cour présente certaines modifications au regard des élévations sur la cour d'honneur. La possibilité de mise en œuvre d'une verrière, à l'instar de celles mises en œuvre dans plusieurs des cours du Louvre, ou sur la cour de la forge à la petite écurie du roi (actuelle Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Versailles) permettrait d'optimiser et de sécuriser le fonctionnement général de la Cour d'Appel. Un tel dispositif devra être respectueux des façades de la cour protégées au titre des Monuments historiques dans sa mise en œuvre. L'aménagement prévu, si autorisé, maintiendra le sol de la cour entièrement pavé, y compris sa topographie historique en proposant une couverture transparente en matériaux verriers naturels dont la structure porteuse verticale échappera aux façades et sera située entre le bandeau intermédiaire et le niveau bas de la corniche, sans impacter les lucarnes. L'ensemble devra permettre une parfaite réversibilité afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale et patrimoniale des lieux.

- la restauration de la cour d'honneur.

3.2.4 Projet d'extension de la Cour d'Appel suivant les intentions graphiques de l'architecte en chef des Monuments Historiques, Frédéric Didier

Etat actuel de la façade Nord sur la Cour de l'Impasse

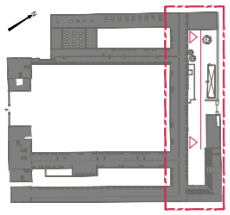


Façade Nord sur la cour de l'Impasse

ETAT ACTUEL

Echelle graphique
0 10 20m

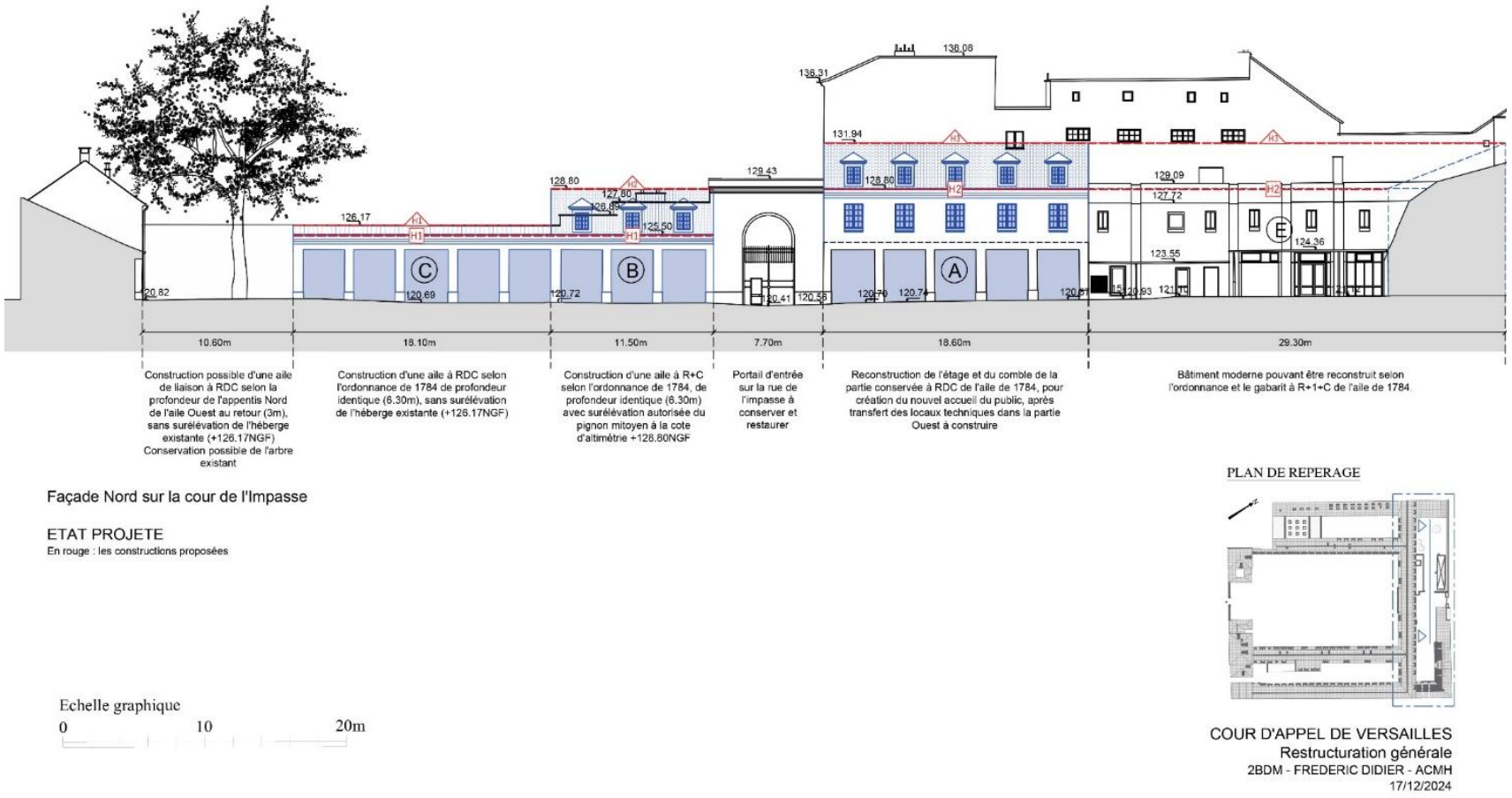
PLAN DE REPERAGE



COUR D'APPEL DE VERSAILLES
Restructuration générale
2BDM - FREDERIC DIDIER - ACMH
17/12/2024

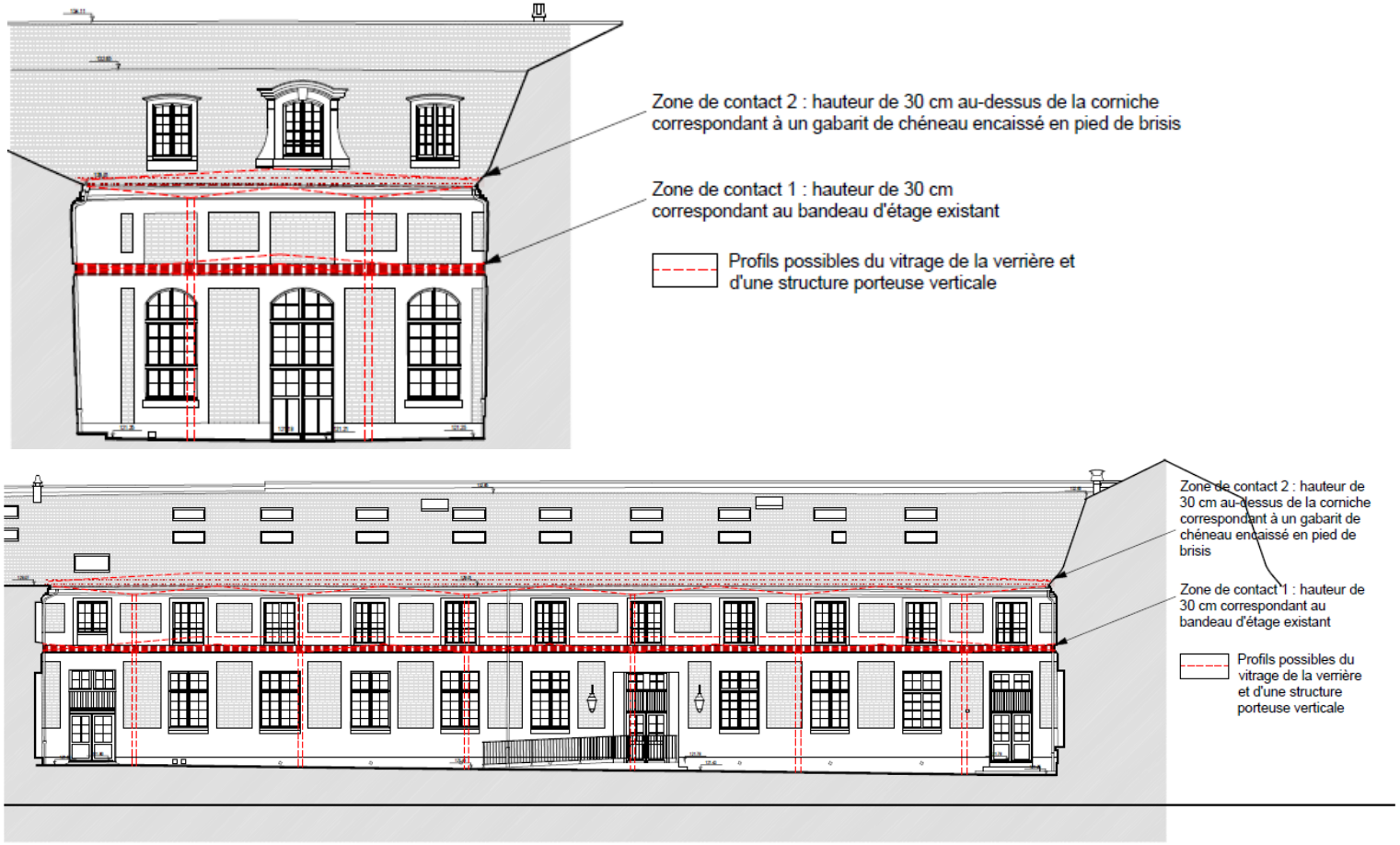
Cour de l'impasse : projet d'évolution du bâti établi par l'architecte des Monuments Historiques, source : 2BDM Architectes

Etat projeté de la façade Nord sur la Cour de l'Impasse

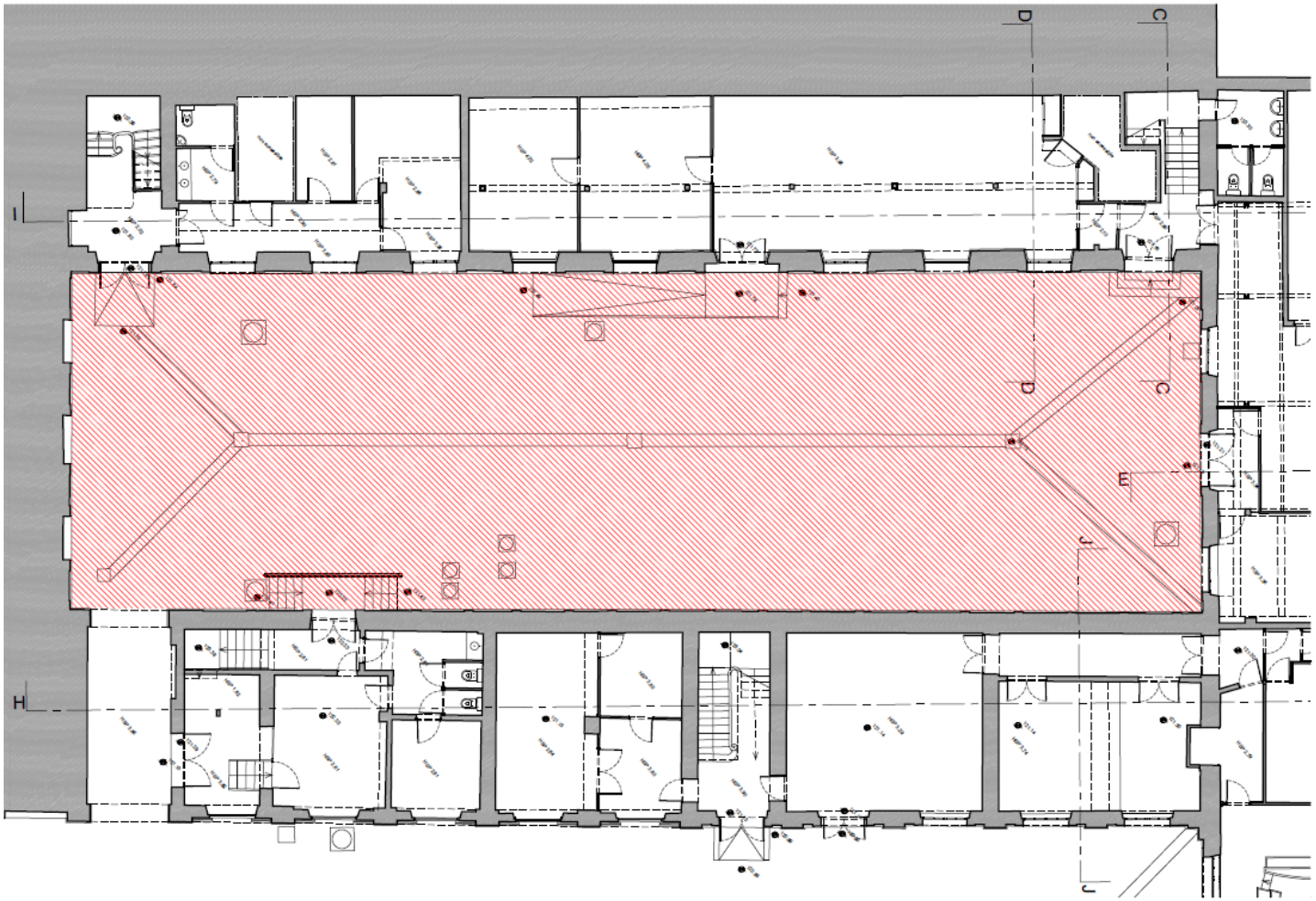


Cour de l'impasse : projet d'évolution du bâti établi par l'architecte des Monuments Historiques, source : 2BDM Architectes

Projet de couverture de la Cour de la Manufacture, état projeté



Coupes de la Cour de la Manufacture dans le projet de couverture, source : 2BDM Architectes, Frédéric Didier



Projet de couverture de la Cour de la Manufacture, état projeté vu du dessus, source : 2BDM Architectes, Frédéric Didier

4. Les objectifs du PSMV et l'impact des modifications envisagées sur l'économie générale du document

4.1 Les grands objectifs du document

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) doit être compatible avec les Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme. Les PADD ont pour objectif de traduire les grandes orientations d'aménagement et d'évolution souhaités par la collectivité à moyen terme.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Versailles, en tant que document d'urbanisme applicable au site patrimonial remarquable, n'est pas doté d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Pour autant, son rapport de présentation expose des objectifs structurants qui fondent son économie générale :

1. aménager les quartiers pour y permettre une meilleure existence de ses habitants ;

2. tirer un meilleur parti du caractère spécifique de la ville, en entretenant et en adaptant son centre pour maintenir la vie. L'urbanisme de Versailles, qui fut à l'origine d'avant-garde, doit rester un témoignage exceptionnel ;

3. régénérer le tissu ancien en le complétant éventuellement par des créations nouvelles qui contribuent à son harmonie et suscitent un dynamisme renouvelé ;

4. favoriser l'implantation d'activités génératrices de vie partout où cela est possible, notamment par le réaménagement de son centre,

5. inciter au développement de la vie culturelle, artistique et de loisirs et faciliter l'évolution du commerce vers la qualité.

4.2 Les objectifs des modifications proposées

Le PSMV vise principalement à protéger et révéler les qualités patrimoniales, urbaines et architecturales qui font la spécificité du site patrimonial remarquable, tout en permettant l'évolution mesurée du tissu ancien pour répondre aux enjeux actuels.

L'un des objectifs majeurs du rapport de présentation du PSMV consiste notamment à la régénération du tissu urbain ancien, par la revalorisation du patrimoine bâti existant et par l'accompagnement de projets de transformation ou d'extension compatibles avec les caractéristiques historiques et architecturales du site.

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les modifications actuellement envisagées. Celles-ci poursuivent plusieurs finalités complémentaires :

- adapter le document aux évolutions du cadastre, notamment pour assurer la concordance entre les données cadastrales actuelles et celles figurant sur les documents graphiques du PSMV ;

- mettre à jour le plan graphique issu de l'arrêté de protection au titre des monuments historiques, préalable nécessaire à l'accompagnement d'un projet d'intérêt public ;

- permettre de réaliser le projet de restructuration, de restauration et d'extension de la cour d'appel de Versailles.

Ces ajustements, limités dans leur portée, ne remettent pas en cause l'économie générale du PSMV et s'inscrivent dans l'objectif de renforcement de la protection patrimoniale, en assurant une meilleure lisibilité et une plus grande précision du plan graphique, tout en permettant l'évolution maîtrisée du site de la cour d'appel pour répondre aux usages actuels de cet équipement.

Une attention toute particulière a été portée à la dimension patrimoniale de ces modifications. Elles ont été conçues dans un souci constant de cohérence avec les principes du plan de sauvegarde et de mise en valeur et participent à la mise en œuvre des objectifs initiaux du document, en conciliant exigence patrimoniale et adaptation opérationnelle.

4.3 L'impact des modifications envisagées sur l'économie générale du document

L'objet de la présente modification du PSMV porte donc exclusivement sur le site de la Cour d'Appel de Versailles.

Les modifications proposées ont été définies à partir d'une analyse historique, architecturale et patrimoniale fine du site. Elles visent, d'une part, à renforcer la protection de certains bâtiments et espaces extérieurs, en reconnaissant leur intérêt patrimonial spécifique et d'autre part, à adapter ponctuellement le plan de zonage et le règlements écrit afin de permettre une évolution respectueuse du site.

En ce sens, le projet de modification du PSMV, permettant de réaliser le projet de restauration, de restructuration et d'extension de la Cour d'Appel de Versailles, s'inscrit dans la continuité de l'un des objectifs du rapport de présentation, soit régénérer le tissu ancien en renforçant les protections patrimoniales tout en permettant l'évolution raisonnée du site.

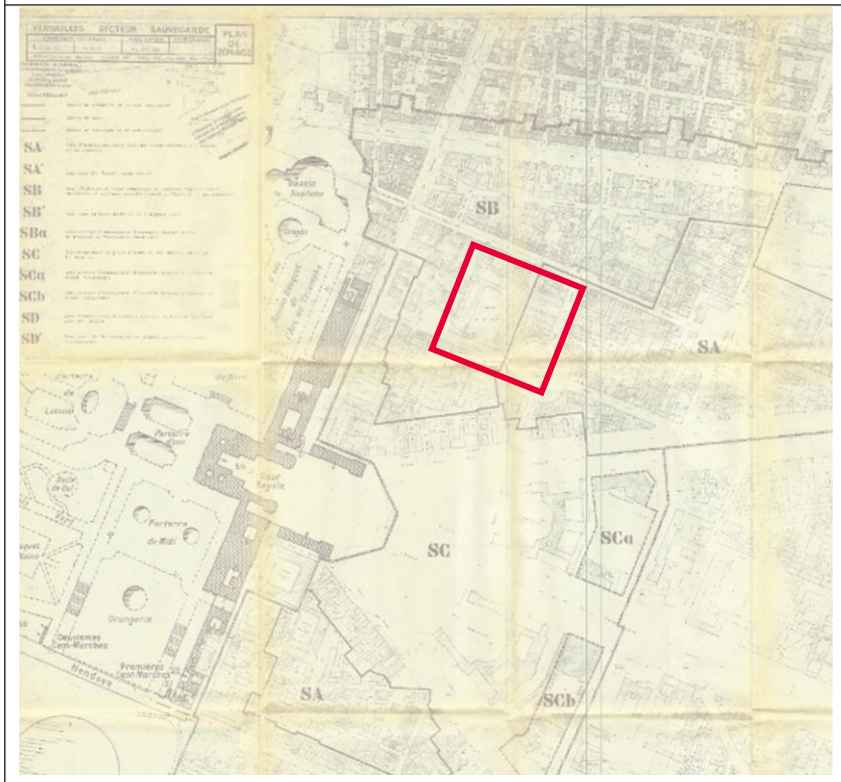
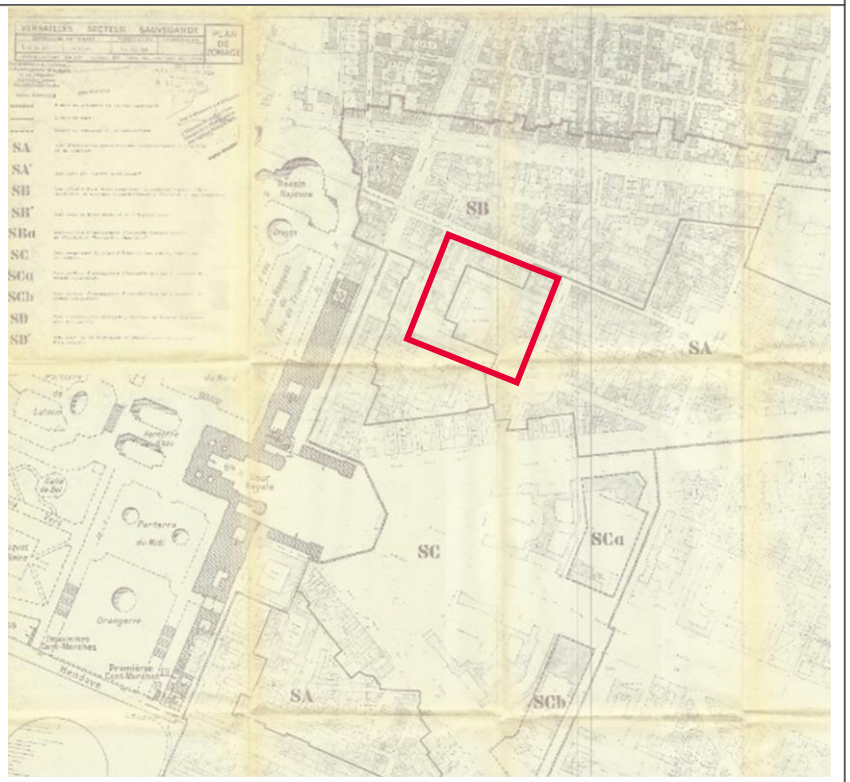
Ces évolutions, pensées dans un esprit de valorisation et de mise en cohérence patrimoniale, restent contenues et pleinement compatibles avec le plan de zonage et le règlement écrit du PSMV circonscrit au périmètre du site de la Cour d'appel dans la perspective d'actualiser les protections patrimoniales de la Cour d'Appel à l'occasion de son projet de restructuration, et de renforcer la protection patrimoniale des bâtiments anciens existants et des espaces extérieurs.

5. Les modifications envisagées du PSMV

5.1 Le changement de zonage

Afin de permettre la réalisation du projet de restauration, restructuration et extension de la Cour d'Appel de Versailles, il est nécessaire de modifier le zonage de la Cour d'Appel. En effet, celle-ci est actuellement située dans la zone SB du PSMV dont la vocation principale est d'accueillir du logement et du commerce.

Or, la Cour d'Appel, installée depuis la fin des années 1970 ne répond ni à l'une ni à l'autre de ces destinations. Pour permettre son évolution, il est donc proposé de substituer à la zone actuelle (SB), la zone SA du PSMV dont la vocation est d'accueillir notamment les activités du centre-ville.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

5.2 Les modifications des planches graphiques n°1 et 4

5.2.1 Mise à jour du bâti

Trois bâtiments existants dans la Cour de l'Impasse n'apparaissent pas sur le plan actuel du PSMV. Une étape intermédiaire nécessite la mise à jour du plan graphique faisant apparaître ces éléments.







Plusieurs vues sur les bâtiments situés dans la Cour de l'Impasse et non représentés sur le plan de zonage du PSMV source : Ville

Planche graphique du PSMV avant la mise à jour du cadastre



Planche graphique du PSMV après la mise à jour du cadastre



Mises à jour du cadastre sur le plan de zonage

5.2.2 Les prescriptions graphiques actuelles du plan de zonage

La Cour d'Appel est située dans la zone SB du PSMV, soit la zone d'habitation dense, comprenant de nombreux espaces libres intérieurs et destinée essentiellement à l'habitat et aux commerces. Le site est également concerné par plusieurs prescriptions graphiques :



1 **en noir plein**, les immeubles protégés par la législation sur les Monuments Historiques ;



2 **en noir tireté**, les façades et fragments protégés par la législation sur les Monuments Historiques;



3 **en hachures larges noires,** les immeubles ou parties extérieures ou intérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ;



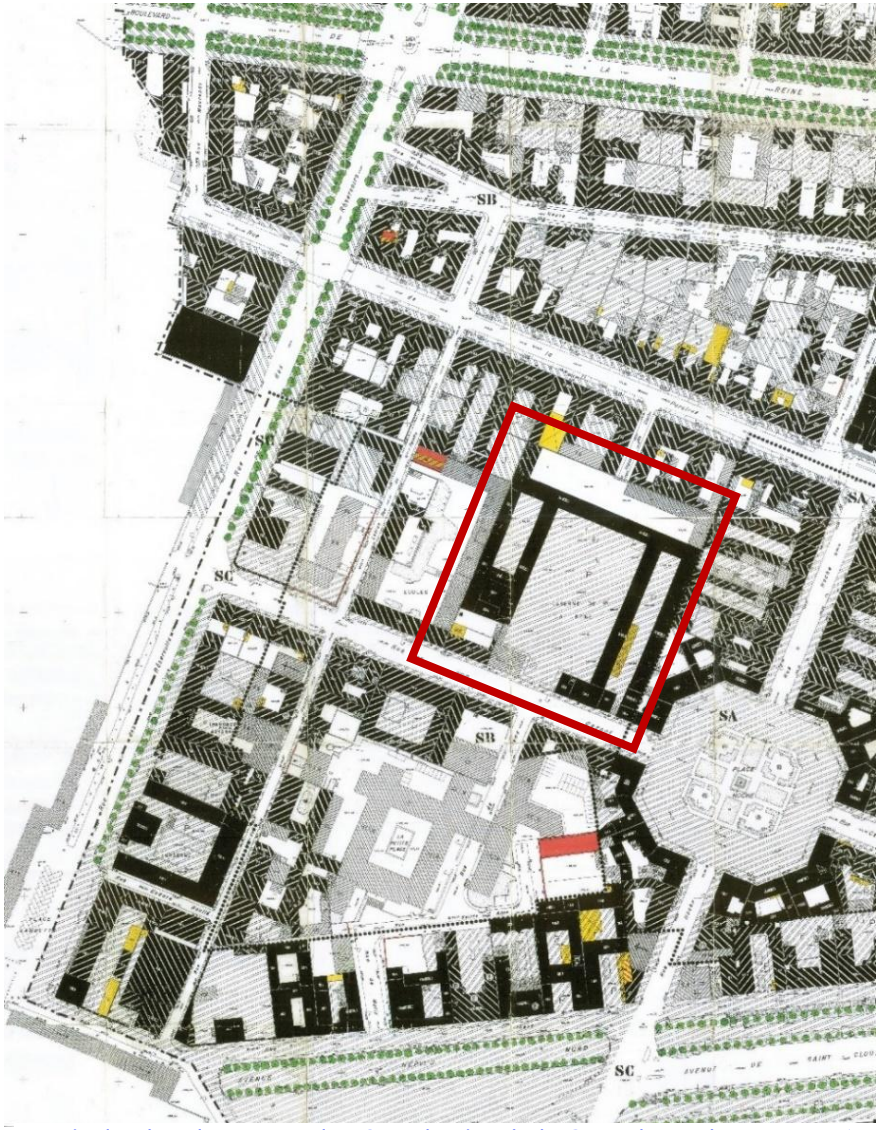
4 **en hachures fines noires**, les immeubles non protégés pouvant être conservés, améliorés ou remplacés ;



5 **en aplat jaune**, les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ;



9 **en double biaise** : espaces soumis à prescriptions particulières, D pour Dalles, P pour pavages, J pour jardins. Dans le cas de la Cour d'honneur, il s'agit d'une prescription qui porte sur les pavages ;



Extrait du Plan de zonage du PSMV, le site de la Cour d'Appel est entouré en rouge.

Légende graphique du PSMV



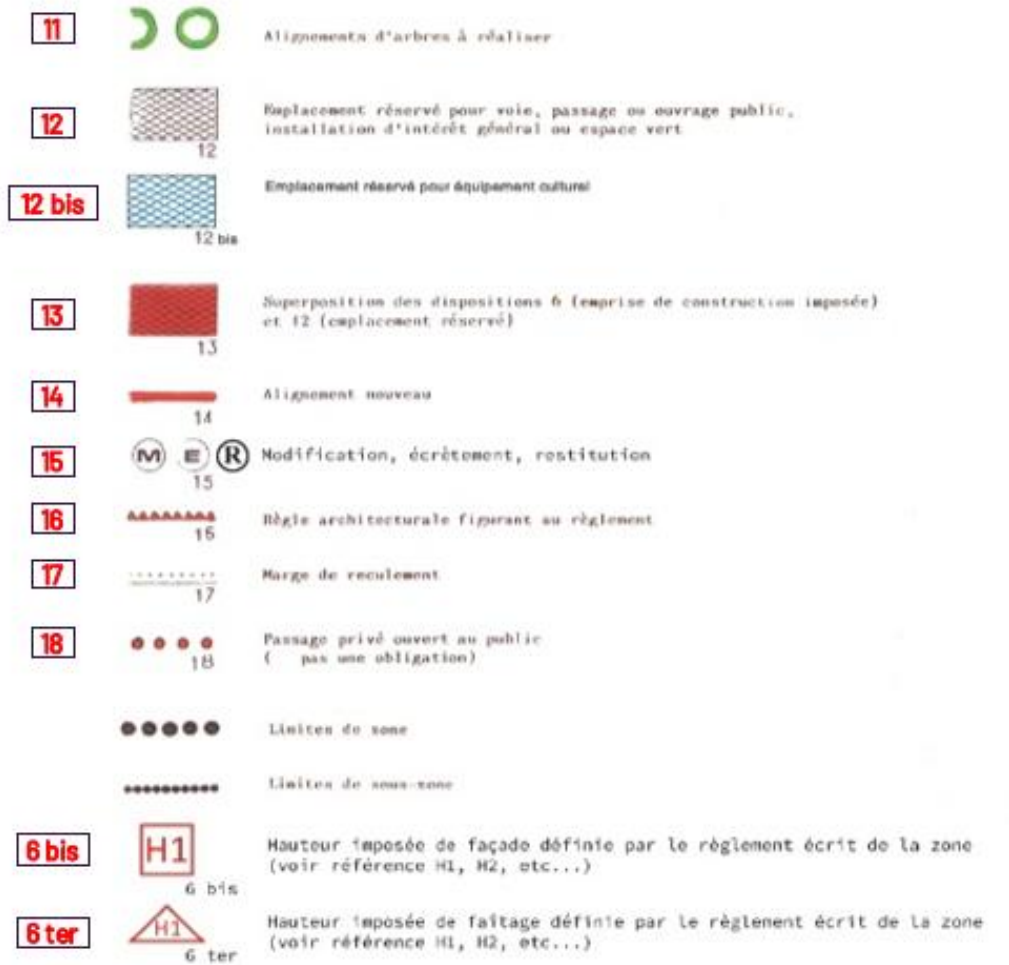
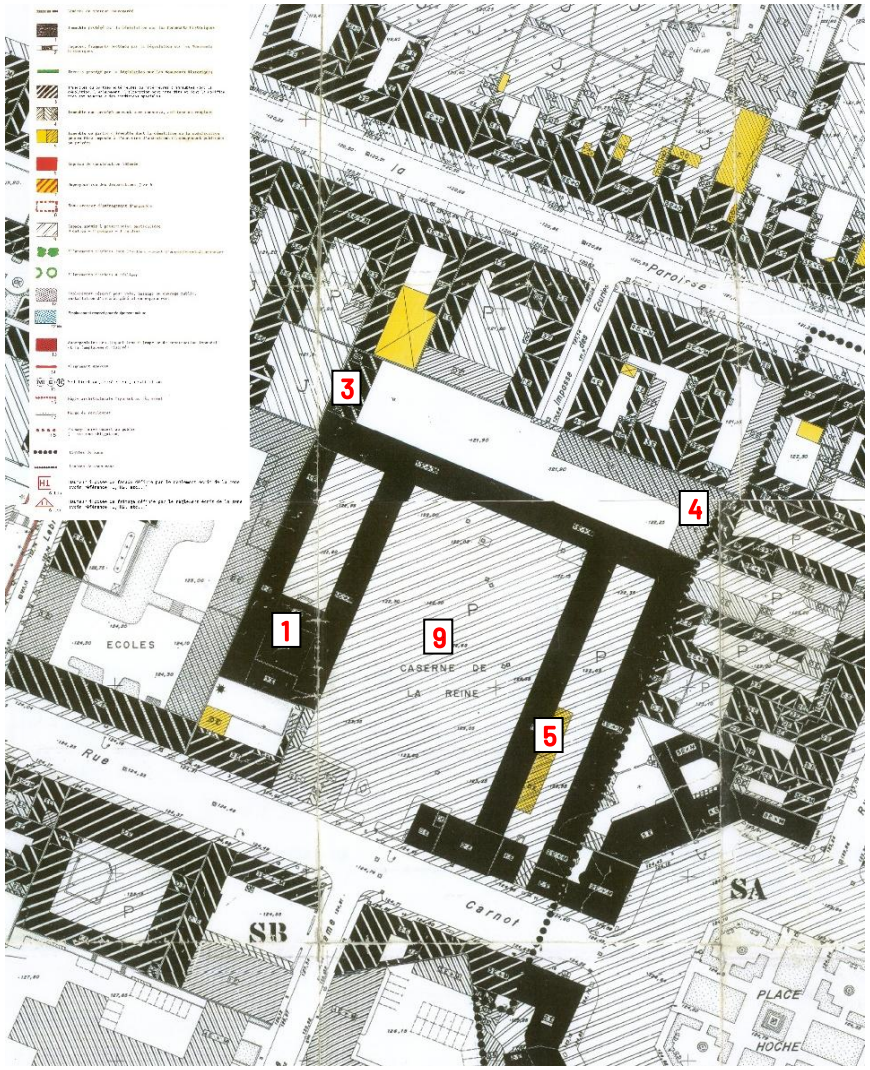


Planche graphique actuelle



1 **en noir plein** : immeubles protégés par la législation sur les Monuments Historiques

3 **hachures larges noires** : immeubles ou parties extérieures ou intérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales

4 **hachures fines noires** : immeubles non protégés pouvant être conservés, améliorés ou remplacés

5 **aplat jaune** : immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées

9 **double biaise** : espaces soumis à prescriptions particulières, D pour dalles, P pour pavages, J pour jardins. Dans le cas de la cour d'honneur, il s'agit d'une prescription qui porte sur les pavages

Dans son état actuel, le plan du PSMV ne protège pas :

- la Cour de l'Impasse (cour située au nord de l'ensemble bâti) en partie pavée et dont l'ordonnancement des façades nord est à conserver.

- des vestiges de façade d'un bâtiment datant du XVIIIe siècle, située dans la partie nord-est de la Cour de l'Impasse ;

- un bâtiment situé dans la Cour des Écuries (cour à l'est de l'ensemble bâti) qui date, pour sa partie sud de 1672 et de 1868 pour sa partie nord. Le PSMV classe ce bâtiment en jaune, à savoir "immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opération d'aménagement publique ou privée". Le classement de ce bâtiment des XVII et XIXèmes siècles en aplat jaune est justifié par l'extension moderne datant du XXème siècle en rez-de-chaussée vers le sud.

- le mur de clôture sur la rue Carnot, dont la disposition existante depuis le XVIIe siècle participe à l'ordonnancement sur rue de la parcelle depuis la création de l'écurie de la Reine ;

- l'arbre remarquable de la Cour de l'Impasse

5.2.3 Mise en cohérence du document graphique planches n°1 et 4 avec le classement au titre des Monuments Historiques des bâtiments anciens par l'arrêté du 29 décembre 1978

a. Les protections au titre des Monuments Historiques

Les protections au titre de la législation sur les Monuments Historiques qui figurent sur le plan de zonage du PSMV sont actuellement en inadéquation avec l'arrêté. En effet, sont protégées au titre de la législation sur les Monuments Historiques, les façades et toitures des anciennes écuries du Roi, puis de la Reine, soit l'ensemble des constructions édifiées sous l'Ancien Régime, comprenant :

- les ailes ordonnancées édifiées par Le Vau dès 1660,
- les extensions édifiées selon la même ordonnance au cours du XVIIIe siècle autour de la cour de la Manufacture,
- les extensions dans la cour des écuries et dans la cour de l'Impasse également datées du XVIIIe siècle,

En revanche, les murs de clôture et les trois portails de la cour d'Honneur, de la cour des Ecuries et de la cour de l'Impasse, tout comme les trois cours ne sont pas classées au titre des Monuments Historiques.

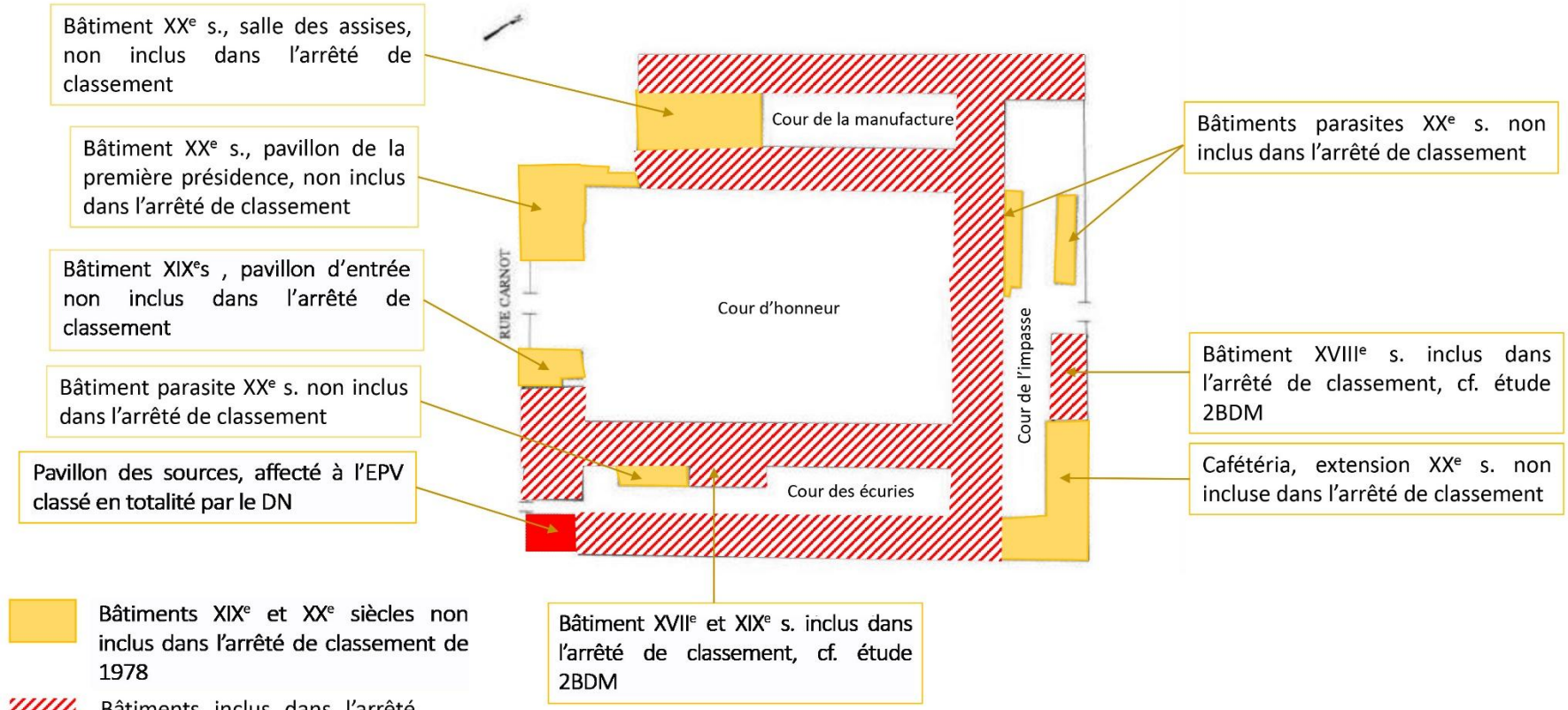
Les constructions datant du XXème ne sont pas protégées au titre du code du patrimoine (pavillon de la première présidence, cafétaria, salle des Assises…).

En conséquence, les protections des bâtiments au titre des Monuments Historiques suivantes sont à reporter dans le PSMV :

- Cour de l'Impasse : la façade du bâtiment nord-est adossé au mur mitoyen ainsi que l'extension nord-ouest des écuries datant du XVIIIe siècle sont classées monuments historiques au titre de l'arrêté du 29 décembre 1978, et seront donc reportées au plan graphique du PSMV sous la légende « immeubles protégés par la législation sur les Monuments Historiques »

Cour des Ecuries : faire figurer dans le plan de zonage la protection au titre des Monuments Historiques de la partie d'immeuble des XVIIe, et XIXe siècles, qualitative et remontant aux aménagements des écuries de la Reine

Etat de protection actuel des anciennes écuries du Roy puis de la Reine avant révision du PSMV de Versailles et extension de la protection du site

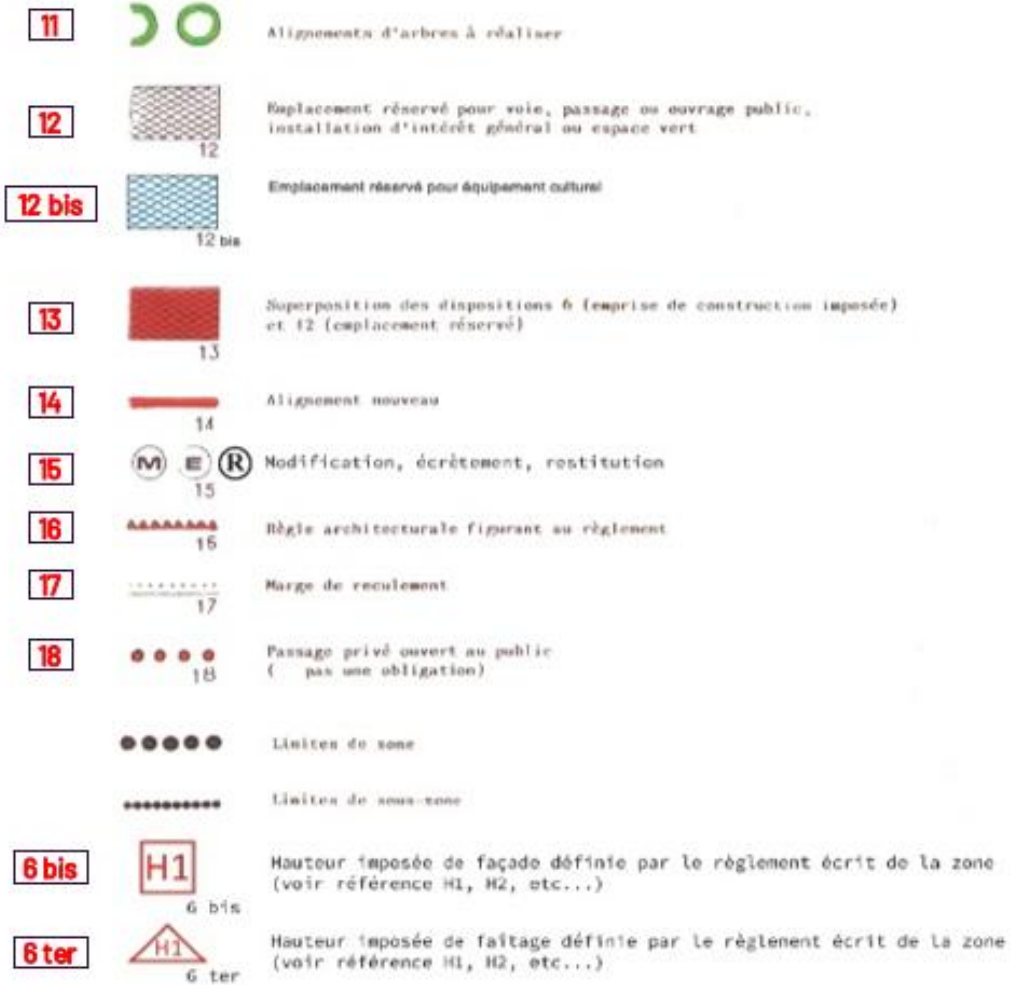


Protection/CRMH-DRAC IDF-15 avril 2025

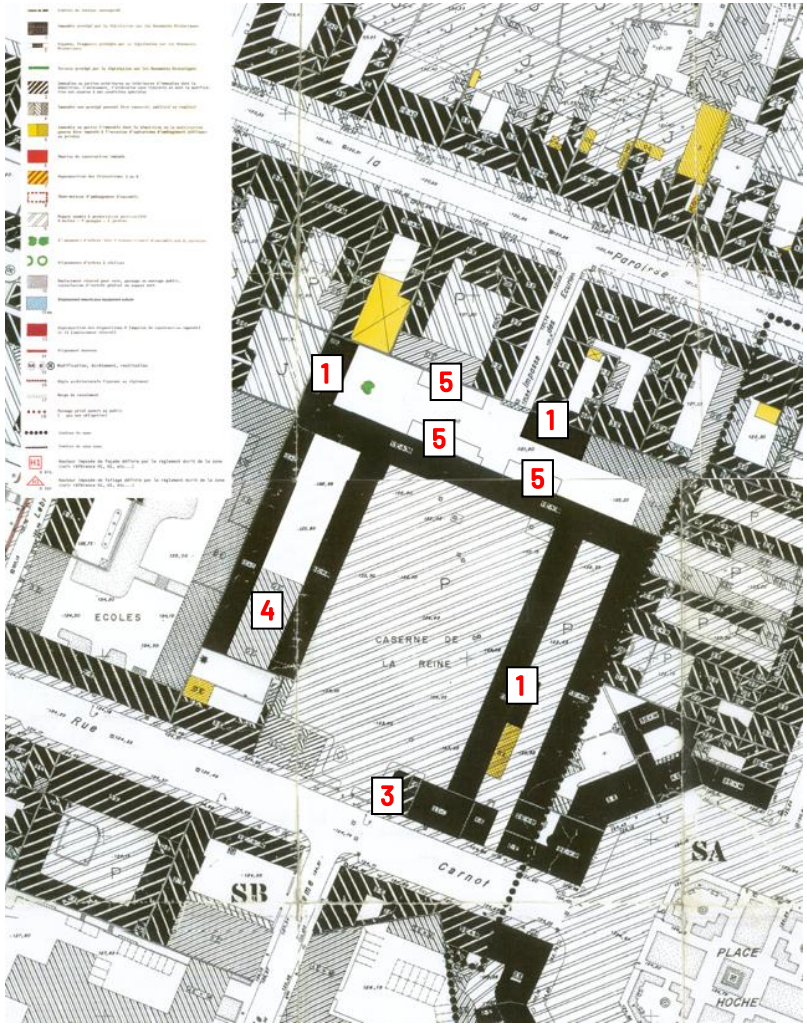
C1 Données Internes

Légende graphique du PSMV





b. Planches graphiques mise à jour par rapport à l'arrêté des Monuments Historiques



1 - Cour de l'Impasse : la façade du bâtiment nord-est adossé au mur mitoyen ainsi que l'extension nord-ouest des écuries datant du XVIIIe siècle sont classées monuments historiques au titre de l'arrêté du 29 décembre 1978, et seront donc reportées au plan graphique du PSMV sous la légende « immeubles protégés par la législation sur les Monuments Historiques » (légende 1)

5 - Cour de l'Impasse : bâtiments n'apparaissant pas sur le plan actuel et faisant l'objet de la mise à jour

1 - Cour des Ecuries : faire figurer dans le plan de zonage la protection au titre des Monuments Historiques de la partie d'immeuble des XVIIe, et XIXe siècles, qualitative et remontant aux aménagements des écuries de la Reine.

4 - Cour de la Manufacture : le bâtiment sud, construit au XXe siècle, ne relève pas de la protection au titre des Monuments historiques, contrairement à ce qu'indique le plan actuel. Il sera donc reporté sur le plan graphique du PSMV sous la légende « immeubles **non protégés pouvant être conservés, améliorés ou remplacés**».

3 - Cour d'Honneur : le pavillon d'entrée, également du XIXe siècle, ne bénéficie d'aucune mesure de protection au titre des monuments historiques. Il sera de ce fait intégré au plan graphique du PSMV sous la légende « immeubles ou parties extérieures ou intérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, l'altération sont **interdits** et dont la **modification** est soumise à des conditions spéciales. »

5.2.4 Propositions d'adaptations patrimoniales du site relatif au projet de réhabilitation et d'extension de la Cour d'Appel

Les modifications graphiques ont pour objectif de rendre possible les intentions du développement du site établies par l'architecte en chef des Monuments Historiques.

Légende graphique du PSMV



a. La Cour de l'Impasse

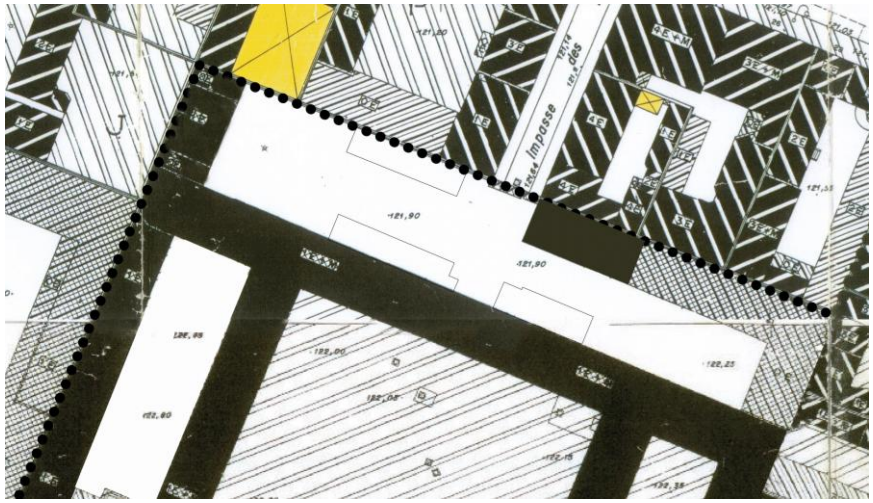


Planche graphique avant modification

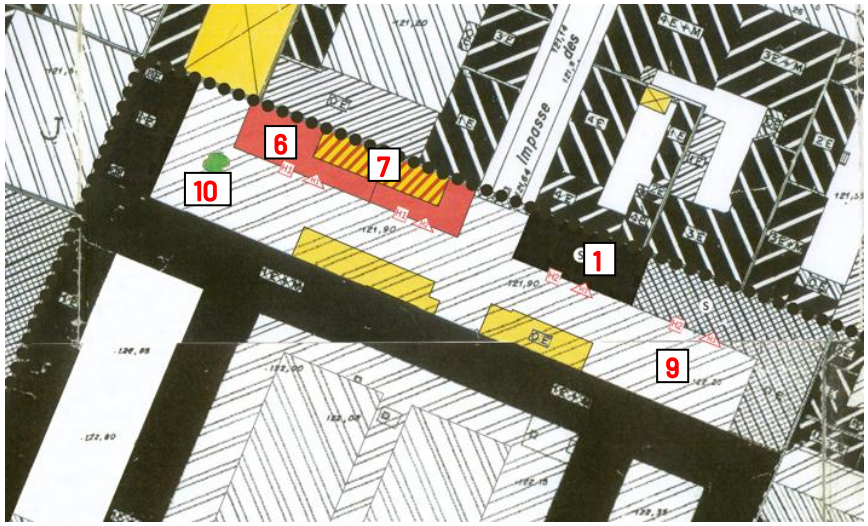


Planche graphique après modification

Aujourd'hui, la cour de l'Impasse n'est pas protégée par le règlement graphique du PSMV alors qu'elle constitue une cour remarquable, en particulier du fait de l'ordonnancement de la grande façade Sud du XVIIème siècle alternant pilastres et tables. Dans le cadre de la présente modification du PSMV, il s'agira donc :

9 - de protéger la cour de l'Impasse en espace soumis à prescription particulière avec pavage.

6 - de conserver la possibilité d'une construction en adossement au mur mitoyen nord-ouest de la cour en symétrie du bâtiment historique construit dans la partie nord-est en délimitant son emprise, gabarit et profil de toiture, selon la planche graphique « état projeté façade nord sur la cour de l'Impasse », et comme projeté dans les intentions de Frédéric Didier reprises page 131/132.

1 - de reporter le classement au titre des Monuments Historiques de la façade du bâtiment nord-est et permettre son rehaussement d'un étage + combles en restituant les coupes historiques de 1784 et prévoir la possibilité de reconstruction de la totalité de l'emprise initiale du bâtiment selon le même gabarit en R+1+C

10 - de protéger l'arbre existant avec la prescription de protection des éléments végétaux ;

7 - Emprise de construction imposée sur un immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée.



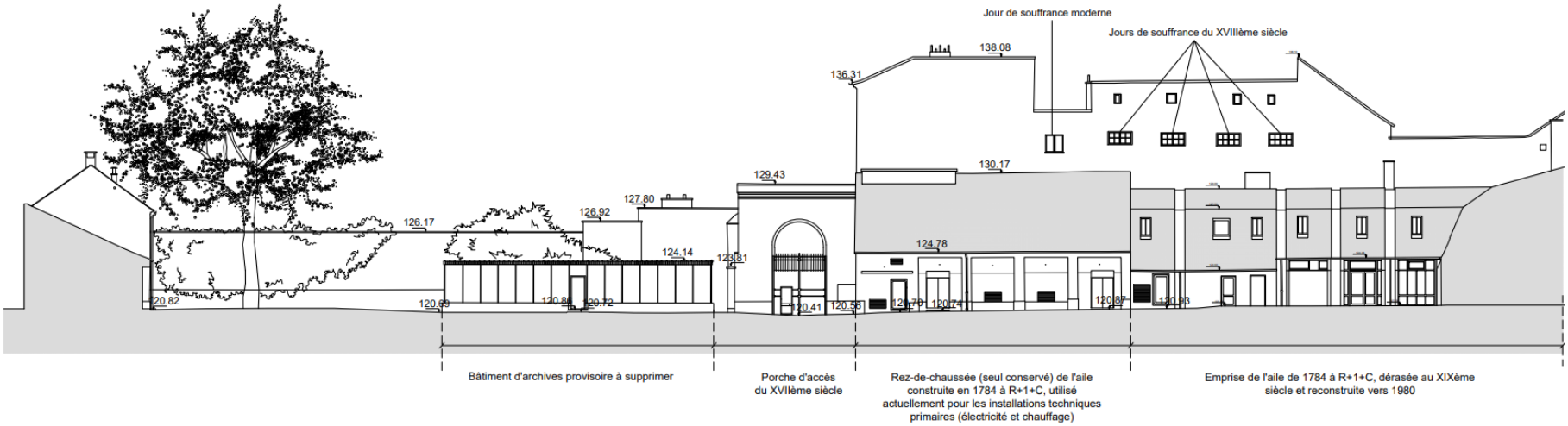






Plusieurs vues photographiques de la Cour de l'Impasse, source : Ville

Les élévations suivantes définissent les hauteurs d'égout et de faitage :



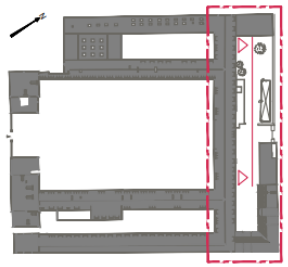
Façade Nord sur la cour de l'Impasse

ETAT ACTUEL

Echelle graphique
0 10 20m

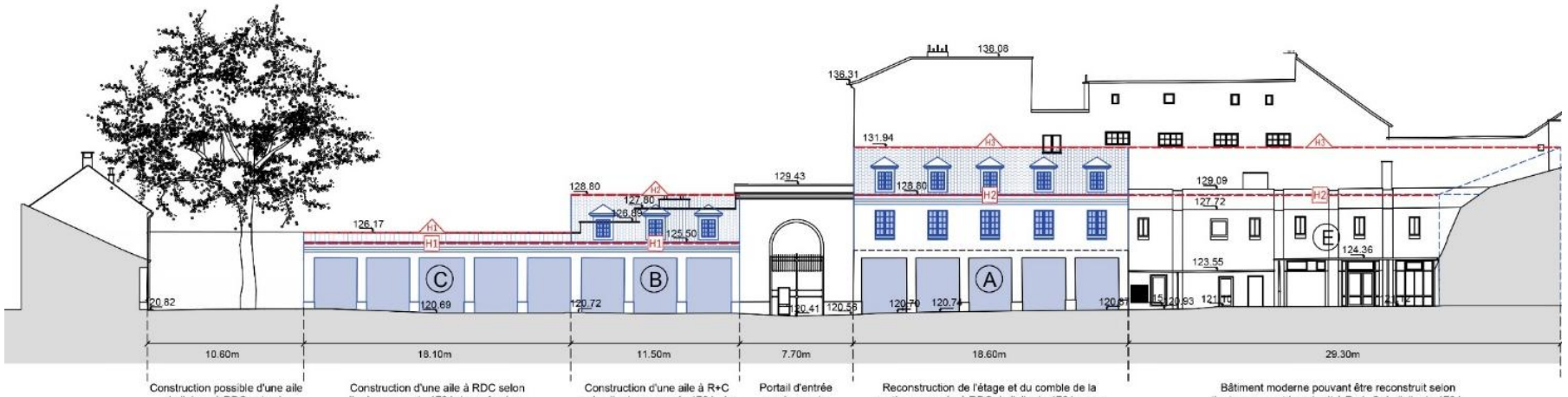
2bdm architectes

PLAN DE REPERAGE



COUR D'APPEL DE VERSAILLES
Restructuration générale
2BDM - FREDERIC DIDIER - ACMH
17/12/2024

Etat actuel : vue en coupe de la façade nord de la Cour de l'Impasse : état actuel, source : 2BDM Frédéric Didier, ACMH



Façade Nord sur la cour de l'Impasse

ETAT PROJETE

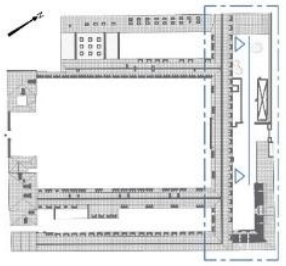
En rouge : les constructions proposées

Echelle graphique

0 10 20m

2b dm architectes

PLAN DE REPERAGE



COUR D'APPEL DE VERSAILLES

Restructuration générale

2BDM - FREDERIC DIDIER - ACMH

17/12/2024

Etat projeté après modification du PSMV : vue en coupe de la façade nord de la Cour de l'Impasse, source : 2BDM Frédéric Didier, ACMH

Légende graphique du PSMV



b. La Cour de la Manufacture

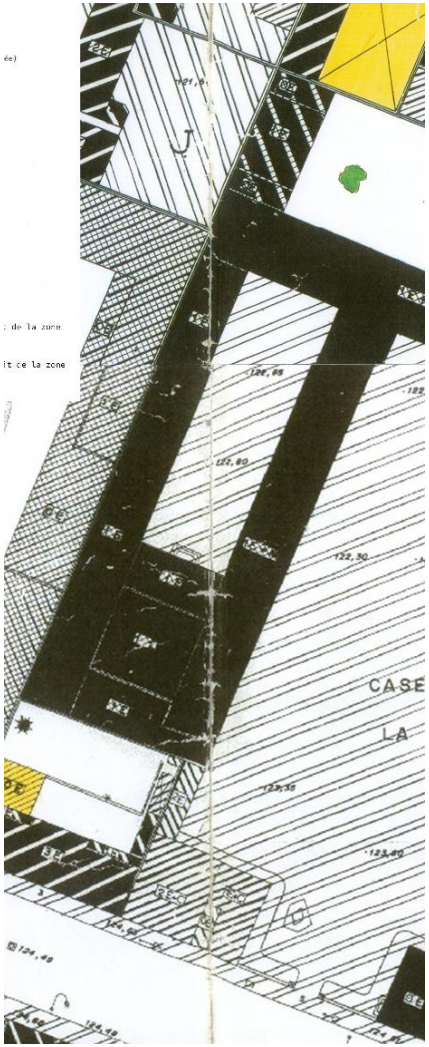


Planche graphique avant modification

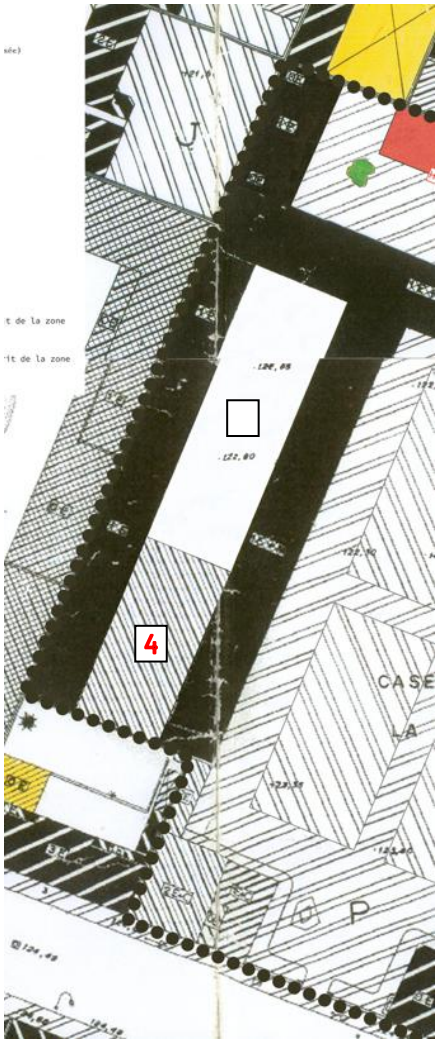


Planche graphique après modification

La cour de la Manufacture présente des élévations en partie remaniées au XXe siècle, en respectant les modénatures anciennes.

La partie sud de la cour ancienne a été bâtie en 1972 pour abriter la cour d'Assises. Son ordonnancement accompagne celui des façades des ailes des XVIIe et XVIIIe siècles.

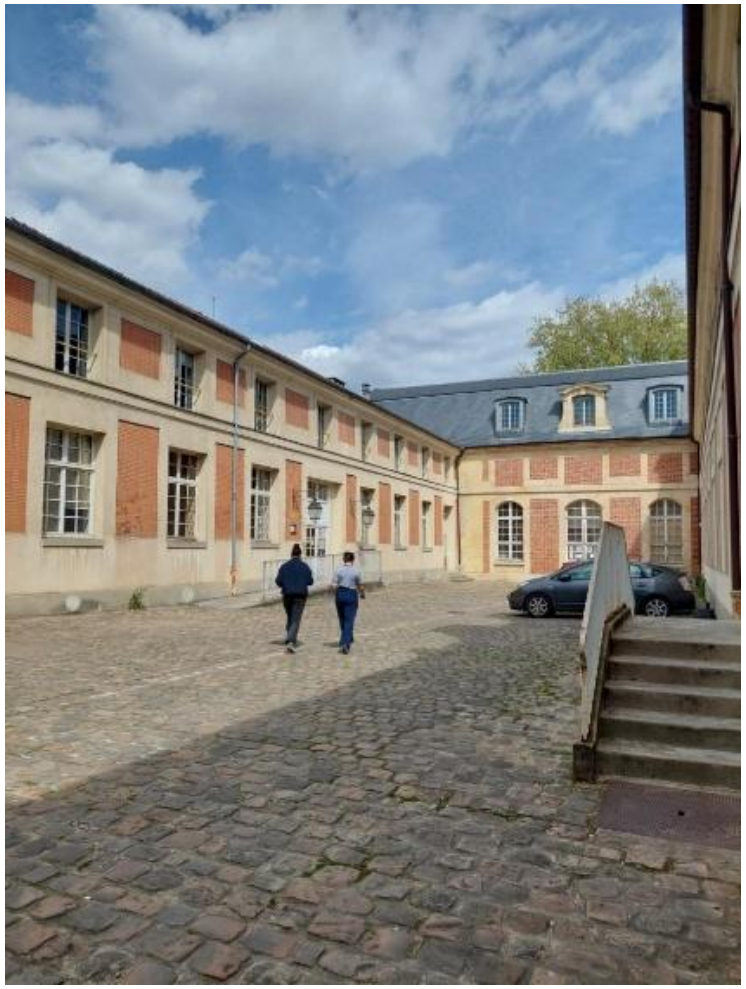
Aujourd'hui le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Versailles classe la cour comme un espace soumis à prescription particulière interdisant de ce fait toute construction.

Compte tenu du futur projet de restructuration, restauration et extension, le caractère de constructibilité de cet espace doit être adapté :

- supprimer la protection de la cour afin de permettre sa couverture pour l'adapter au futur projet sous réserve du maintien du sol entièrement pavé, y compris son altimétrie en proposant une couverture transparente en matériau verrier naturel dont la structure porteuse verticale échappera aux façades, et sera située entre le bandeau intermédiaire et le niveau bas de la corniche. La couverture transparente n'impactera pas les lucarnes des combles brisés. L'ensemble devra permettre une parfaite réversibilité et une insertion optimale afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale et patrimoniale des façades.

4 - toiletter la protection au titre des monuments historiques du bâtiment construit en 1972 (Salle des Assises). Compte tenu de sa date de construction, celui-ci sera indiqué comme « immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé ».

Le projet de modification du PSMV propose de protéger la cour de l'impasse, aujourd'hui exclue de toute protection alors qu'elle présente une façade nord remarquable. Une telle modification permettrait ainsi, après modification du PSMV, de maintenir une surface extérieure protégée au moins équivalente à celle de la cour de la manufacture.

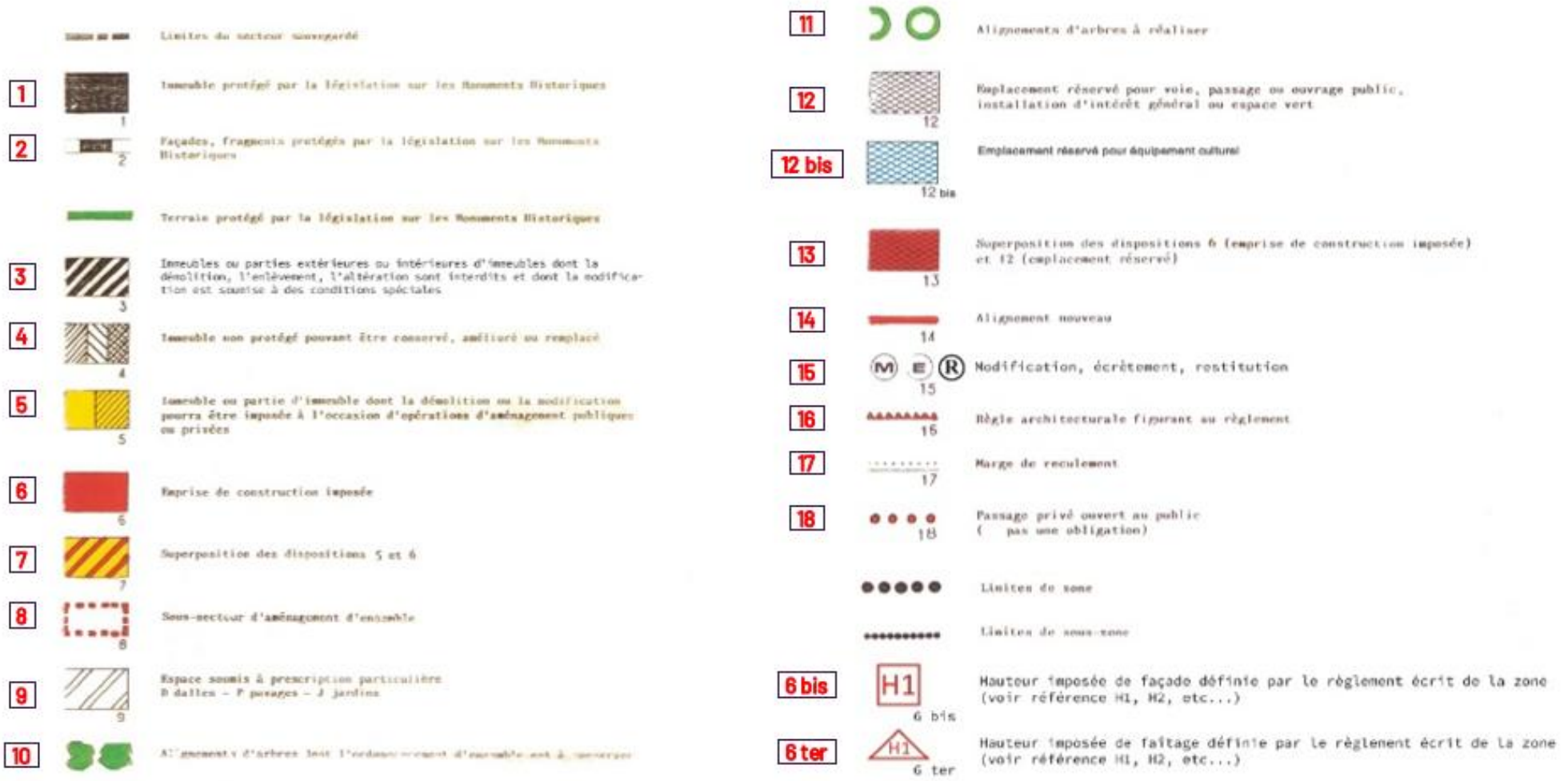






Vues photographiques de la Cour de la Manufacture, source : Ville

Légende graphique du PSMV



c. La Cour d'Honneur

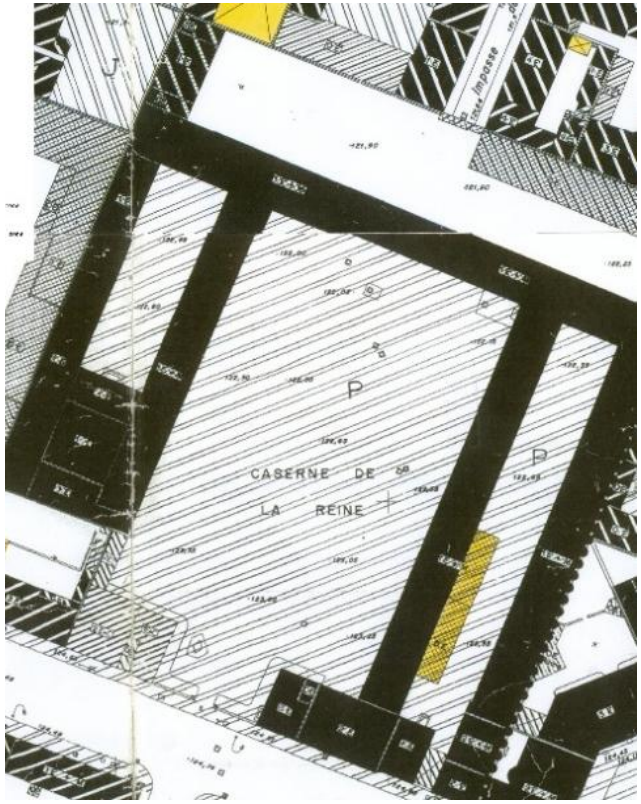
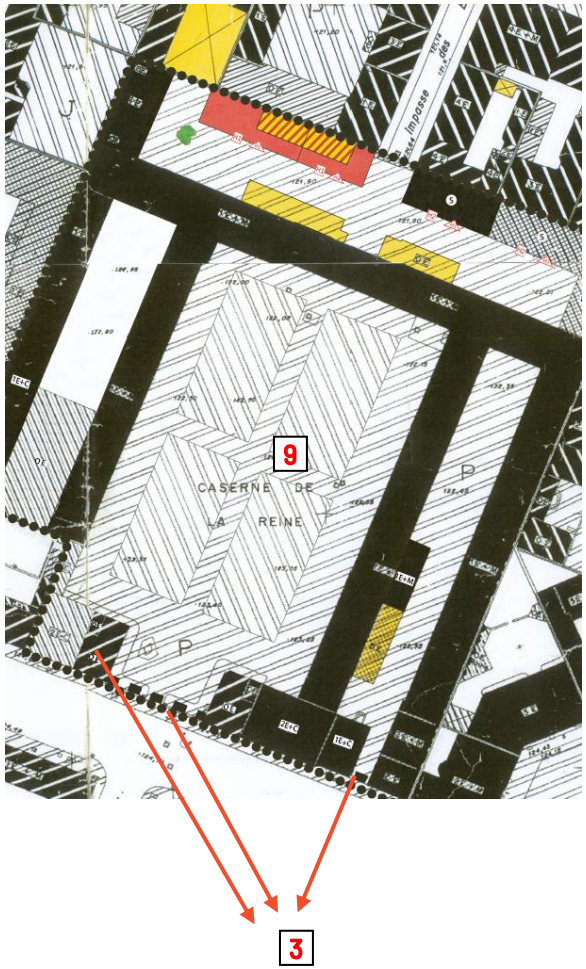


Planche graphique avant modification

Planche graphique après modification



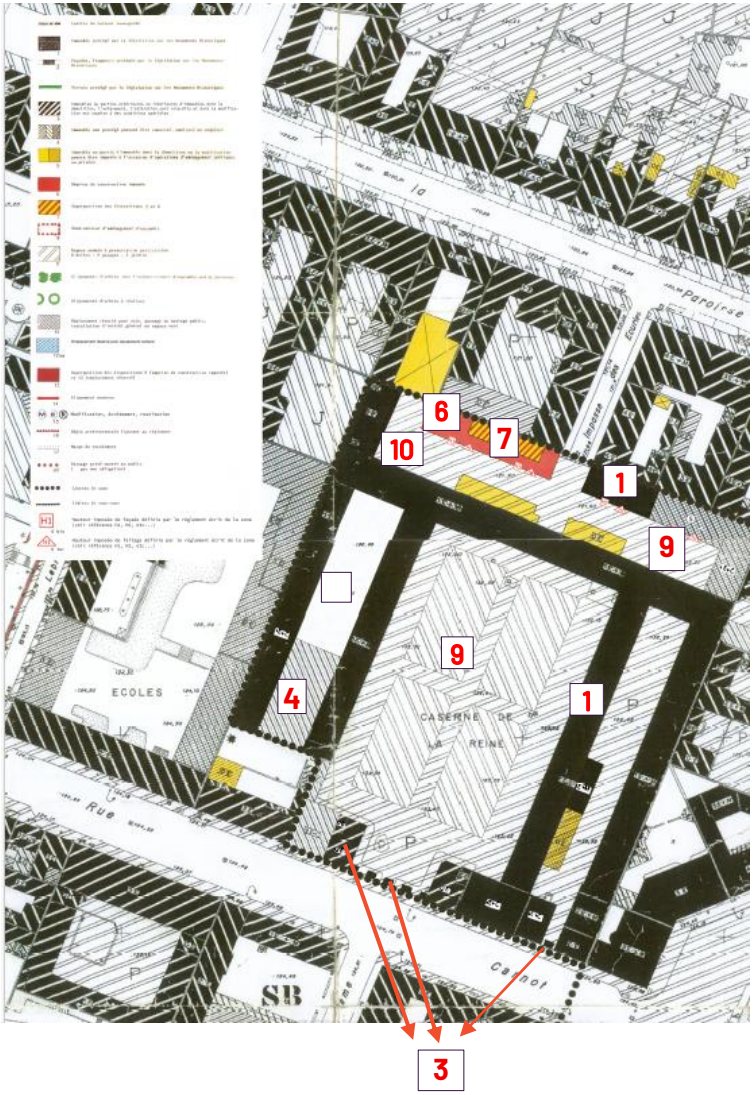
9 Dans la cour d'honneur, il s'agira uniquement de restituer le dessin des parterres visibles sur les plans anciens. L'ensemble du pavage reste protégé.

3 Immeubles ou parties extérieures ou intérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales.



Vue de la Cour d'Honneur, source Google maps

d. Synthèse des modifications des planches graphiques



9 - Protéger la cour de l'Impasse en espace soumis à prescription particulière avec pavage.

6 - Conserver la possibilité de constructions en adossement au mur mitoyen nord-ouest de la cour en symétrie du bâtiment historique construit dans la partie nord-est en délimitant leurs emprise, gabarit et profil de toiture, selon la planche graphique « état projeté façade nord sur la cour de l'Impasse ».

1 - Reporter le classement au titre des Monuments Historiques de la façade du bâtiment nord-est et permettre son rehaussement d'un étage + combles en restituant les coupes historiques de 1784 et prévoir la possibilité de reconstruction de la totalité de l'emprise initiale du bâtiment selon le même gabarit en R+1+C.

10 - Protéger l'arbre existant avec la prescription de protection des éléments végétaux.

- Supprimer la protection de la cour afin de permettre sa couverture pour l'adapter au futur projet sous réserve du maintien du sol entièrement pavé, y compris son altimétrie en proposant une couverture transparente en matériau verrier naturel dont la structure porteuse verticale échappera aux façades, et sera située entre le bandeau intermédiaire et le niveau bas de la corniche.

4 - Toiletter la protection au titre des monuments historiques du bâtiment construit en 1972 (Salle des Assises). Compte tenu de sa date de construction, celui-ci sera indiqué comme « immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé ».

9 - Dans la cour d'honneur, restituer le dessin des parterres visibles sur les plans anciens. L'ensemble du pavage reste protégé.

3 Immeubles ou parties extérieures ou intérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales.

7 Emprise de construction imposée sur un immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée.

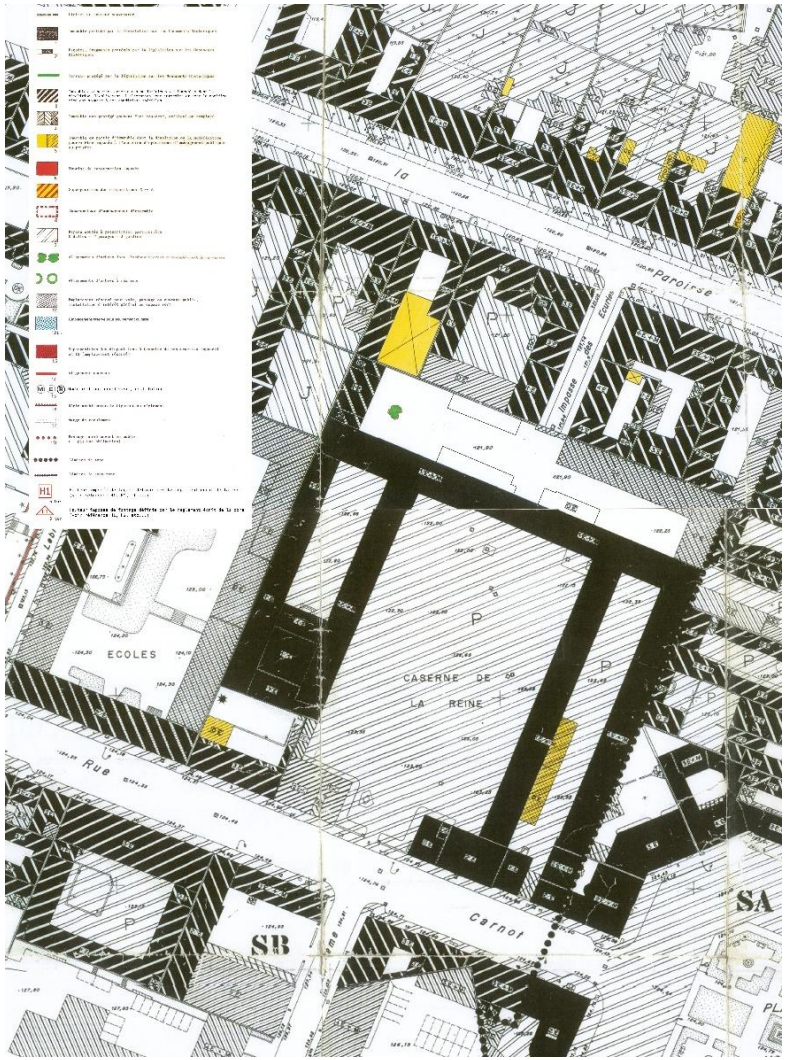


Planche graphique avant modification



Planche graphique après modification

5.3 Les modifications envisagées du règlement écrit du PSMV

Afin d'intégrer les spécificités du projet de restauration, de restructuration et d'extension de la Cour d'Appel, il est également nécessaire de faire évoluer certaines dispositions du règlement écrit de la zone SA. Ces modifications sont exclusivement circonscrites à la Cour d'Appel de Versailles, et rendent cohérentes la protection globale du site en fonction de ses caractéristiques patrimoniales et de son évolution.

Les points suivants modifieront le document écrit de l'actuel PSMV :

1) Modification de l'article SA 7 « implantations des constructions par rapport aux imites séparatives »

2) Modification de l'article SA 10 « hauteur maximum des constructions »

3) Modification de l'article SA 11 « aspect intérieur et extérieur des constructions »

La modification règlementaire est nécessaire pour permettre la réalisation du projet de restructuration de la Cour d'Appel établi par l'architecte en chef des Monuments Historiques.

5.3.1 Article SA7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La modification de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est nécessaire dans la mesure où la couverture de la cour de la manufacture nécessiterait la création d'une structure spécifique implantée au droit des façades et non pas sur les limites séparatives, comme imposé dans la zone SA.

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification
Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement. 1- Implantation par rapport aux limites de fond de propriété Rappel : Les limites séparatives aboutissant aux voies et situées au-delà de la bande des 15 m à partir de l'alignement, sont également considérées comme limites de fond de propriété Au-delà de cette profondeur de 15 m à partir de l'alignement, la construction est interdite, sauf s'il s'agit d'habiller, pour la masquer, l'héberge d'un immeuble mitoyen ne figurant pas sous la légende "immeuble dont la démolition pourra être imposée" à condition que cette construction ne soit pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux et qu'en tout état de cause, la distance entre cette construction et la limite de fond de propriété soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Si l'héberge est celle d'un immeuble prévu à écrêter, seuls les niveaux conservés sont susceptibles de recevoir l'adossement de nouvelles constructions. En sous-zone SA' : sans objet 2- Dispositions particulières à la caserne des Récollets Ces dispositions ne sont pas applicables à la parcelle AH 244, correspondant à la caserne des Récollets. Dans le cadre d'un	Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement. 1- Implantation par rapport aux limites de fond de propriété Rappel : Les limites séparatives aboutissant aux voies et situées au-delà de la bande des 15 m à partir de l'alignement, sont également considérées comme limites de fond de propriété Au-delà de cette profondeur de 15 m à partir de l'alignement, la construction est interdite, sauf s'il s'agit d'habiller, pour la masquer, l'héberge d'un immeuble mitoyen ne figurant pas sous la légende "immeuble dont la démolition pourra être imposée" à condition que cette construction ne soit pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux et qu'en tout état de cause, la distance entre cette construction et la limite de fond de propriété soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Si l'héberge est celle d'un immeuble prévu à écrêter, seuls les niveaux conservés sont susceptibles de recevoir l'adossement de nouvelles constructions. En sous-zone SA' : sans objet 2- Dispositions particulières à la caserne des Récollets Ces dispositions ne sont pas applicables à la parcelle AH 244, correspondant à la caserne des Récollets. Dans le cadre d'un

projet situé sur cette parcelle, l'emprise de l'ancienne église du couvent des Récollets, aujourd'hui disparue, détermine les limites d'implantation d'une future construction.	projet situé sur cette parcelle, l'emprise de l'ancienne église du couvent des Récollets, aujourd'hui disparue, détermine les limites d'implantation d'une future construction. 3- Dispositions particulières à la cour d'appel 5 rue Carnot Ces dispositions ne sont pas applicables à la parcelle cadastrée section AE n° 190. Sur cette parcelle pourra être envisagée une structure réversible d'un seul tenant venant recouvrir l'ensemble de la cour pavée de la manufacture et posée sur une structure indépendante des façades protégées au titre des monuments historiques.

5.3.2 Article SA10 relatif à la hauteur maximum des constructions

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification
Rappel de la définition de la hauteur : la hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des bâtiments existants maintenus est conservée à moins qu'ils ne comportent la mention E, écrêtement, ou M, modification, au document graphique du Plan de Sauvegarde. La hauteur de la ligne d'égout des bâtiments futurs est égale à la hauteur moyenne des lignes d'égout des bâtiments immédiatement voisins avec une tolérance de 1 m ; tout immeuble portant la mention E ou M ne peut servir de référence. Sur la parcelle AH 244, pour la partie de construction définie par l'emprise de l'ancienne église du couvent des Récollets, la hauteur de la construction est limitée à la hauteur de la corniche du fronton originel du portail d'entrée de l'ancienne église des Récollets (rue des Récollets).	Rappel de la définition de la hauteur : la hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des bâtiments existants maintenus est conservée à moins qu'ils ne comportent la mention E, écrêtement, ou M, modification, au document graphique du Plan de Sauvegarde. La hauteur de la ligne d'égout des bâtiments futurs est égale à la hauteur moyenne des lignes d'égout des bâtiments immédiatement voisins avec une tolérance de 1 m ; tout immeuble portant la mention E ou M ne peut servir de référence. Sur la parcelle AH 244, pour la partie de construction définie par l'emprise de l'ancienne église du couvent des Récollets, la hauteur de la construction est limitée à la hauteur de la corniche du fronton originel du portail d'entrée de l'ancienne église des Récollets (rue des Récollets).

	Pour la parcelle cadastrée section AE n° 190 située 5 rue Carnot la hauteur des nouvelles constructions envisagées dans la cour de l'impasse des écuries sera limitée à : • H1 Le niveau de l'égout de toiture sera limité à 125.50 NGF • H2 Le niveau de l'égout de toiture sera limité à 128.80 NGF • H1 Le niveau du faitage ne devra pas excéder la cote NGF de 126.17 • H2 Le niveau du faitage ne devra pas excéder la cote NGF de 128.80 • H3 Le niveau du faitage ne devra pas excéder la cote NGF de 131.94 Pour la Cour de la Manufacture : La hauteur maximale de la couverture de la cour n'impactera pas les appuis des lucarnes de l'ensemble des couvertures à son point le plus haut. Pour des raisons architecturales la hauteur du faitage de la couverture pourra être supérieure au niveau bas de la corniche sous réserve d'une insertion harmonieuse du projet dans un contexte hautement patrimonial. La structure porteuse verticale de la couverture échappera aux façades. L'ensemble devra permettre une parfaite réversibilité et une insertion optimale afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale et patrimoniale des façades et des versants de la toiture protégés au titre des monuments historiques.

5.3.3 Article SA11 relatif à l'aspect intérieur et extérieur des constructions

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification
Les constructions futures ne viennent qu'en appoint des constructions existantes. Il ne peut être donné aucune description d'une architecture imposée. Une harmonie doit être recherchée avec le contexte urbain par les rythmes des travées et des percements, par leur proportion en hauteur et par les rapports entre les niveaux. Volume général L'épannelage proposé dans les articles S. A. 6 à S. A. 10 inclus, a pour objet de mettre en place des formes urbaines identiques à celles qui constituent le tissu existant. Le volume général sera simple, sans saillie et sans défoncé excessif. (...)	Les constructions futures ne viennent qu'en appoint des constructions existantes. Il ne peut être donné aucune description d'une architecture imposée. Une harmonie doit être recherchée avec le contexte urbain par les rythmes des travées et des percements, par leur proportion en hauteur et par les rapports entre les niveaux. Volume général L'épannelage proposé dans les articles S. A. 6 à S. A. 10 inclus, a pour objet de mettre en place des formes urbaines identiques à celles qui constituent le tissu existant. Le volume général sera simple, sans saillie et sans défoncé excessif. (...) Dispositions particulières Sur la parcelle cadastrée AE 190 pourra être envisagée une couverture transparente en matériau verrier naturel d'un seul tenant venant recouvrir l'ensemble de la cour pavée de la manufacture et posée sur une structure porteuse indépendante et réversible des façades protégées. La toiture sera située soit au niveau du bandeau intermédiaire, soit raccordée depuis le niveau haut de la corniche sans impacter les lucarnes des combles brisées. Le pavage du sol d'origine et son altimétrie doivent être conservés et laissés visibles. L'ensemble devra permettre une parfaite réversibilité et une insertion optimale afin de ne pas

	porter atteinte à l'intégrité architecturale et patrimoniale des façades protégées au titre des monuments historiques.