

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 Toilettage 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

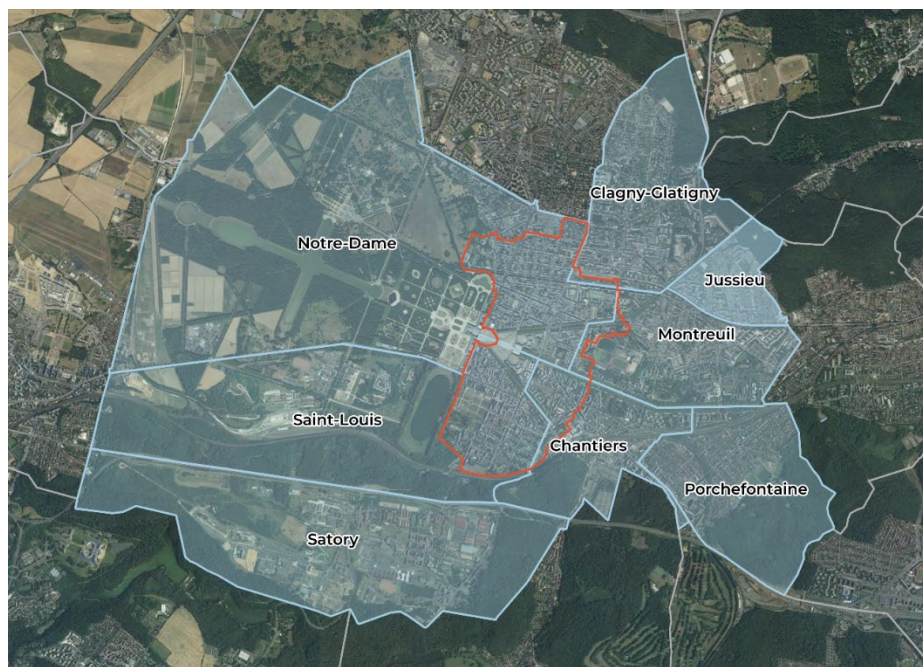
LA VILLE DE VERSAILLES

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'ordonnement

urbain de l'ensemble des autres immeubles publics et privés le long des larges avenues et des places.

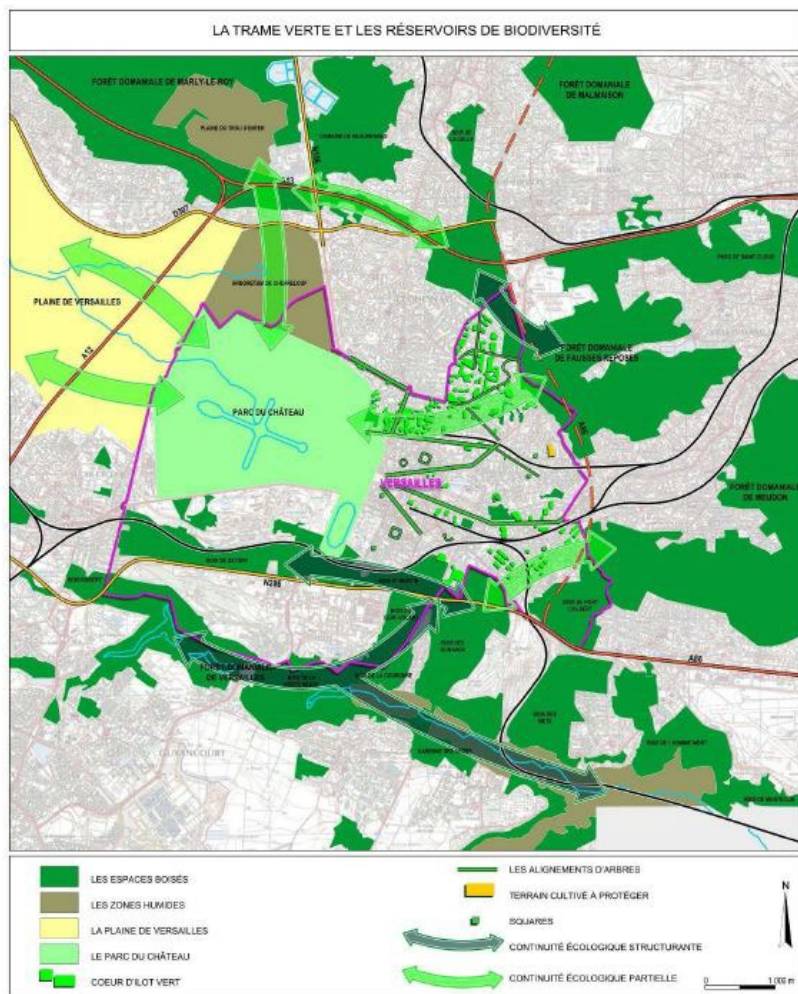
Le contexte général de la ville est marqué par de grands ensembles boisés. À cet égard, Versailles est située à proximité du périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, bien qu'elle n'y appartienne pas elle-même.

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'enchaînent 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'Île-de-France et de France.

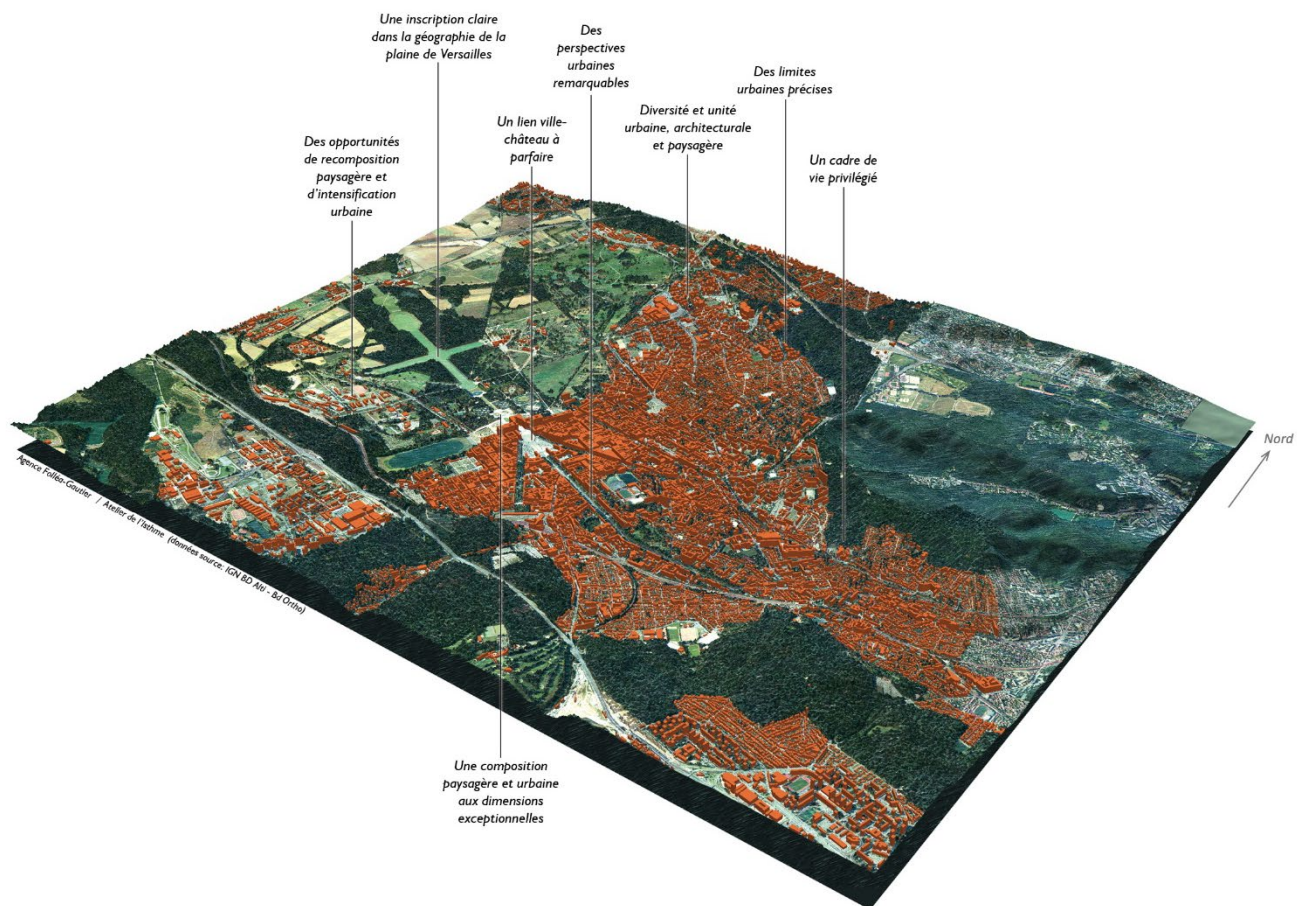
Cette trame verte se complète en ville par la préservation de quelques grandes emprises vertes publiques à caractère historique :

- 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 privés 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

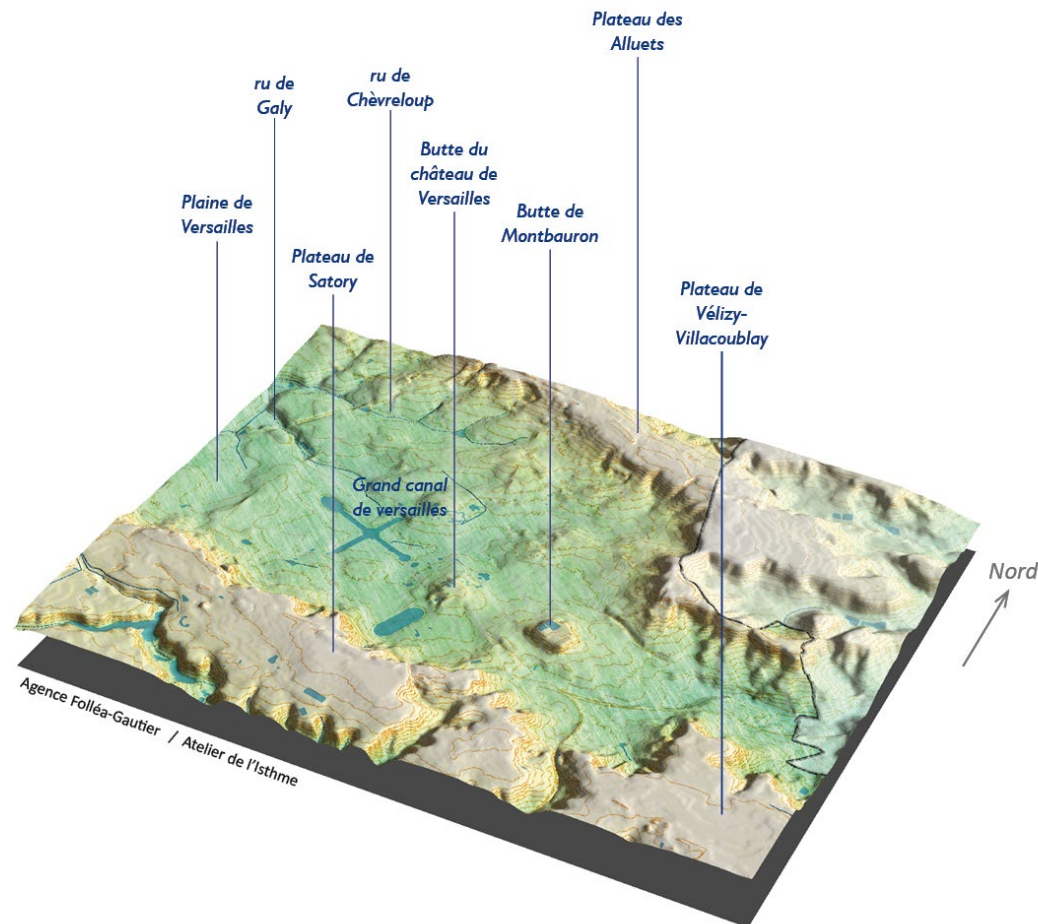
a. Géologie, topographie et hydrographie du territoire

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.

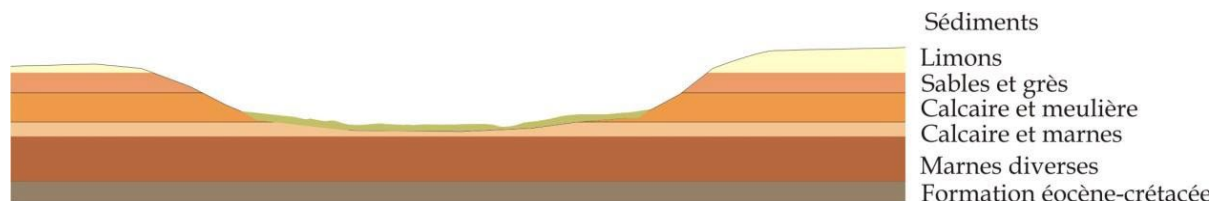
La perception de ce relief est renforcée par le boisement des coteaux et par le fait que la Plaine de Versailles soit restée non-urbanisée. L'occupation des sols de la ville de Versailles laisse une large place aux espaces naturels et boisés (les 2/3 environ). Le sud de la commune est occupé par le plateau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

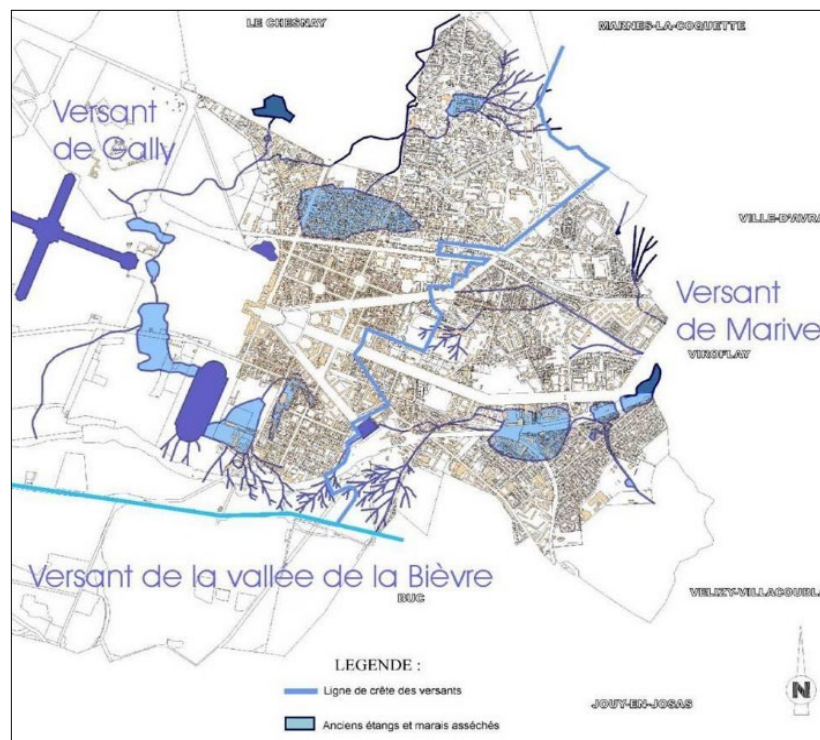
Le sol versaillais est essentiellement composé de sables et de grès. En effet, la plaine de Versailles est assise sur des formations marno-calcaires, recouvertes de sables et de limons. L'érosion a fait apparaître les couches de sables et de grès, mais aussi les couches de calcaires, de meulières et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

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



Composition des sols versaillais (vue en coupe).



Bassins versants des cours d'eau à Versailles

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 est située dans le potager du roi, cette zone bénéficie déjà des protections en vigueur propres à ce lieu. Elle n'est donc pas menacée.

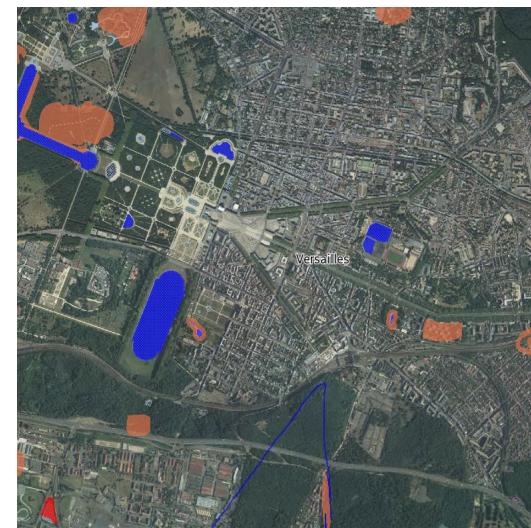
c. Paysages, patrimoine naturel et bâti

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

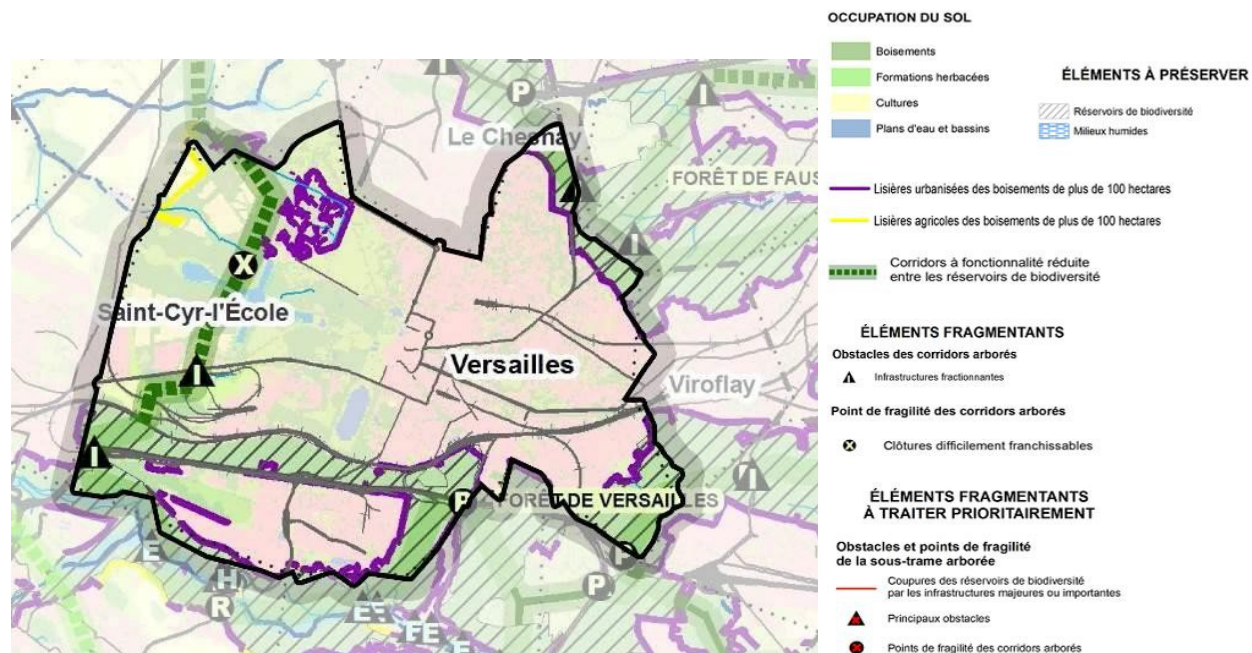


Enveloppe d'alerte des zones humides (source : DRIEE)

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

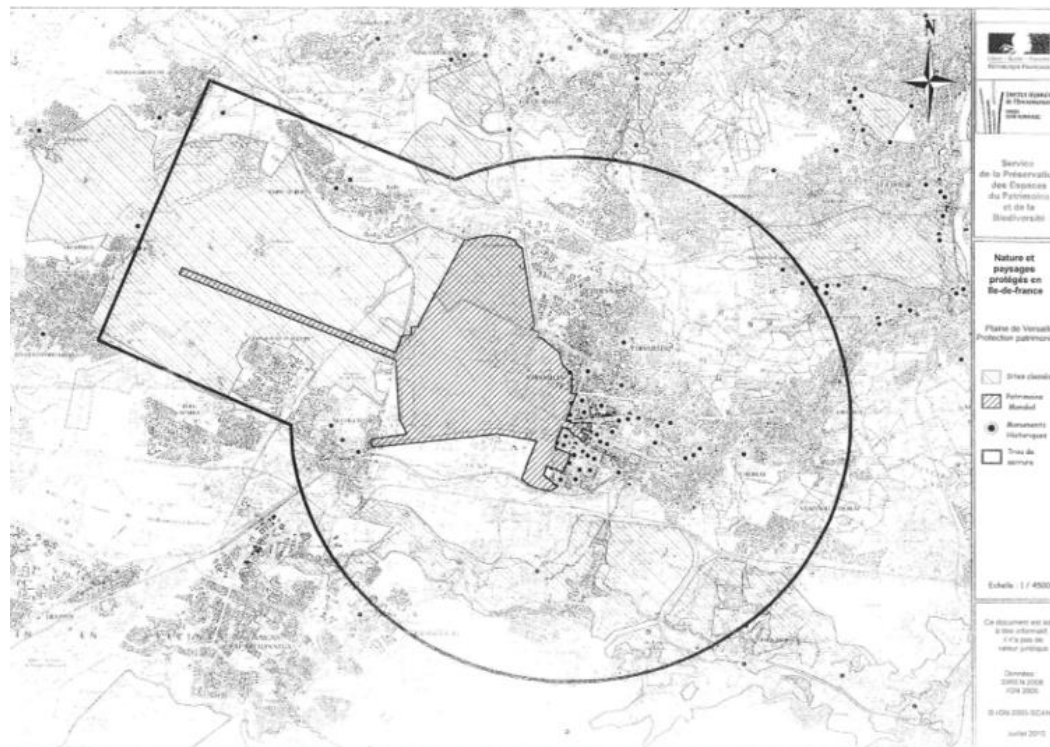
Le PLU de la ville et le PSMV contribuent également à la protection du patrimoine naturel par des dispositifs d'identification, de recommandations et de prescriptions qui portent sur les éléments suivants :

- 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

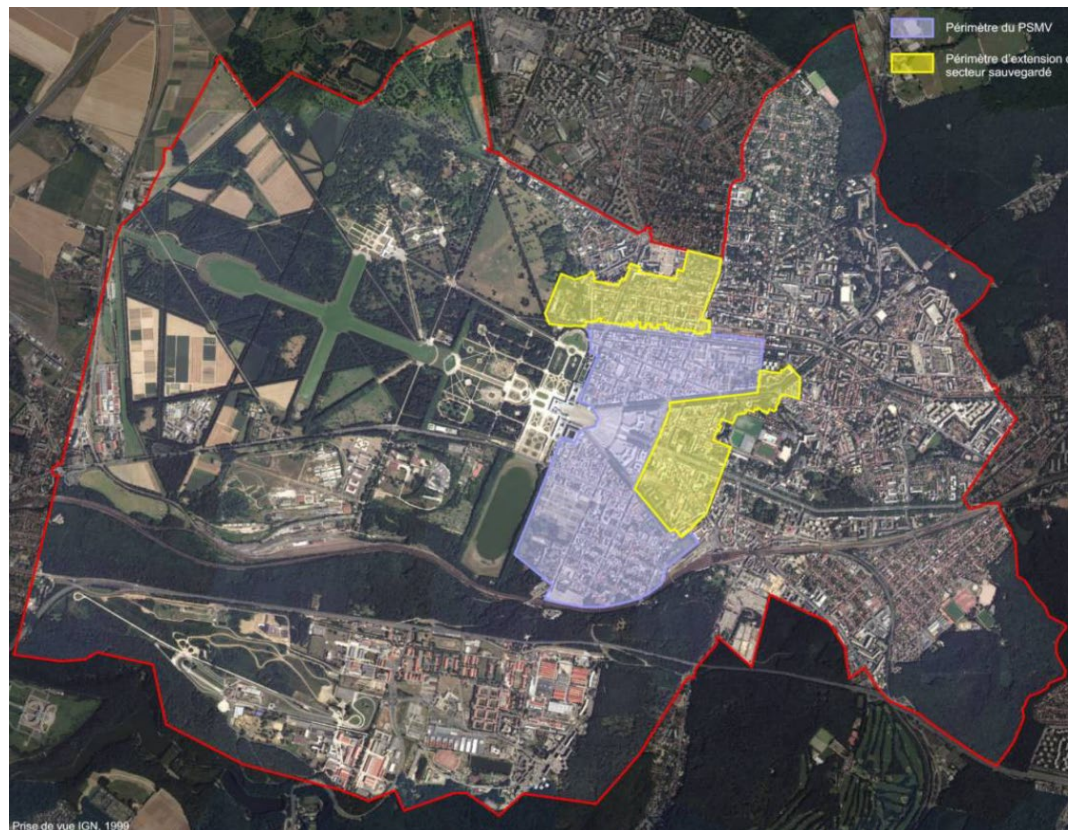
Le secteur sauvegardé a été créé en 1973. La création de ce périmètre répond alors aux objectifs de la loi du 4 août 1962 (dite loi Malraux) sur la sauvegarde des ensembles urbains historiques. Il s'agit de protéger et d'encourager la réhabilitation des constructions et ensembles de constructions qui 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 accueillent 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

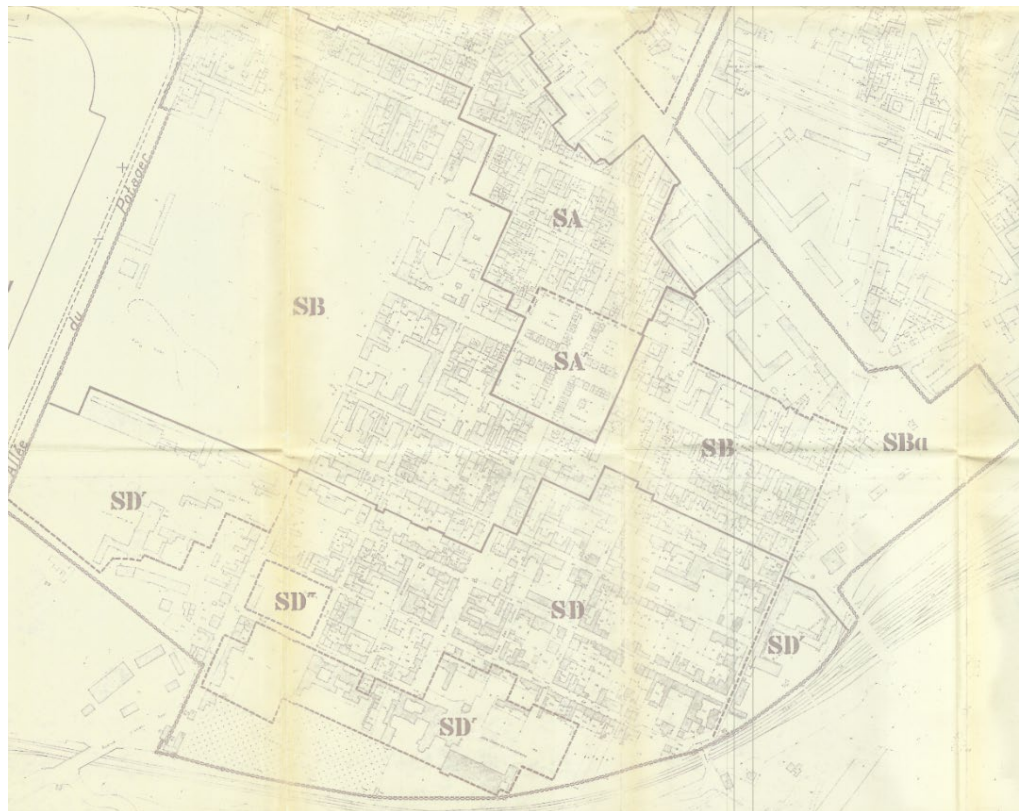
- Les zones SC, SCa et SCb recouvrent les alignements qui bordent la Place d'Armes et les écuries royales. Les règles y sont conçues

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.

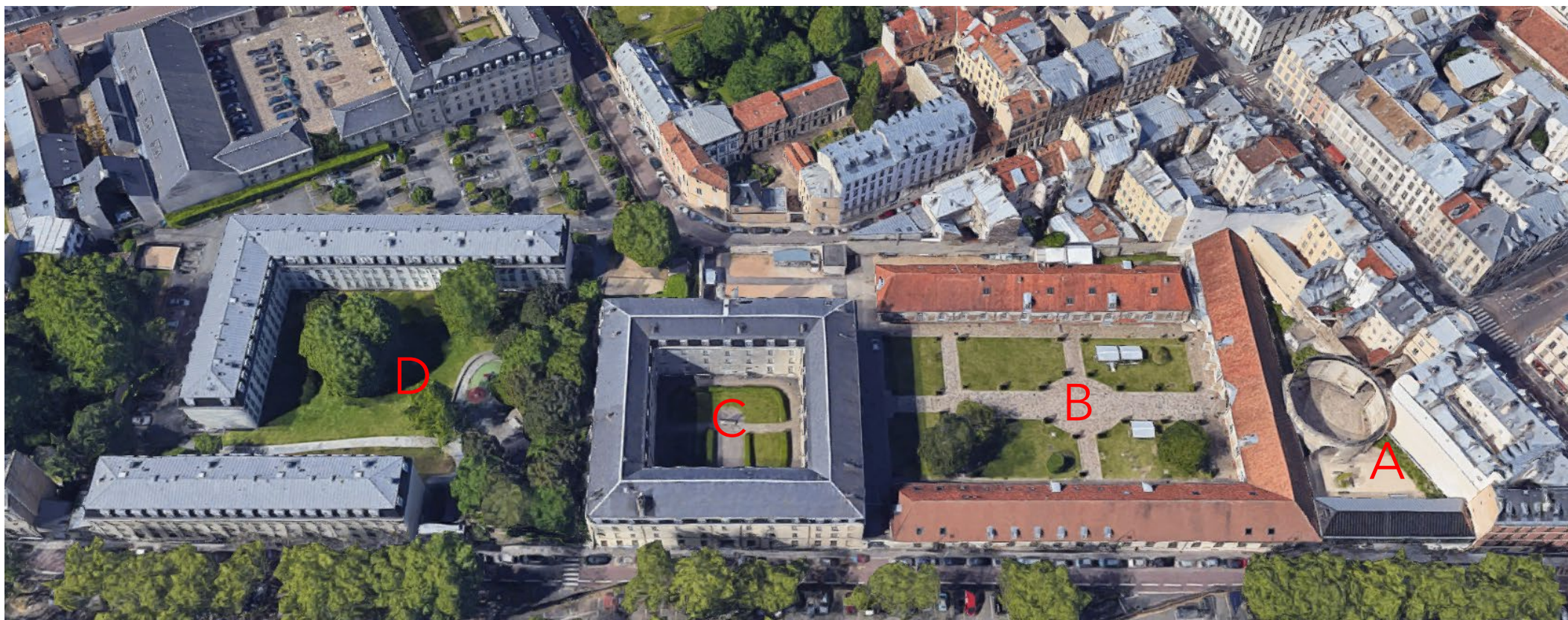
Les bâtiments situés au nord accueillent aujourd'hui une maison de quartier, propriété de la ville de Versailles. La partie centrale est occupée par des services de l'armée tandis que les bâtiments situés au sud, plus récents, accueillent des logements et sont la propriété de CDC habitat.

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 maréchaillerie 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 emboîtement 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.

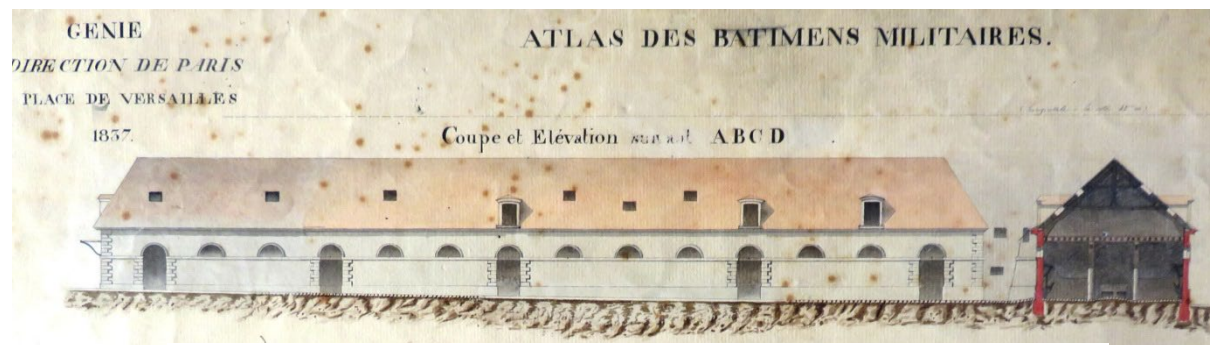
Les bâtiments subissent peu de modifications jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle. A noter cependant que la halle qui fermait la cour aux chevaux du côté du pavillon est détruite entre 1825 et 1837, faisant disparaître l'harmonie qui devait régner dans cet espace régulier. Les deux halles de part et d'autre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

Resté vacant plusieurs années, l'hôtel est réutilisé sous l'Empire pour le casernement des cheveu-légers lanciers. À la Restauration, les cheveu-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 27^{ème} 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.

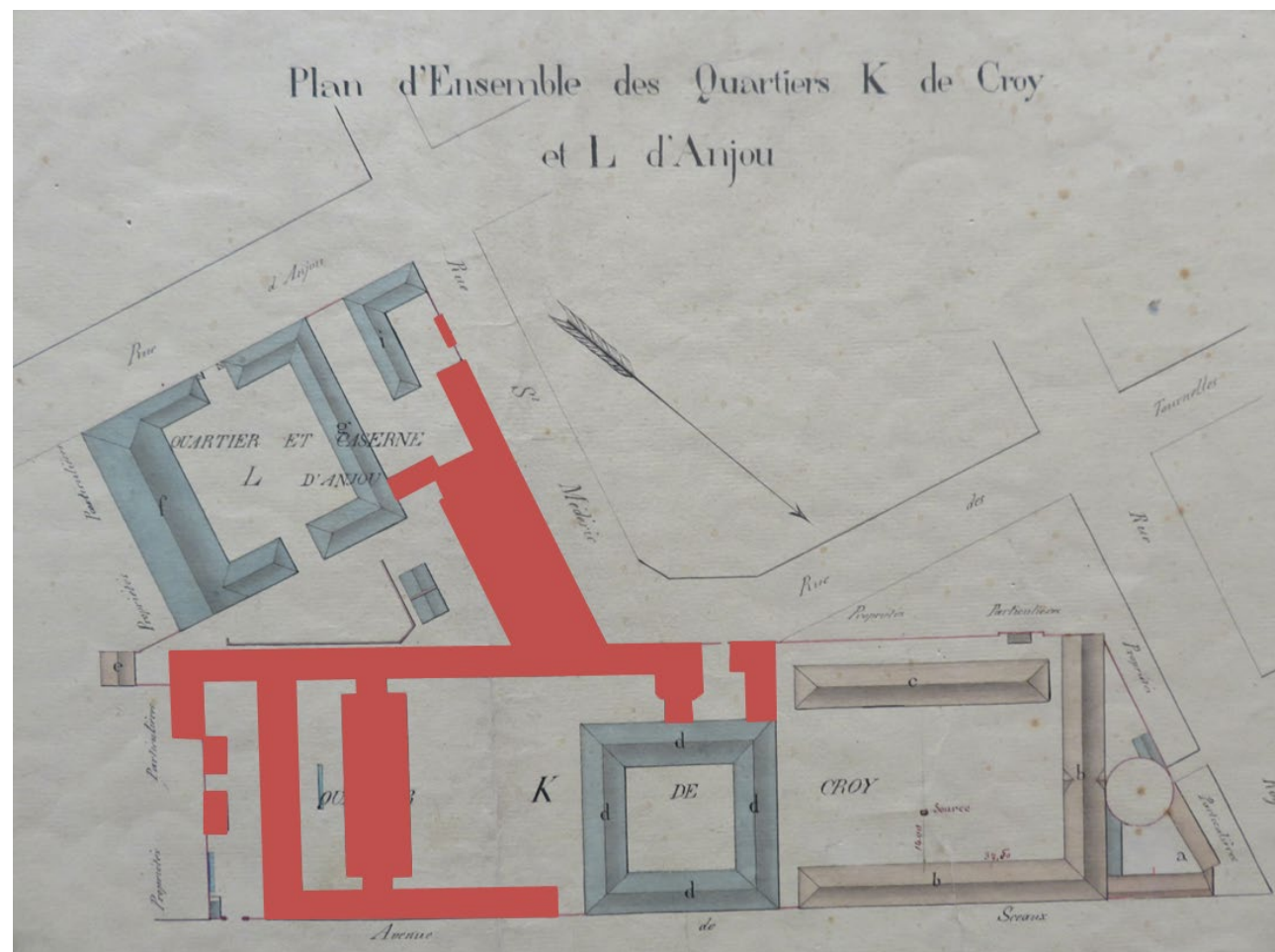
En **1979**, le pavillon des Gardes est affecté au logement des cadres célibataires avec un accès véhicules par la rue des Tournelles.

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.

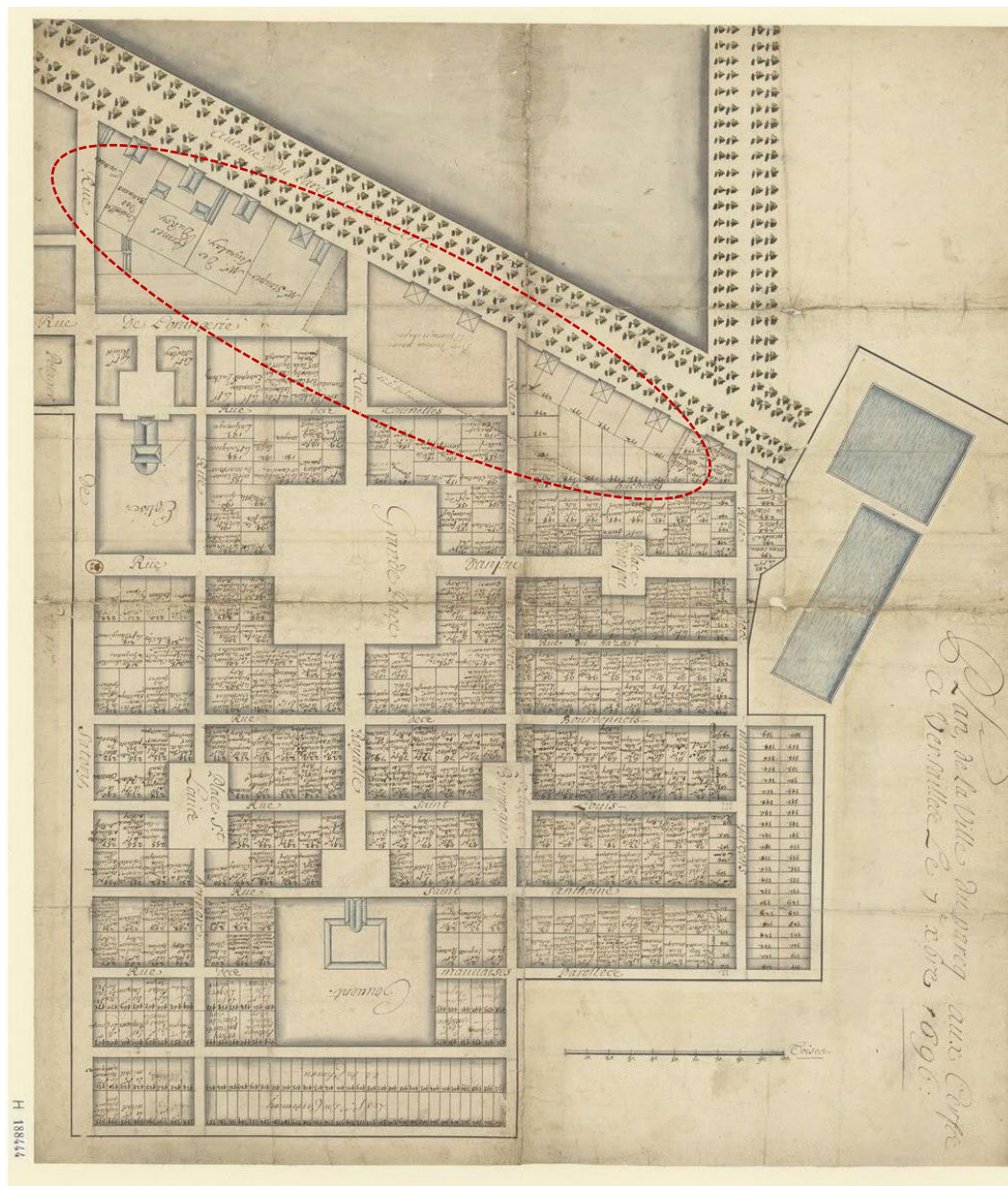
Ils subissent de nombreuses modifications en façades et dans les intérieurs (agrandissements de baies, changement de niveau de sols, etc.).

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

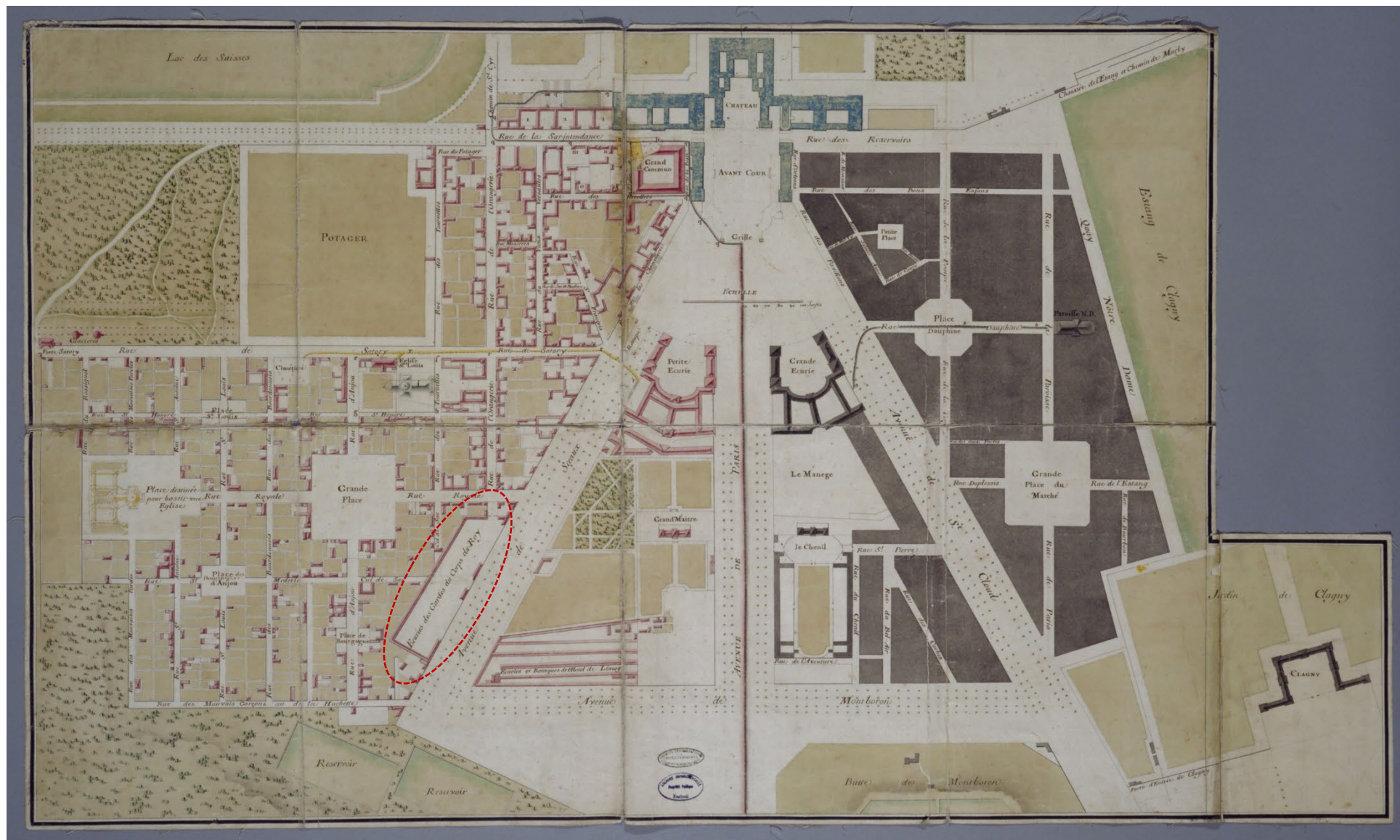
À cette occasion, la couverture côté rue est refaite avec des tuiles plates petit moule, et des lucarnes sont réalisées à l'identique des lucarnes d'origine.



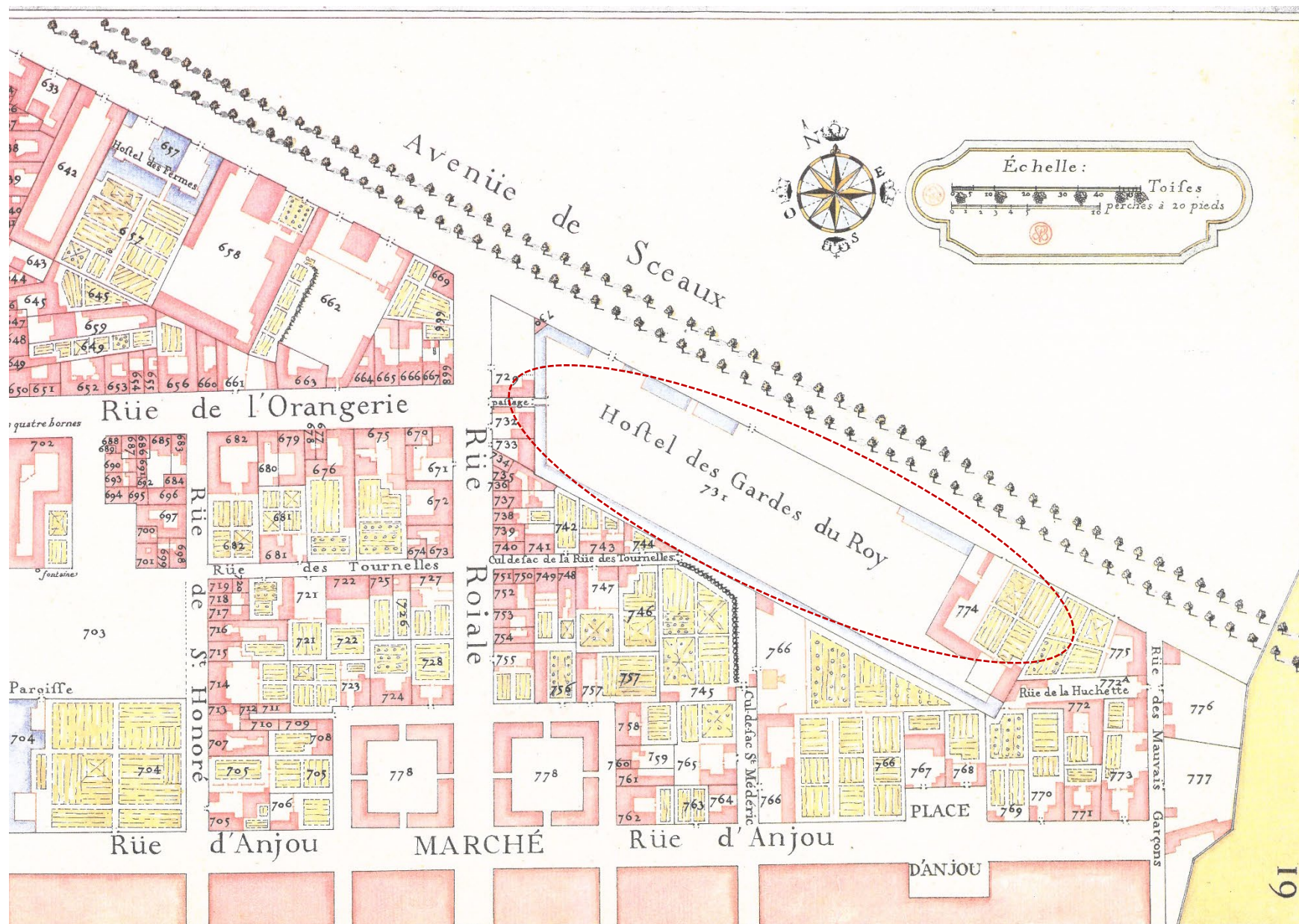
En rouge, les bâtiments démolis en 1961 et 1962 et 2015 en bleu - Source : SHD



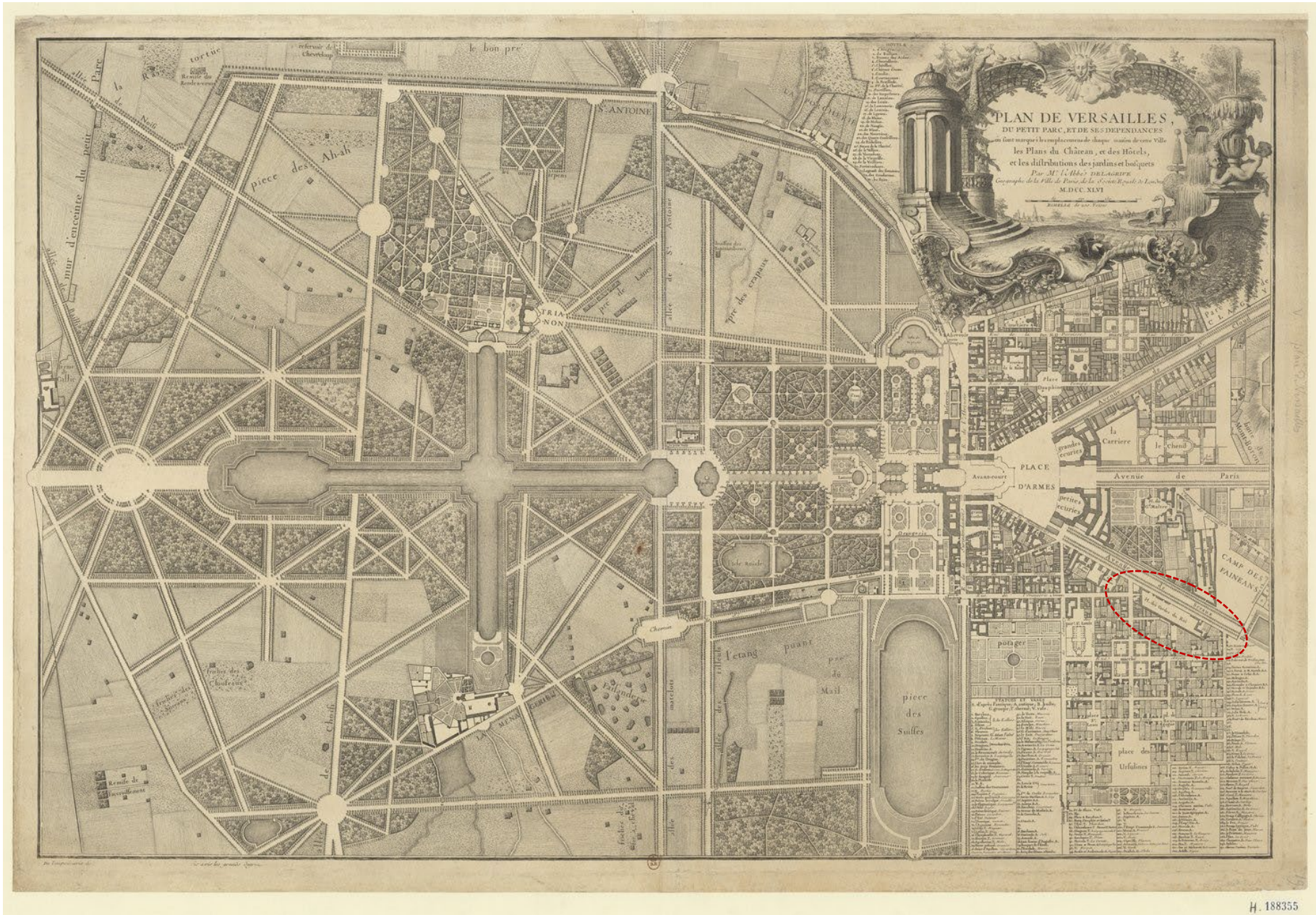
Plan de la ville de 1698 - Source BNF



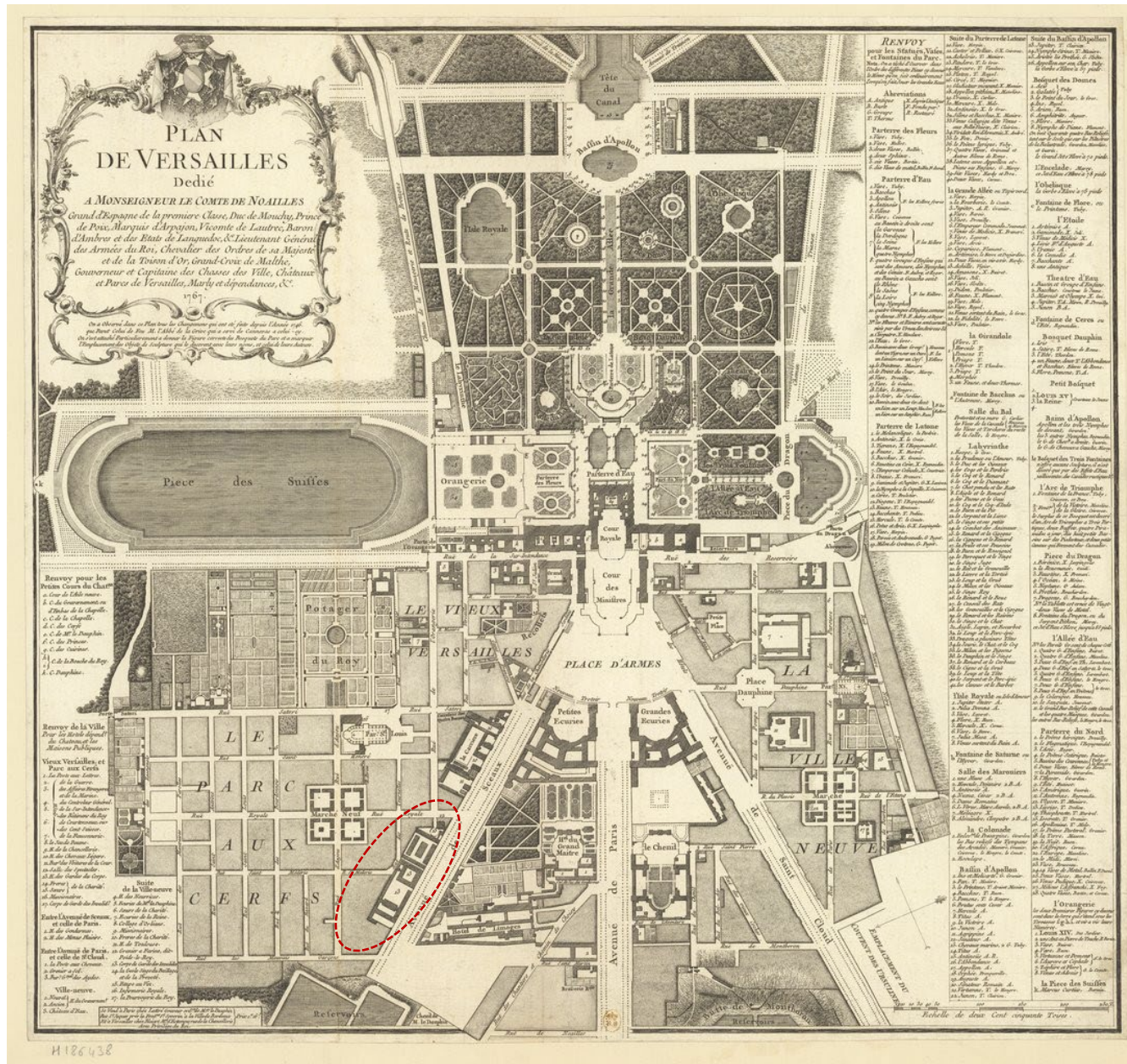
Plan du quartier Saint Louis 1736 - Source BNF



Plan dit de Marseille 1741 - Source Jacques Portier



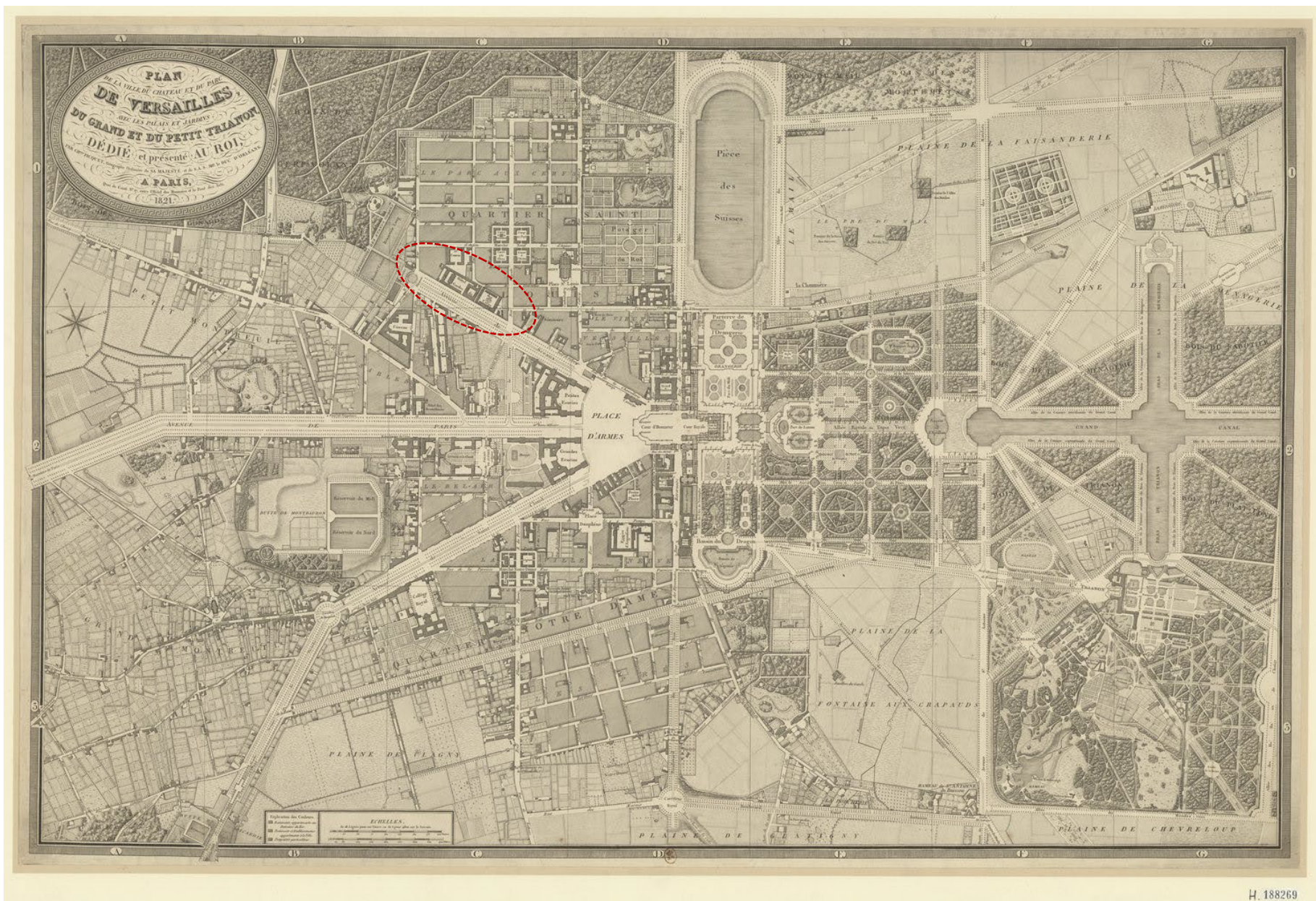
Plan de Versailles du petit Trianon par l'Abbé Delagrive Jean 1746 - Source BNF



Plan de Versailles 1767- Source BNF

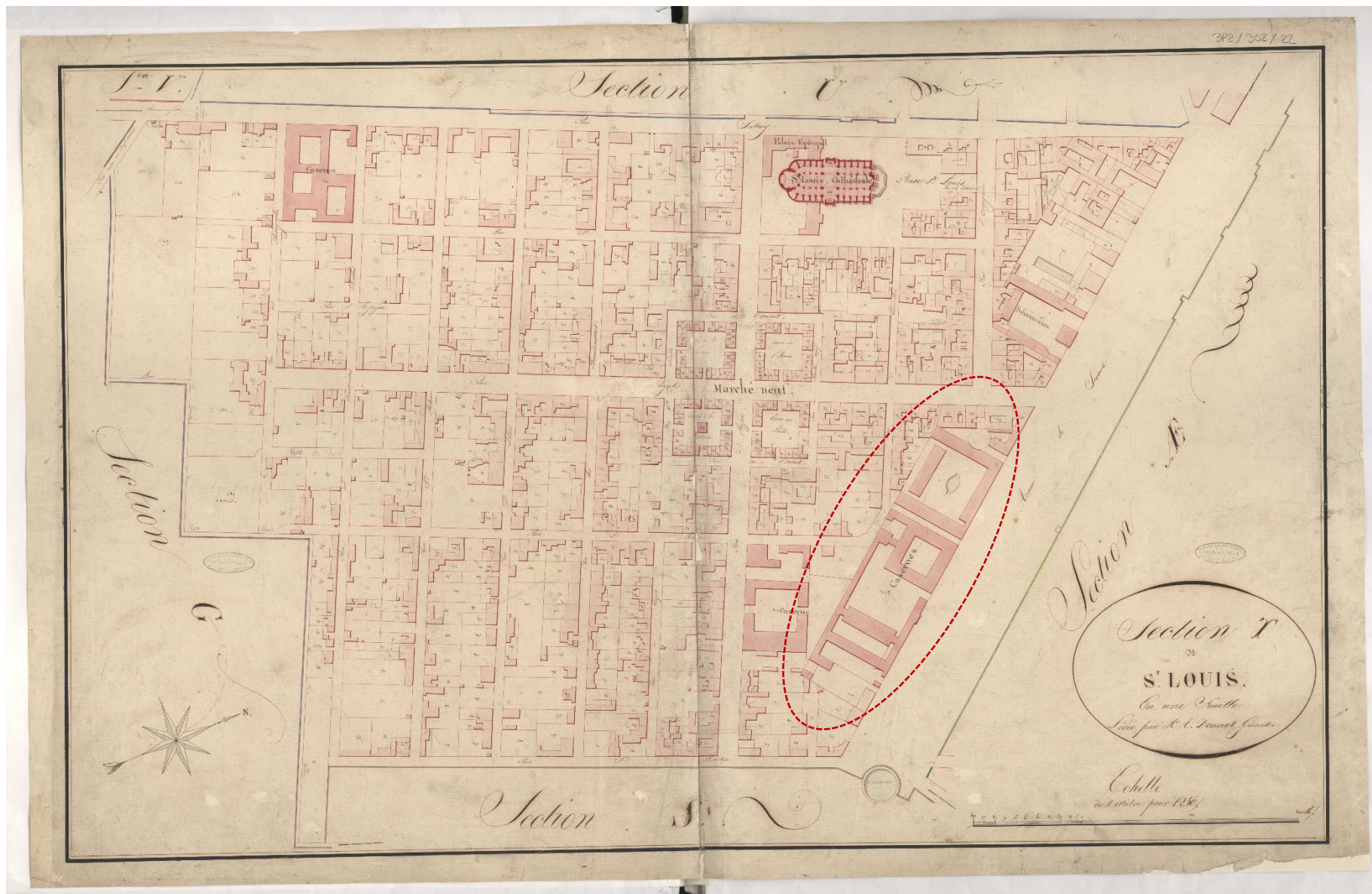


Plan de 1781 par Contant de La Motte - Source BNF

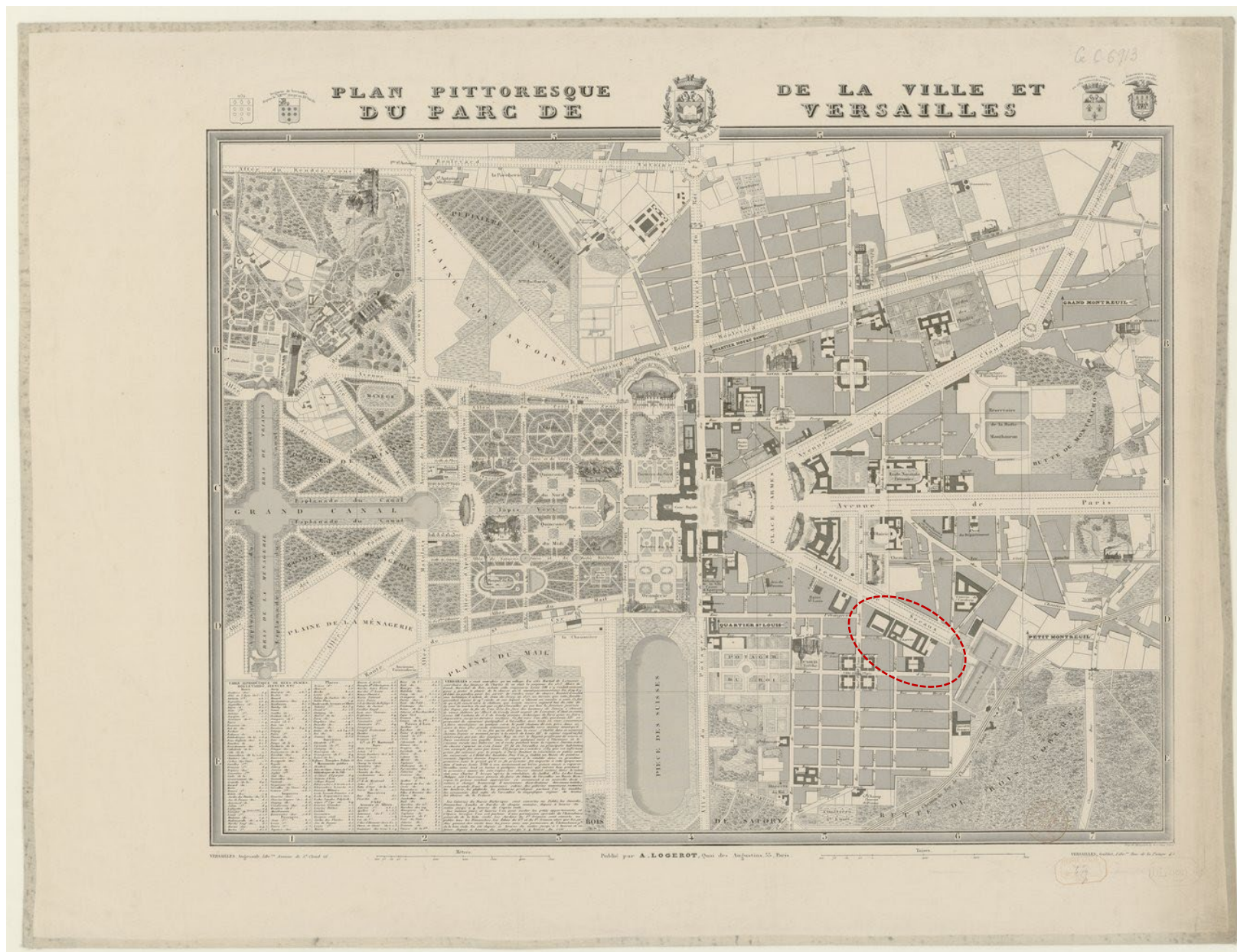


Plan de Charles Picquet 1821 - Source BNF

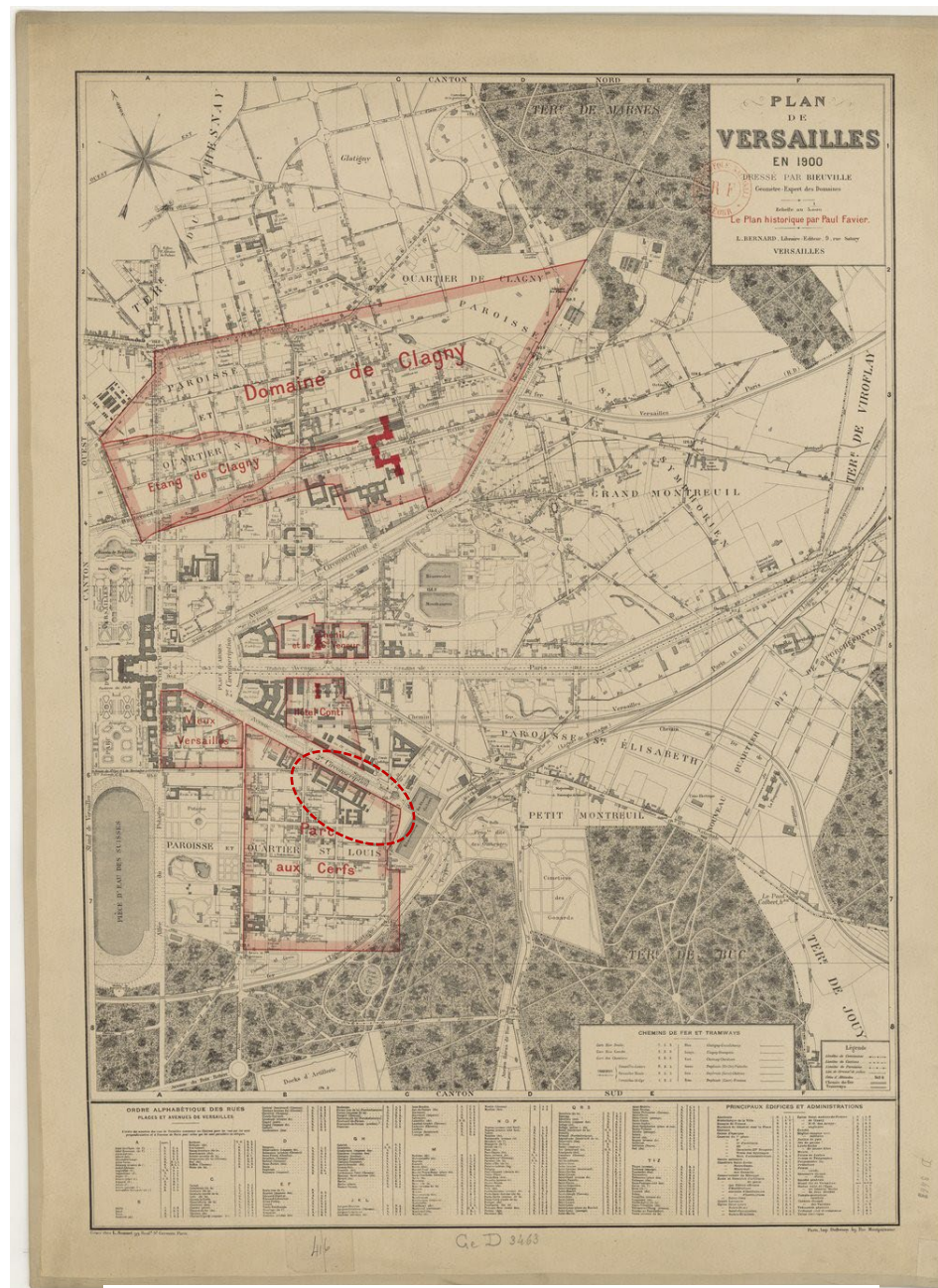
H. 188269



Cadastre Napoléonien 1813 - 1836 - Source BNF

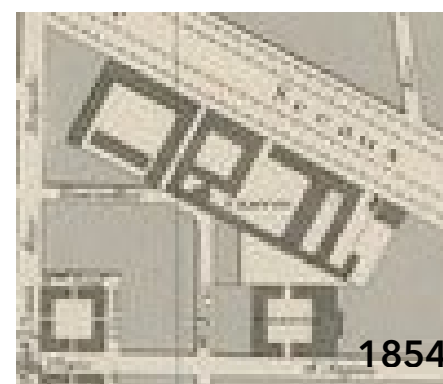
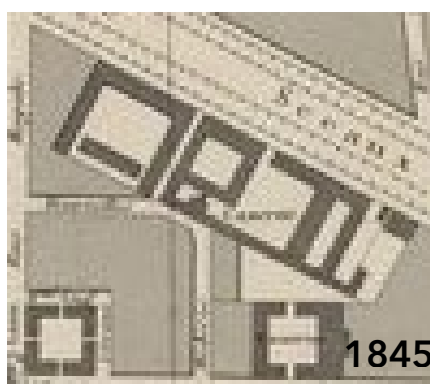
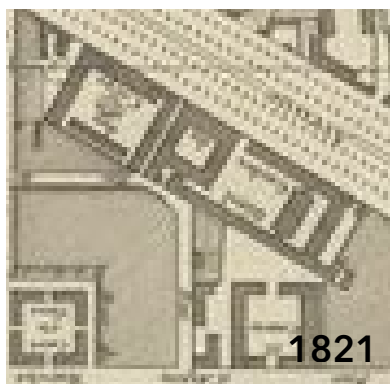
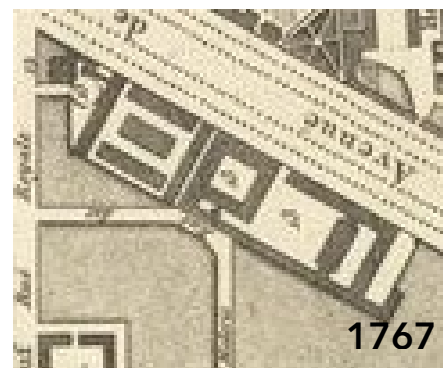
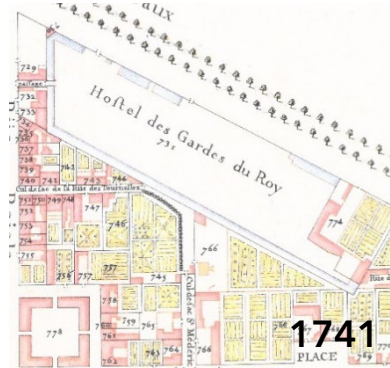
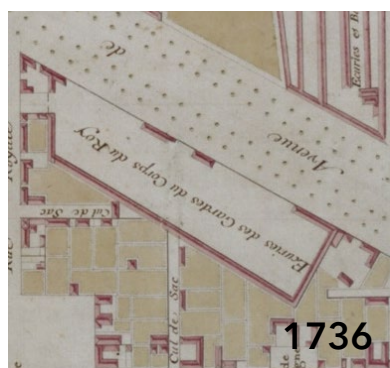
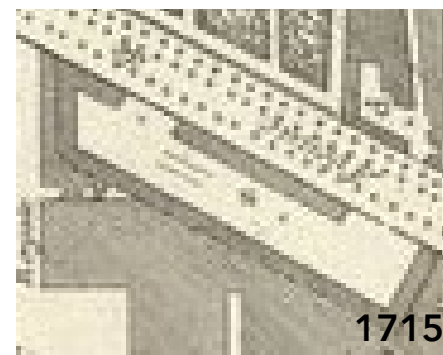
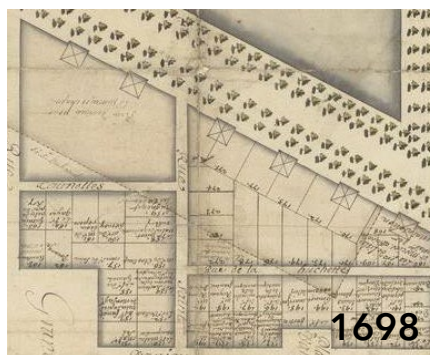


Plan pittoresque de la ville par Logerot Auguste 1854 - Source BNF



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

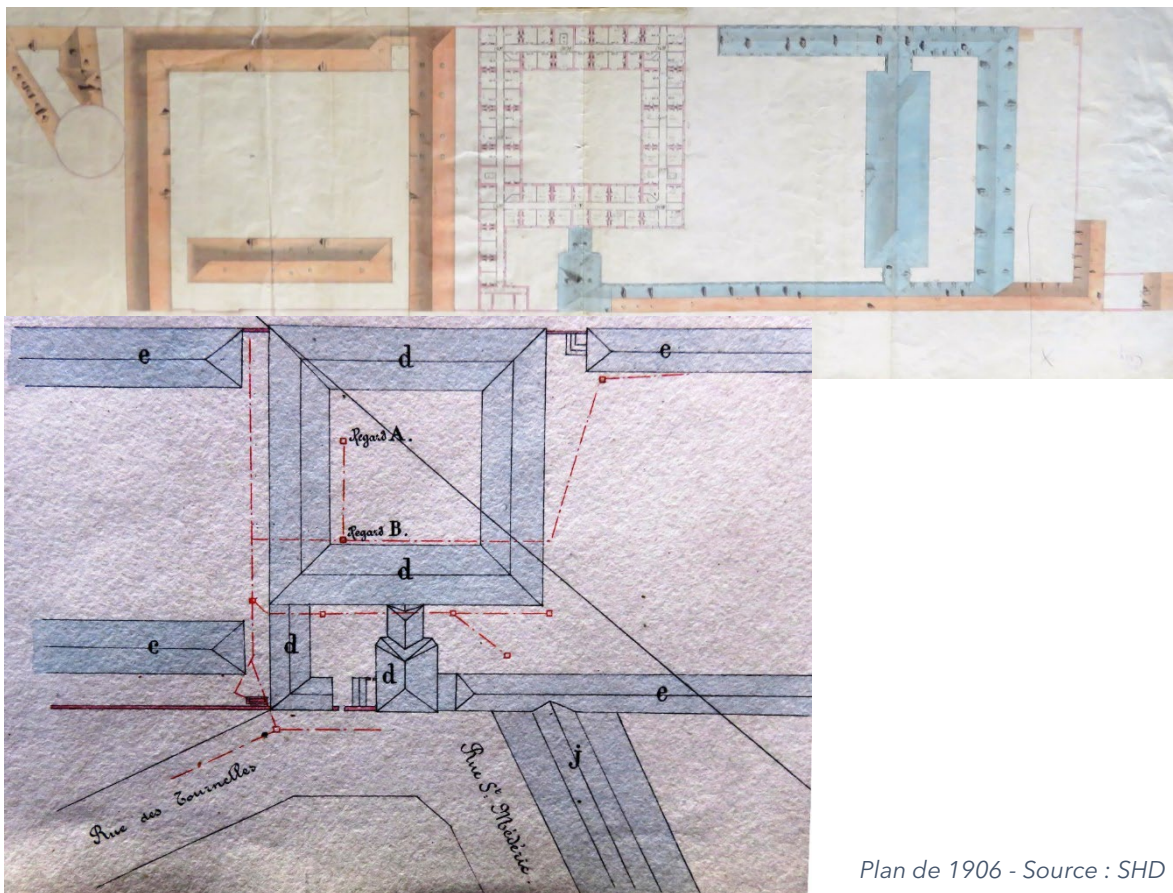
La porte monumentale dans l'axe de la rue de l'Orangerie donne accès, via un passage sous les immeubles privés, à une « rotonde ». Il s'agit d'une remarquable cour circulaire qui distribue par un rythme régulier de baies en plein cintre, différentes cours, rattrapant ainsi l'angle existant entre la rue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

La cour de l'abreuvoir

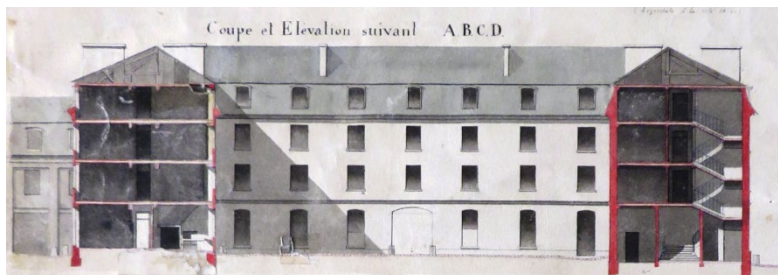
Une baie principale ouvre sur un vaste espace rectangulaire encadré par des constructions basses constitué d'un rez-de-chaussée et d'un comble, sur les quatre côtés, destinées aux écuries. Les façades sont rythmées par des baies en demi-lune. Les murs sont constitués d'une maçonnerie de moellons hourdis 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

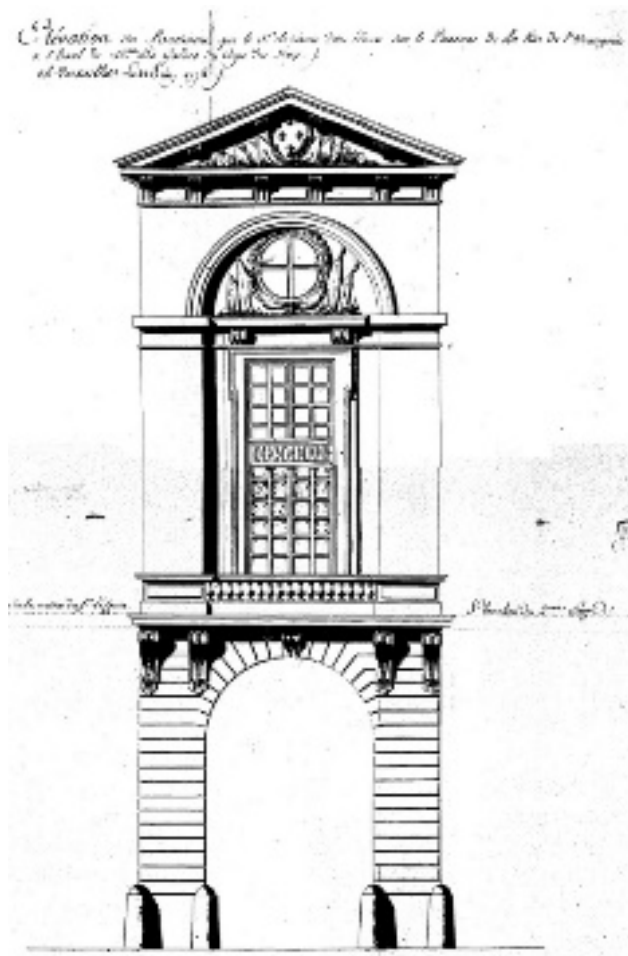


Le pavillon des Gardes dit « pavillon carré »

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.

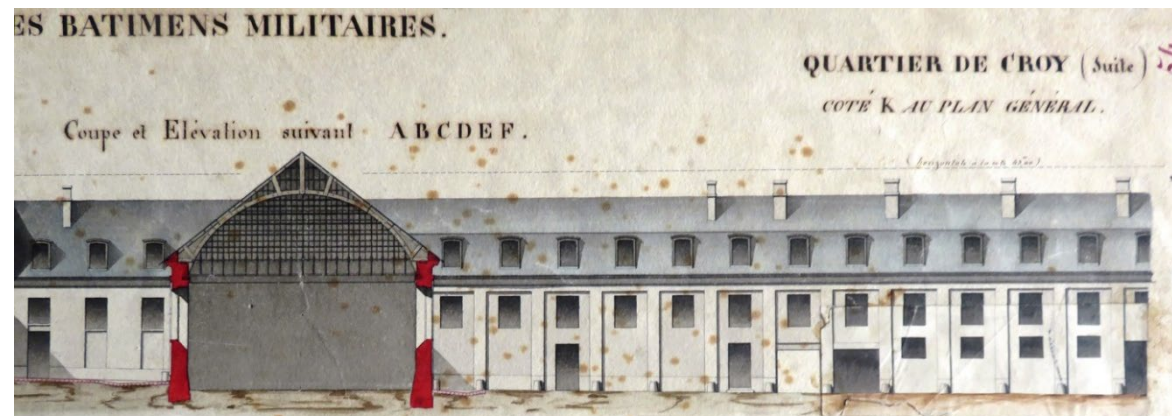
Un bâtiment plus bas en forme de « hache » est bâti dans la continuité de l'aile ouest du pavillon des Gardes dont le retour vient en limite de propriété sur la rue des Tournelles.



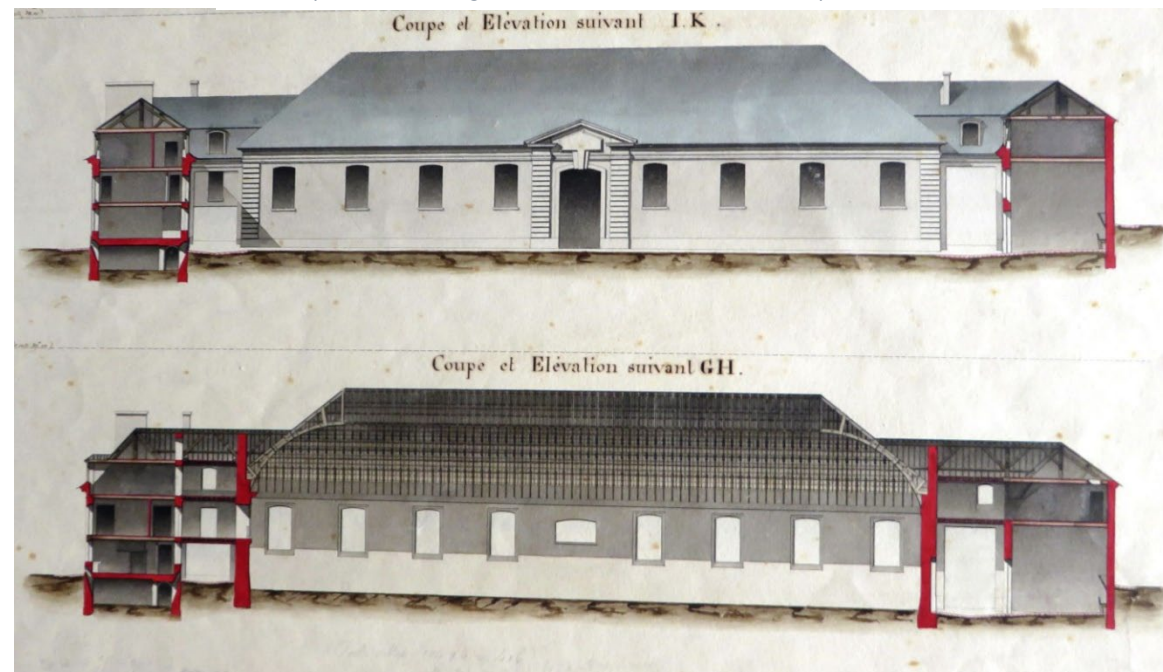
La cour du manège

La 4^e 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 écran régulier pour le manège, dont l'ensemble situé au sud du site résulte de la conservation des écuries primitives construites au début du XVII^e siècle. Le manège central a été démoli au début de la seconde moitié du XX^e siècle.



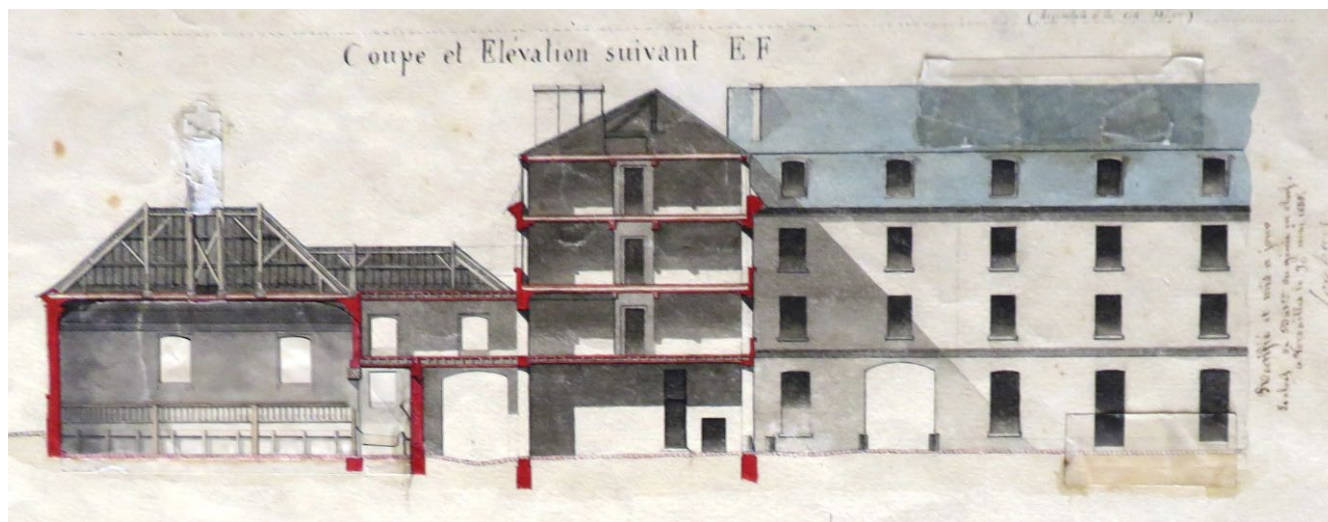
1885 Coupe sur le manège et élévation des bâtiments disparus - Source : SHD



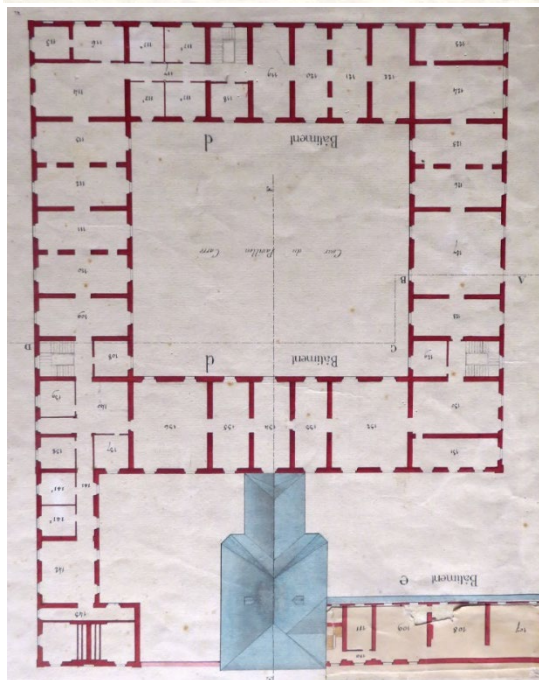
1885 Façade et coupe longitudinale du manège - Source : SHD

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*



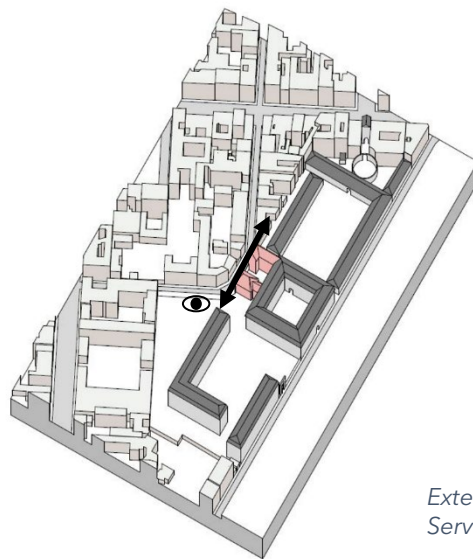
*Bâtiment Carré façades de la cour intérieure
Monument aux morts*

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 commerciale 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 réglementaires 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.

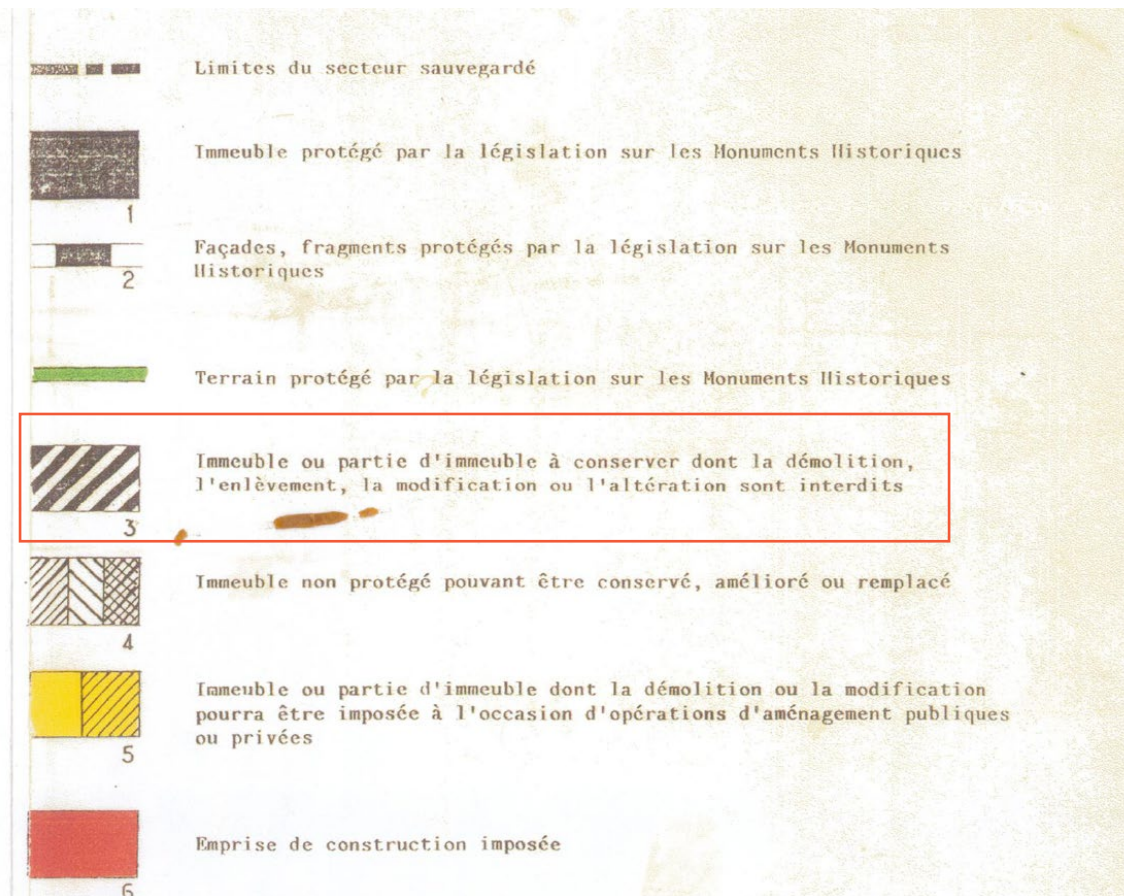
3.1 DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

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 Renouveau 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
<p>Titre 1 Dispositions générales</p> <p>Article 3 Division du territoire en zones</p> <p>3) Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits.</p> <p>« 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. »</p>	<p>Titre 1 Dispositions générales</p> <p>Article 3 Division du territoire en zones</p> <p><u>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.</u></p> <p>Cette légende fait référence à des immeubles ayant conservé leur intérêt architectural et/ou historique propre.</p> <p>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</p>

	<p><i>maintien en place et leur restauration doivent être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.</i></p> <p><i>Les modifications de ces immeubles ou parties d'immeubles peuvent être admises :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- 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 ;</i><i>- Si elles correspondent à une restauration ou une restitution de l'édifice, selon une ou plusieurs périodes significatives de sa construction ;</i><i>- 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.</i>
--	--

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'explicitier 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
<p><i>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''</i></p> <p><i>Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone S.A</i></p> <p><i>Section II - Conditions de l'occupation du sol</i></p> <p><i>Article S.A. 11- Aspect extérieur</i></p> <p><i>II - Constructions existantes</i></p> <p><i>« 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.</i></p> <p><i>Le Plan de Sauvegarde précise par immeuble le devenir de chacun des volumes bâtis »</i></p>	<p><i>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''</i></p> <p><i>Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone S.A</i></p> <p><i>Section II - Conditions de l'occupation du sol</i></p> <p><i>Article S.A. 11- Aspect extérieur et intérieur</i></p> <p><i>II - Constructions existantes</i></p> <p><i>« 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.</i></p> <p><i>Le Plan de Sauvegarde précise par immeuble le devenir de chacun des volumes bâtis.</i></p> <p><i>Pour les immeubles ou parties extérieures ou intérieures d'immeubles identifiés au règlement graphique et dont la</i></p>

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Pour les extérieurs de l'immeuble</u> : volumétrie, structures, éléments décoratifs des façades et couvertures ;• <u>Pour les intérieurs de l'immeuble</u> : 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. <p>Pour ces immeubles ; peuvent être admises les modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Des modifications partielles du volume extérieur</u>, 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 ;• <u>Des modifications intérieures</u>, 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
--	--

	<p><i>éléments protégés au titre de leur intérêt patrimonial.</i></p>
--	---

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.

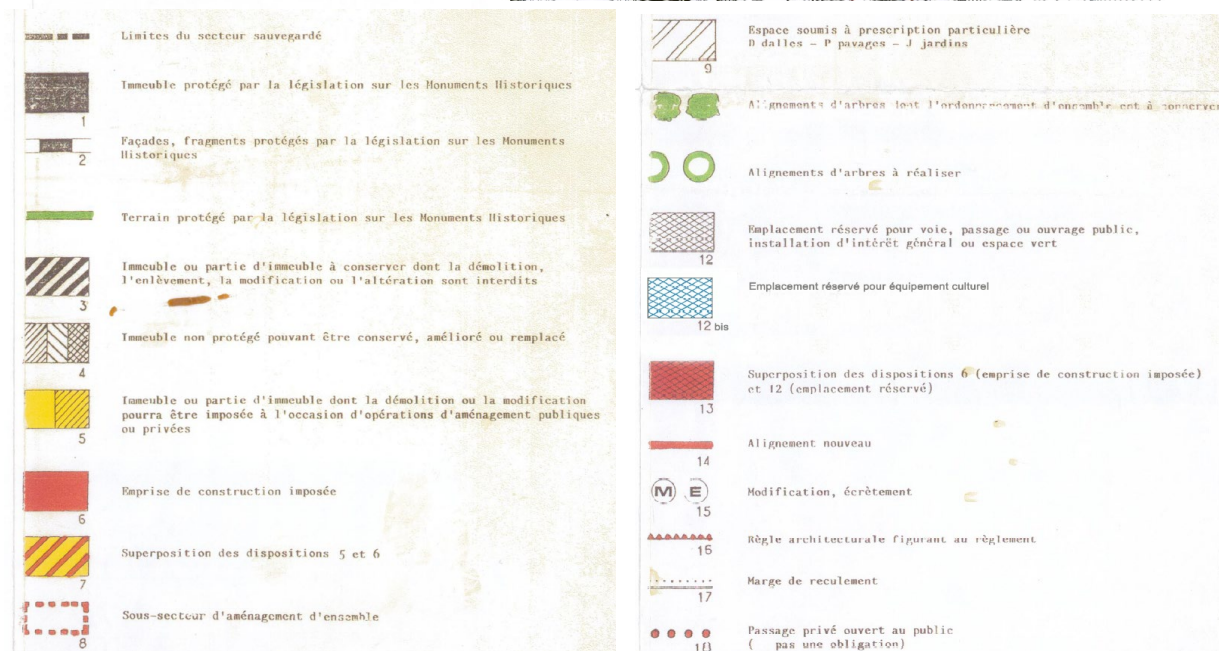
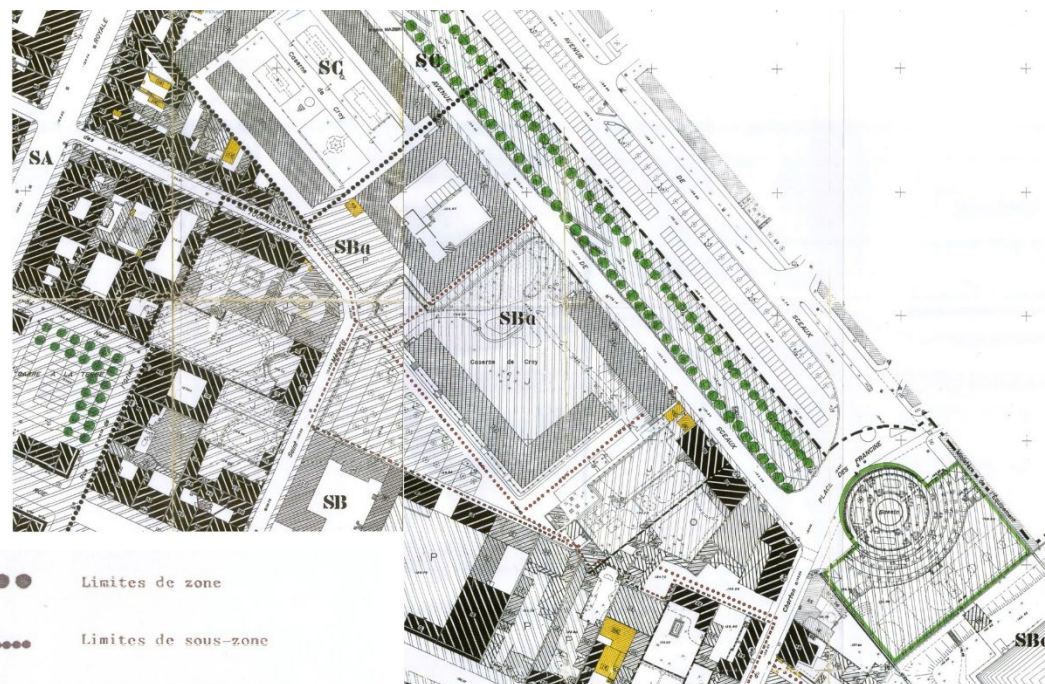
Les modifications de ces éléments sont admises lorsqu'elles contribuent à restituer des qualités patrimoniales antérieures ou si elles permettent d'adapter l'immeuble aux normes contemporaines, à la condition de ne pas altérer des éléments protégés. Cette disposition permet de s'assurer que les modifications 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.

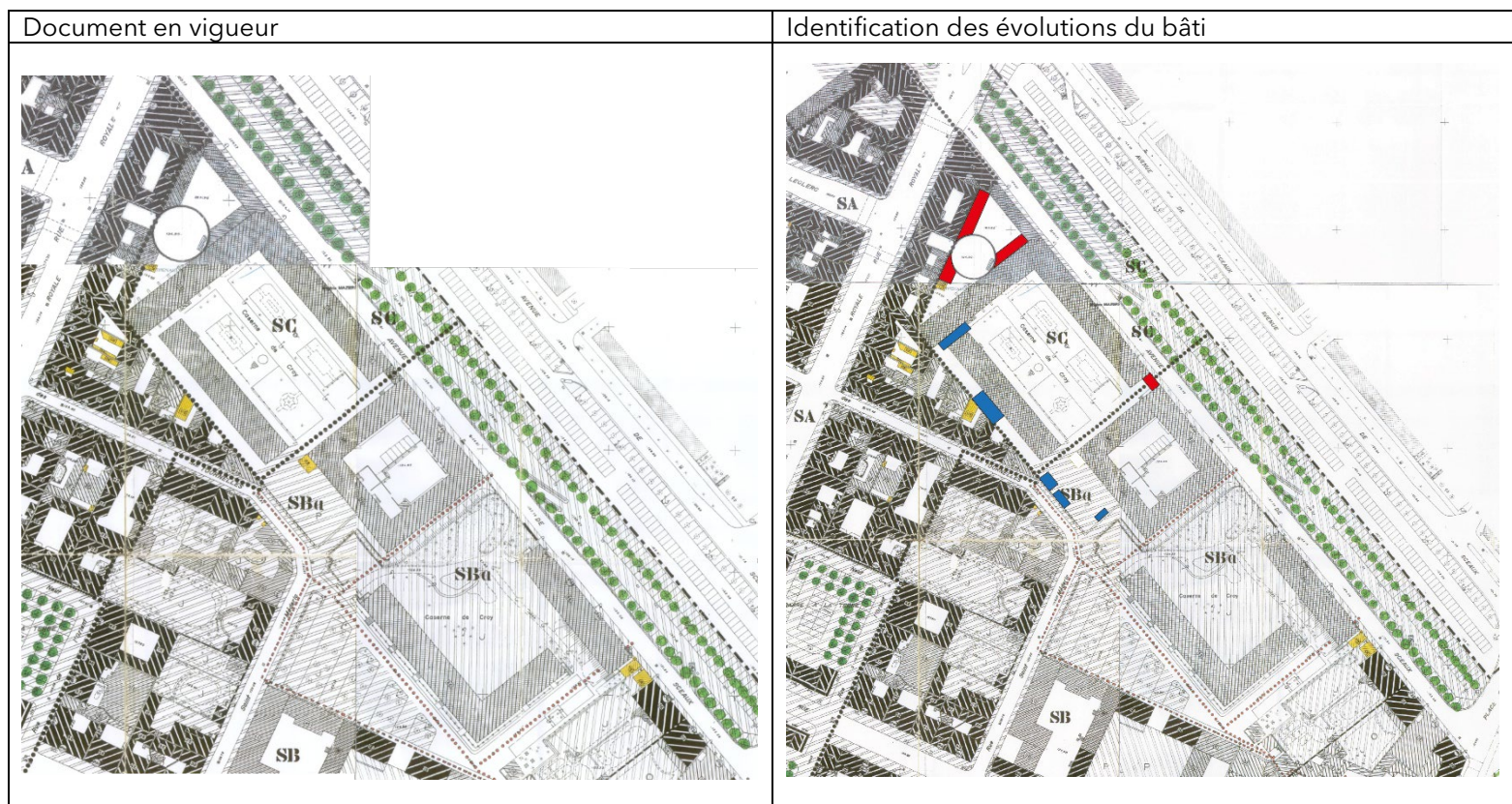
4. PERMETTRE LA VALORISATION ET L'AMENAGEMENT DE LA CASERNE DE CROÿ

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 TOILETTAGE DU DOCUMENT GRAPHIQUE



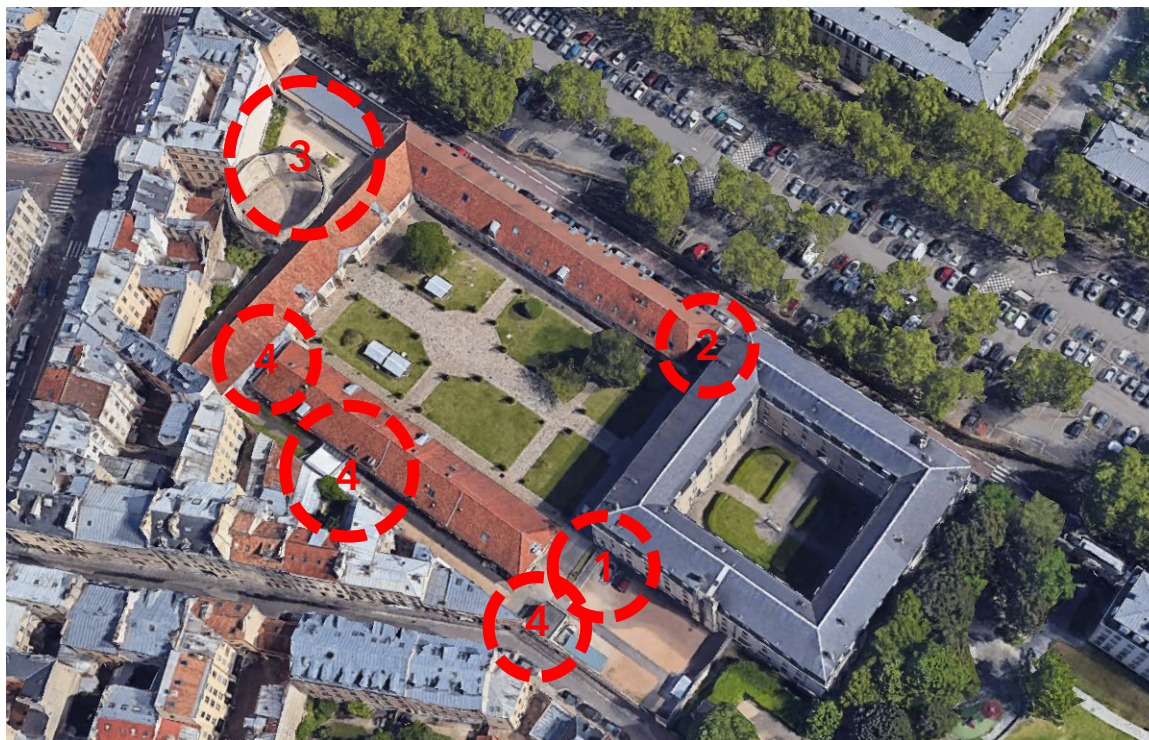
Le plan du PSMV actuel mentionne la présence de petites constructions parasites récentes sans aucune valeur patrimoniale altérant l'intégrité des bâtiments anciens. Certaines de ces constructions modestes ont été démolies depuis l'élaboration du PSMV mais figurent toujours sur le document graphique. 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 démolit 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 démolit, 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 démolit 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.

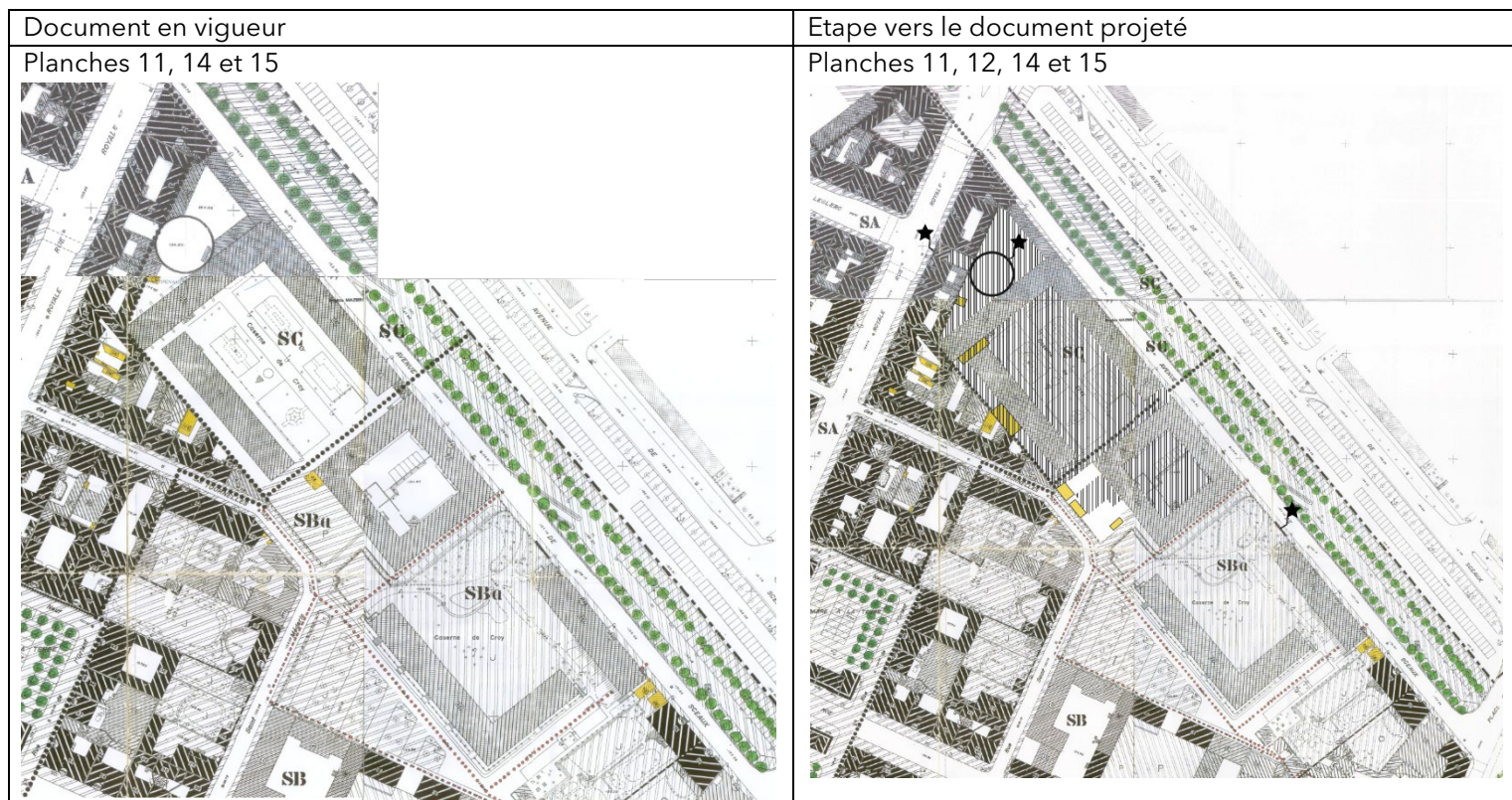
Enfin, seront identifiés par une étoile les 3 éléments classés au titre des monuments historiques, à savoir :

- 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.



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.

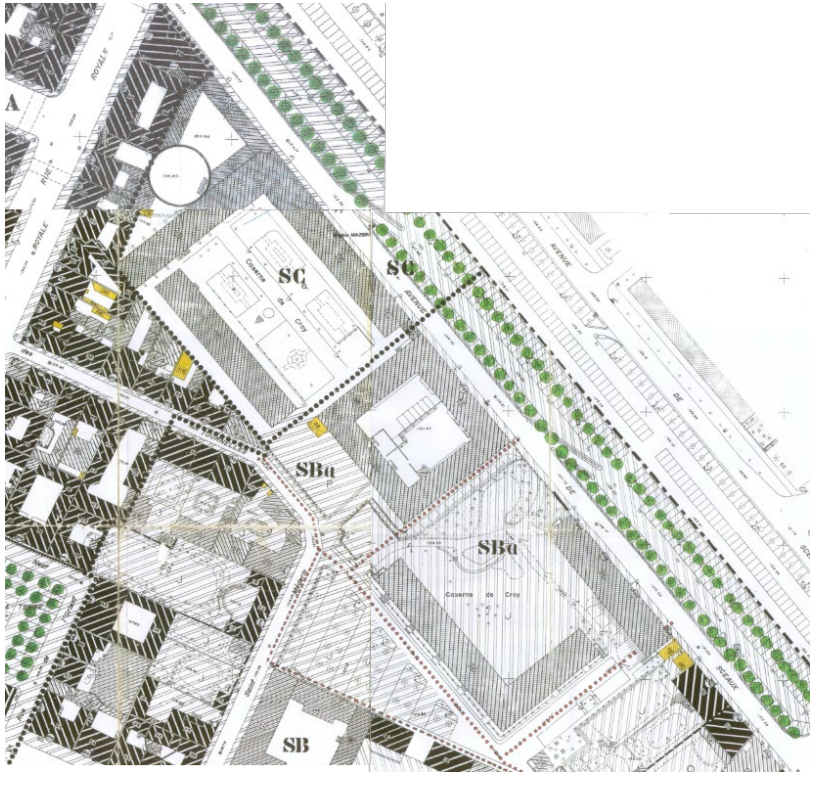
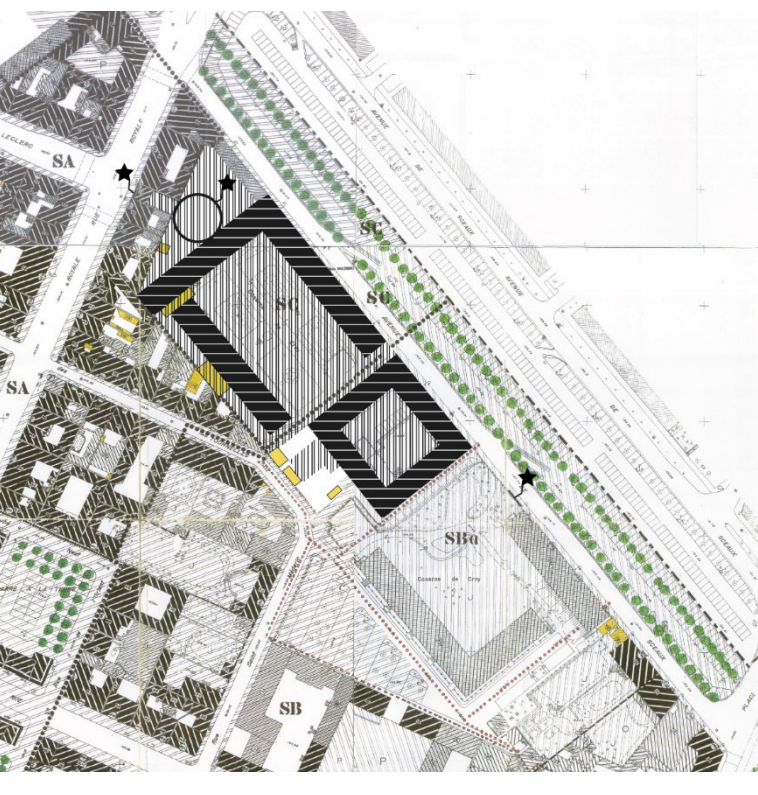
La cour du Pavillon des Gardes fera donc l'objet d'une prescription au document graphique du PSMV (élément de légende n° 9) de même que la cour aménagée en jardin et la cour de la rotonde.

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

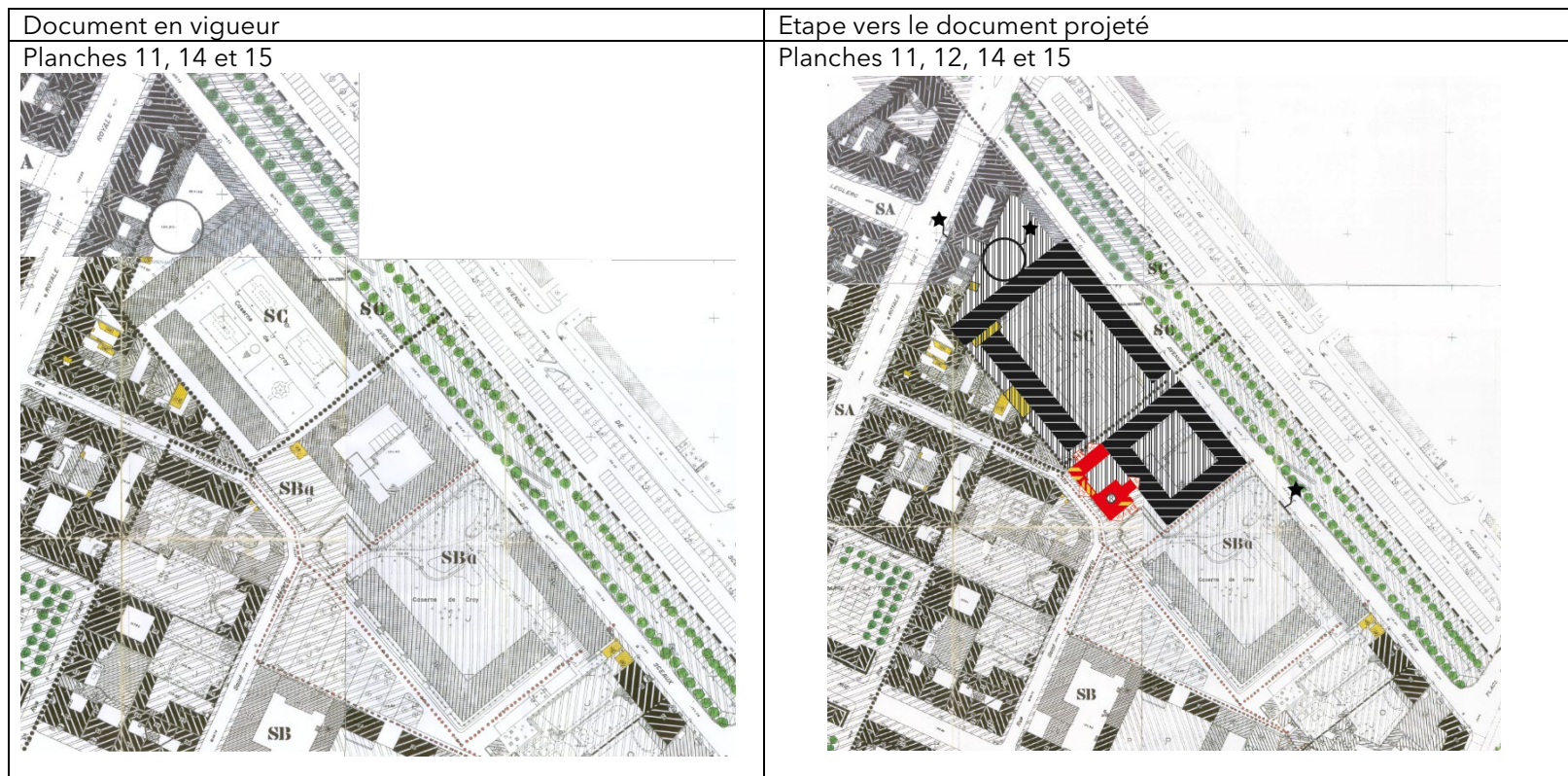
Document en vigueur	Etape vers le document projeté
Planches 11, 14 et 15	Planches 11, 12, 14 et 15
	

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 réglementaire.

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 réglementaire 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



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 ».

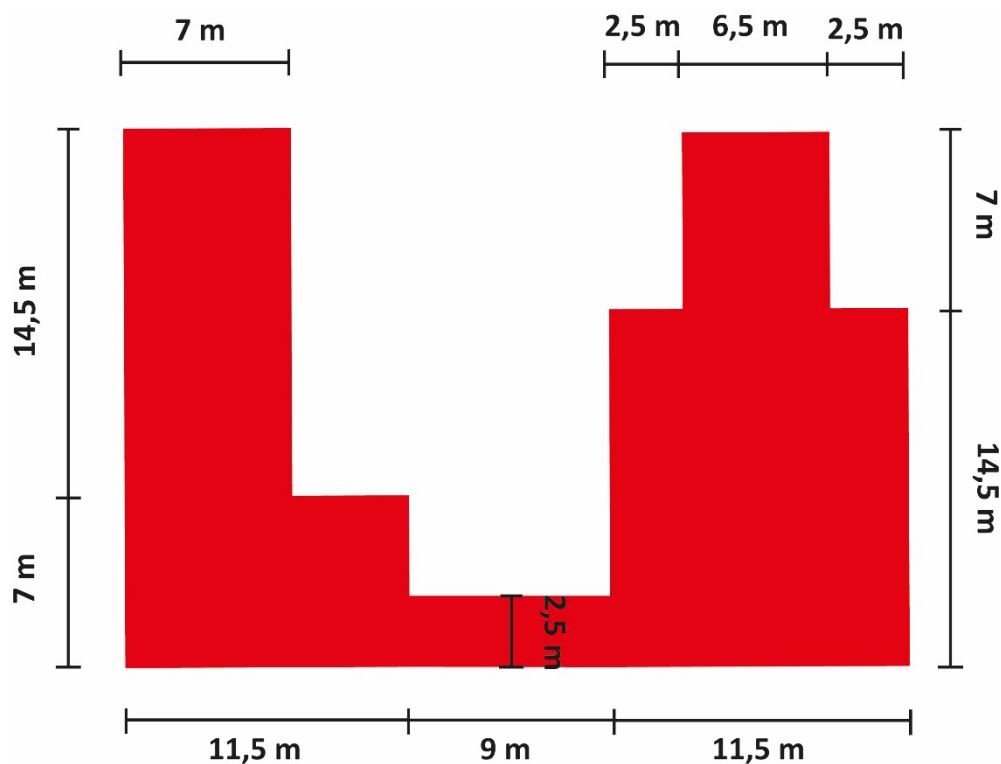
Cette prescription est prévue par le PSMV, et correspond à l'élément 6 de la légende du document graphique. Elle permet de fixer des prescriptions sur l'emprise au sol des constructions projetées dans le respect des constructions qui existaient auparavant et en harmonie avec l'ensemble urbain dans lequel 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 régler 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
 <ul style="list-style-type: none"> 1 Lignes de secteur sauvegardé 2 Immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques 3 Fragments protégés par la législation sur les Monuments Historiques 4 Terrain protégé par la législation sur les Monuments Historiques 5 Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dans la démolition, l'aménagement, la modification ou l'abandon sont interdits 6 Immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé 7 Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être soumise à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées 8 Reprise de construction laquée 9 Superposition des dispositions 5 et 6 10 Sans secteur d'aménagement d'ensemble 11 Espace soumis à prescription particulière à dater - 0 passage - 2 jardins 12 Alignement d'arbres tout l'ordonnement d'ensemble est à conserver 13 Alignement d'arbres à réaligner 14 Déplacement réservé pour voirie, passage ou ouvrage public, installation d'îlot(s) général ou espace vert 15 Emplacement réservé pour équipement culturel 16 Superposition des dispositions 8 (Espace de construction laquée) et 12 (Emplacement réservé) 17 Alignement nouveau 18 Modification, décrochement 19 Règle architecturale fixant un alignement 20 Marge de reculament 21 Passage privé ouvert au public (pas une obligation) 22 Lignes de zone 23 Lignes de non-zone 	 <ul style="list-style-type: none"> 1 Lignes de secteur sauvegardé 2 Immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques 3 Fragments protégés par la législation sur les Monuments Historiques 4 Terrain protégé par la législation sur les Monuments Historiques 5 Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dans la démolition, l'aménagement, la modification ou l'abandon sont interdits 6 Immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé 7 Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être soumise à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées 8 Reprise de construction laquée 9 Superposition des dispositions 5 et 6 10 Sans secteur d'aménagement d'ensemble 11 Espace soumis à prescription particulière à dater - 0 passage - 2 jardins 12 Alignement d'arbres tout l'ordonnement d'ensemble est à conserver 13 Alignement d'arbres à réaligner 14 Déplacement réservé pour voirie, passage ou ouvrage public, installation d'îlot(s) général ou espace vert 15 Emplacement réservé pour équipement culturel 16 Superposition des dispositions 8 (Espace de construction laquée) et 12 (Emplacement réservé) 17 Alignement nouveau 18 Mod / Crochets, décrochement, rest / L'alignement 19 Règle architecturale fixant un alignement 20 Marge de reculament 21 Passage privé ouvert au public (pas une obligation) 22 Lignes de zone 23 Lignes de non-zone 24 Hauteur (répondre de façade définie par le règlement écrit de la zone Code référence H1, H2, H3...) 25 Hauteur (répondre de toiture définie par le règlement écrit de la zone Code référence H4, H5, H6...)

Avec l'introduction des deux nouvelles prescriptions de hauteurs de façades et de faîtage et de la mention R (Restitution), il convient de modifier la légende du règlement graphique du PSMV afin d'y faire apparaître 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
<p><i>Titre I Dispositions générales</i></p> <p><i>Article 3 Division du territoire en zones</i></p> <p><i>8) Sous-secteur d'aménagement d'ensemble</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Titre I Dispositions générales</i></p> <p><i>Article 3 Division du territoire en zones</i></p> <p><i>8) Sous-secteur d'aménagement d'ensemble</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>En l'absence de prescriptions applicables au sous-secteur SBa, il convient de se reporter aux dispositions générales de la zone SB.</i></p>

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
<p><i>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''</i></p> <p><i>Chapitre II, dispositions applicables à la zone SB</i></p> <p><i>Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i></p> <p><i>Article SB1 Occupations et utilisations du sol admises</i></p> <p><i>3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières.</i></p> <p><i>1° Les installations et travaux divers ne doivent entraîner aucune gêne pour le voisinage et ne pas porter atteinte au caractère général de la zone.</i></p> <p><i>2° Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 1.000m² de surface de plancher.</i></p>	<p><i>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''</i></p> <p><i>Chapitre II, dispositions applicables à la zone SB</i></p> <p><i>Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i></p> <p><i>Article SB1 Occupations et utilisations du sol admises</i></p> <p><i>3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières.</i></p> <p><i>1° Les installations et travaux divers ne doivent entraîner aucune gêne pour le voisinage et ne pas porter atteinte au caractère général de la zone.</i></p> <p><i>2° Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 1.000m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC dans le sous-secteur d'aménagement d'ensemble SBa.</i></p>

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
<p><i>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''</i></p> <p><i>Chapitre II Dispositions applicables à la zone SB</i></p> <p><i>Section II Conditions de l'occupation du sol</i></p> <p><i>Article SB10 - Hauteur maximale des constructions</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>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''</i></p> <p><i>Chapitre II Dispositions applicables à la zone SB</i></p> <p><i>Section II Conditions de l'occupation du sol</i></p> <p><i>Article SB10 - Hauteur maximale des constructions</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

<p><i>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.</i></p>	<p>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 :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 1^{er} étage du pavillon des Gardes.</p> <p>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.</p> <p>H5 : Pour l'emprise imposée définie par l'emprise de l'ancienne chapelle qui était située à l'arrière du pavillon des</p>
--	--

	<p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

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'inséreront 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.

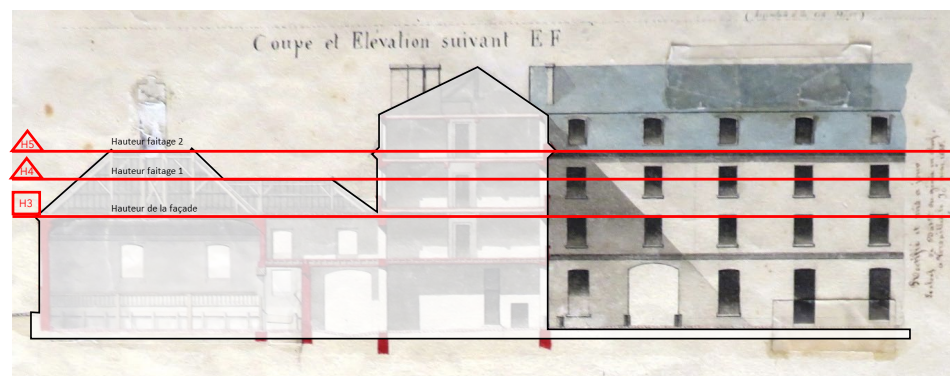
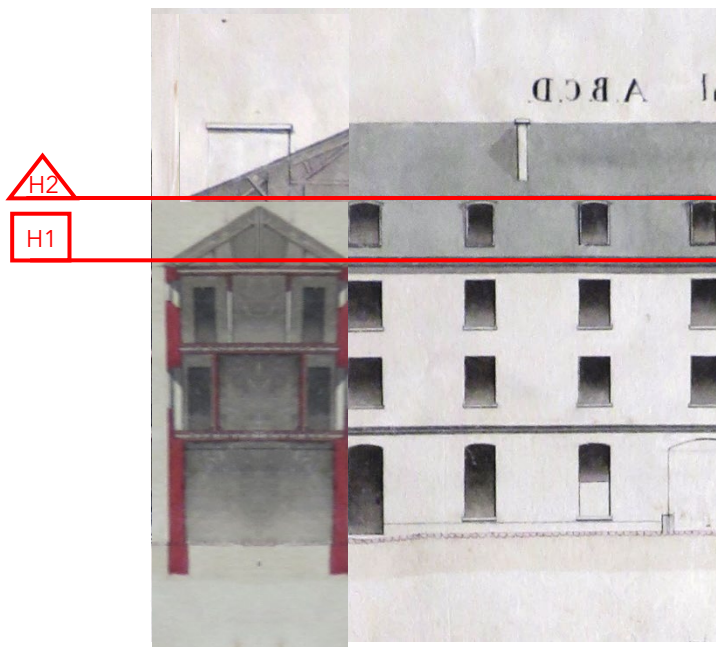
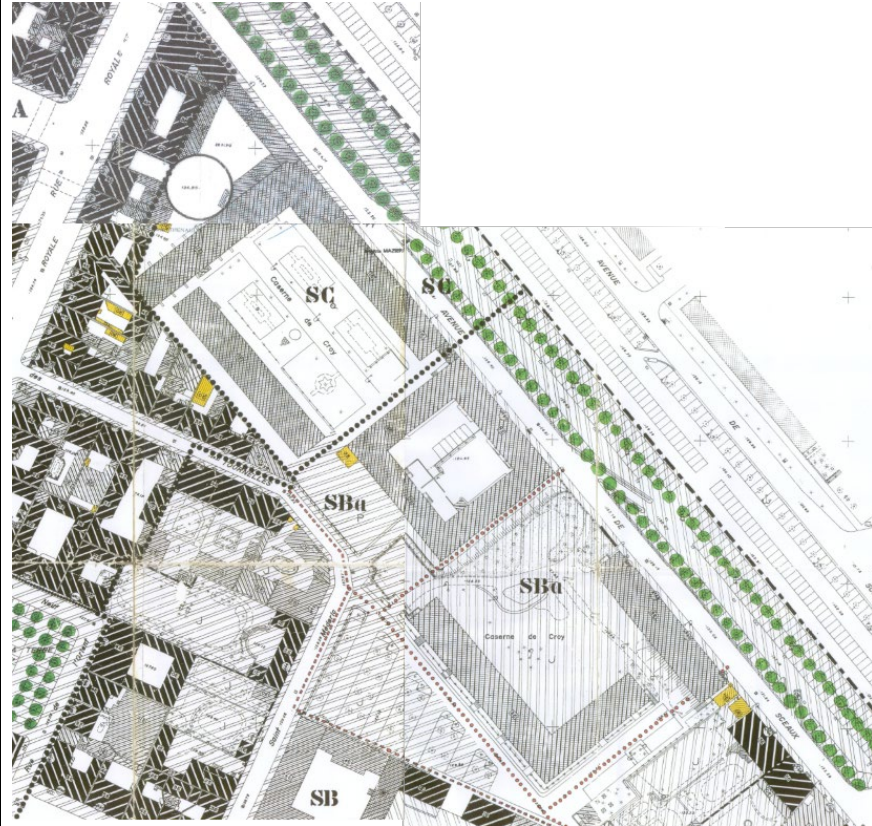


Schéma des différentes hauteurs imposées

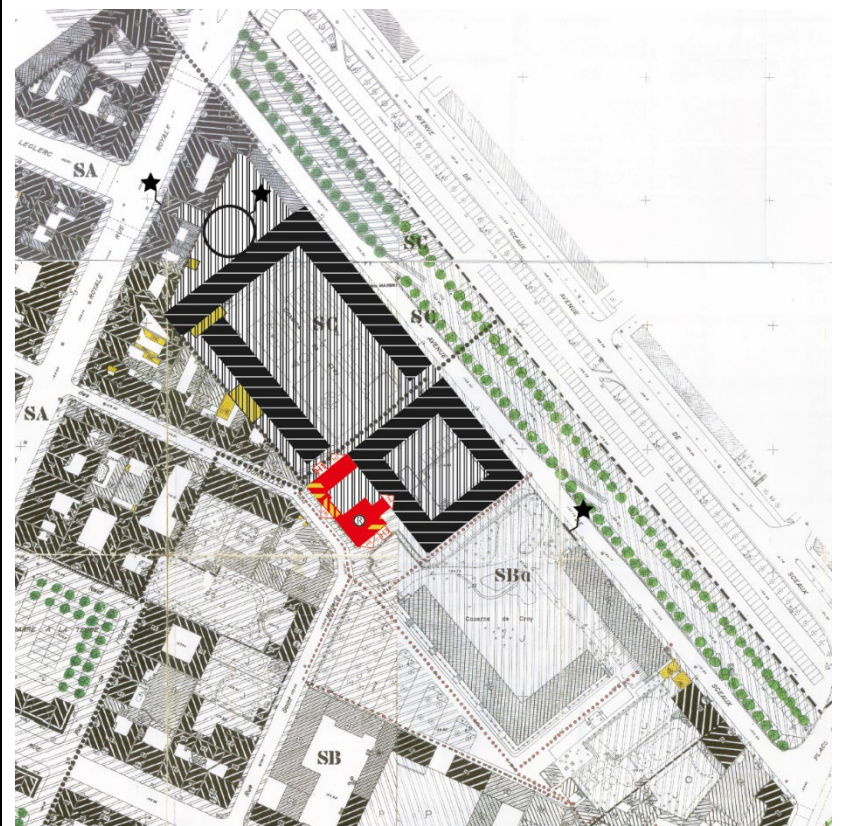


SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PSMV

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 réglementaire 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 3° 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 réglementaires 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
Contraire 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.

