

Demande d'étude au cas par cas
| Projet de modification du PSMV
de la ville de Versailles
Décembre 2017

GAMA Environnement

Grégory Garnier
Bastien Marquier

57-59, Avenue de la Côte de Nacre
14 000 CAEN
tel. 02 61 32 31 57

<u>INTRODUCTION</u>	<u>3</u>
<u>DESCRIPTIONS DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLAN ..</u>	<u>4</u>
LA VILLE DE VERSAILLES.....	4
LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE VERSAILLES	11
LE PROJET DE MODIFICATION.....	17
<u>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET DE MODIFICATION ET INCIDENCES SUR L'EQUILIBRE DU PLAN</u>	<u>19</u>
<u>DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET DE MODIFICATION</u>	<u>23</u>
MODIFICATIONS DU REGLEMENT	24
MODIFICATIONS DU ZONAGE	35
<u>CONCLUSION.....</u>	<u>37</u>
<u>ANNEXES</u>	<u>39</u>
LYCEE JULES FERRY	40

INTRODUCTION

Le présent document est établi afin d'effectuer une demande au cas par cas sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Versailles. Cette modification concerne deux sites :

- Le Lycée Jules Ferry site 1 : Le long du parc Balbi
- Le Lycée Jules Ferry site 2 : Îlot entre la rue du Maréchal Joffre, La rue Albert Samain et la Rue Mgr Gibier

La demande comprend :

- ❖ une présentation du PSMV. Elle consiste en un rappel rapide de l'historique du secteur sauvegardé, du cadre dans lequel il s'insère et des objectifs poursuivis.
- ❖ une analyse du projet de modification au regard de l'économie générale du PSMV. Dans cette partie, l'objet des modifications en lien avec le souhait de la collectivité est présenté par site.
- ❖ une évaluation des incidences probables que peuvent induire les modifications du règlement sur l'environnement. L'évaluation ne se fait que sous l'angle réglementaire, car il s'agit bien ici d'une demande pour une modification d'un plan à vocation

réglementaire, le PSMV. Bien que les propos peuvent parfois anticiper des incidences d'un projet, il s'agit surtout de prévoir les incidences que pourrait permettre le nouveau règlement par rapport à l'actuel.

Pour faciliter la lecture et la compréhension de cette demande d'étude au cas par cas, des planches de situation et de localisation de chaque site sont disponibles en annexe du présent document. Pour éviter de nombreuses répétitions de plans dans chaque partie, ceux-ci ont donc été intégrés en annexe. En conséquence, il est nécessaire de se munir des annexes pendant la lecture et l'analyse de la présente demande.

DESCRIPTIONS DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLAN

La ville de Versailles

La commune Versailles s'étend sur 2 618 hectares et compte environ 87 550 habitants (population totale en 2014). Située dans le département des Yvelines, au sud-est de Paris, c'est une des villes les plus peuplées et les plus importantes d'Île de France.

La ville de Versailles est située dans une dépression topographique, une « large cuvette », dont les bords sont composés :

- de coteaux boisés tels que la forêt domaniale de fausses-reposes au nord et la forêt domaniale de Versailles au sud (composé des Bois de Satory, Bois du Cerf-volant...);
- mais aussi, de plaines comme celle de Montreuil - Porchefontaine à l'Est et celle occupée par le parc du château à l'Ouest ainsi que d'un plateau au sud (plateau de Satory).

Au centre se trouvaient deux buttes : celle de Montbauron et celle du Château qui ont été en grande partie arasées lors de la croissance de l'urbanisation de la ville.

Au pied de ces hauteurs existaient trois dépressions où s'amassaient les eaux de ruissellement. L'étang de Clagny, aujourd'hui Quartier des Prés et l'étang Puant, aujourd'hui située au niveau de la pièce d'eau des Suisses, du Potager du Roi et de la partie Ouest du quartier Saint-Louis ainsi que les étangs de Porchefontaine. Ces étangs ont été, comme les marais, la plupart

du temps asséché pour laisser place à l'urbanisation grandissante de la ville. Cependant, le sous-sol de la ville reste humide de nombreux petits cours d'eau (Ru de Gally, de Marivel par exemple) ont été canalisés et parcours toujours le sol versaillais. La ville est assise sur deux bassins versants, à l'Ouest celui du Ru de Gally et à l'Est celui du Ru de Marivel.

Malgré la disparition d'espaces boisés pendant la révolution industrielle, la commune comporte environ deux tiers d'espaces verts et un tiers d'espaces bâtis.

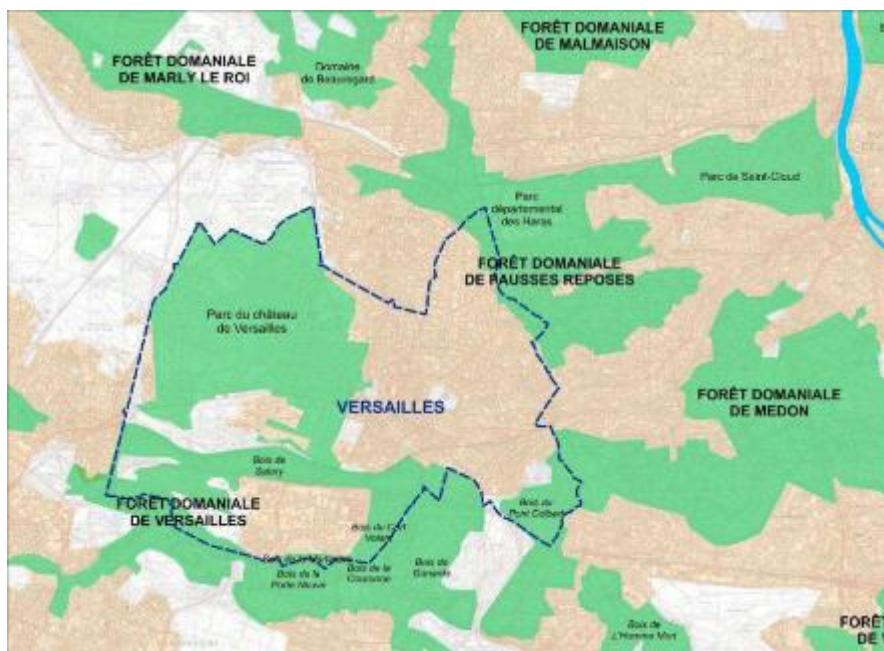


Figure 1 Carte des principaux boisements de Versailles - PLU de la ville de Versailles

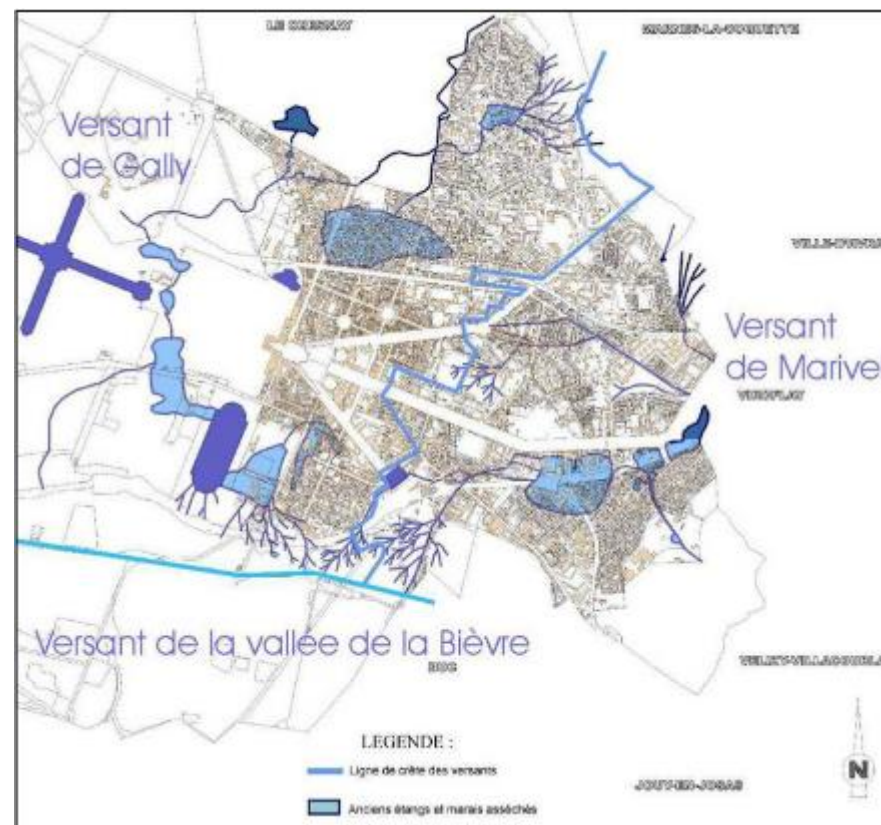


Figure 2 - Anciens étangs et ligne de crête des versants -service assainissement de Versailles

La ville de Versailles, d'aujourd'hui, s'est développée, dans ce territoire, autour d'un plan structuré issu de la volonté d'affirmation du pouvoir royal : Le Trident

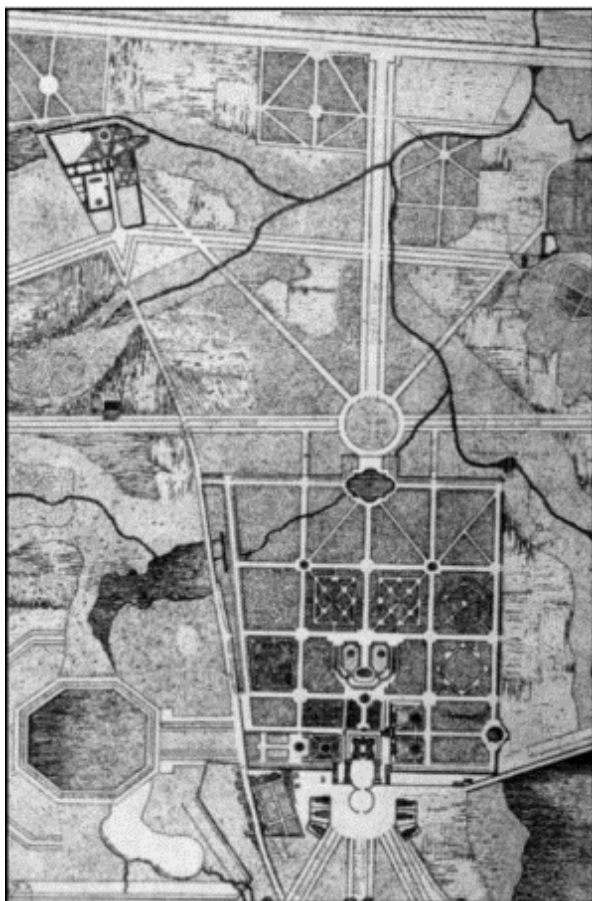


Figure 3 Plan du château en 1662 - les cahiers de l'IAURIF n°120, janvier 1998

Le centre-ville de Versailles est structuré à l'Est du château par trois avenues, aujourd'hui : avenue de Saint Cloud (au Nord) ; avenue de Paris (au centre) ; avenue de Sceaux (au Sud).

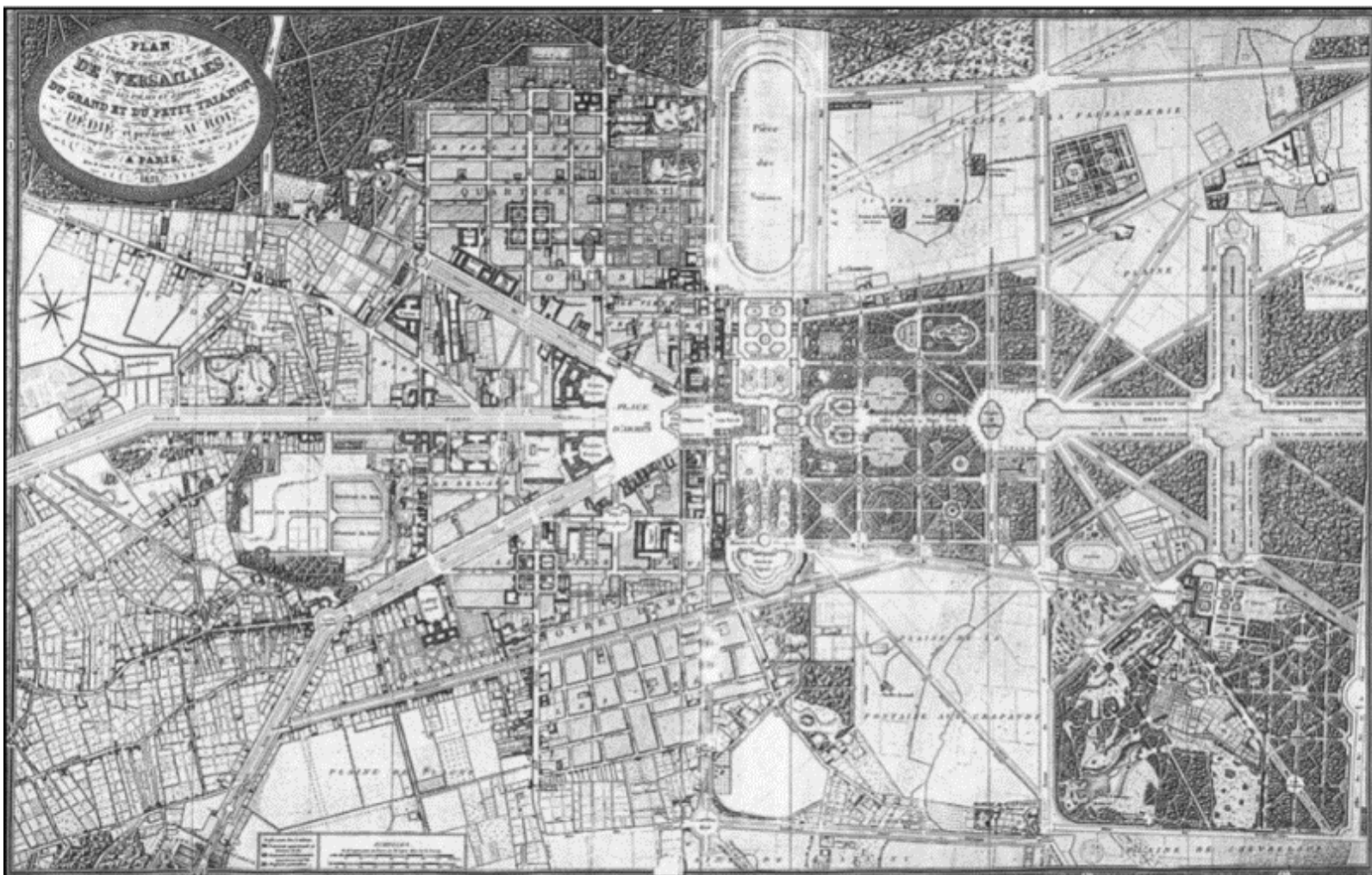


Figure 4 - Plan de Versailles en 1821 par Charles Piquet

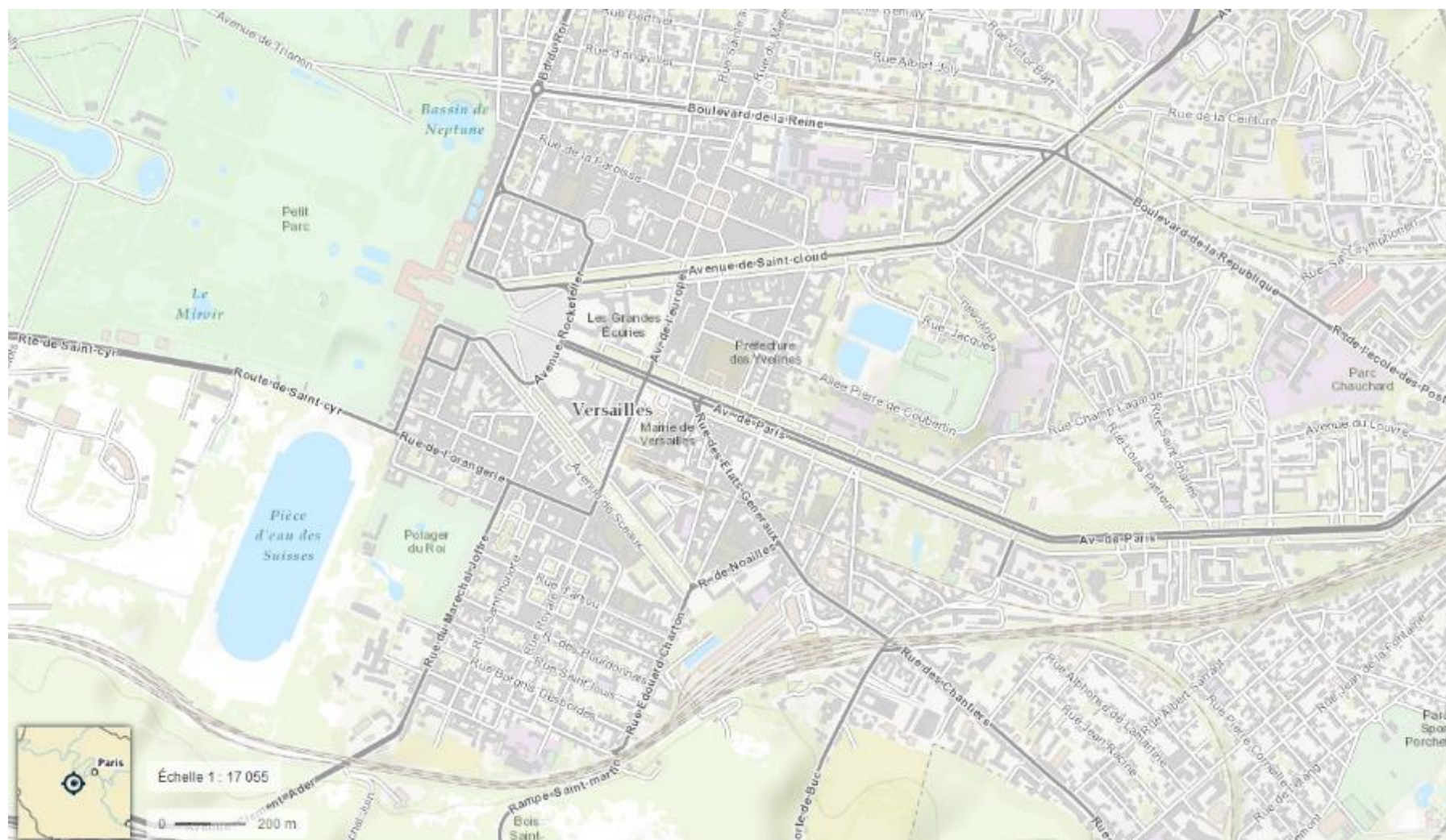


Figure 5 - Versailles aujourd'hui

Aujourd'hui la ville de Versailles est composée de neuf quartiers différents (cf. carte page suivante) :

- Notre-Dame (Saint Antoine, les prés, la rue maréchal Foch, Jeanne d'Arc, la place Charost)
- Saint-Louis (Parc aux cerfs)
- Clagny-Glatigny
- Jussieu
- Montreuil
- Chantiers
- Porchefontaine
- Satory
- Pion

La ville a donc connu différentes évolutions de l'urbanisation mais face à une densification moderne et dans un souci de protection du patrimoine, les pouvoirs publics ont créé en 1973 le secteur sauvegardé et ont instauré un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) en 1993.

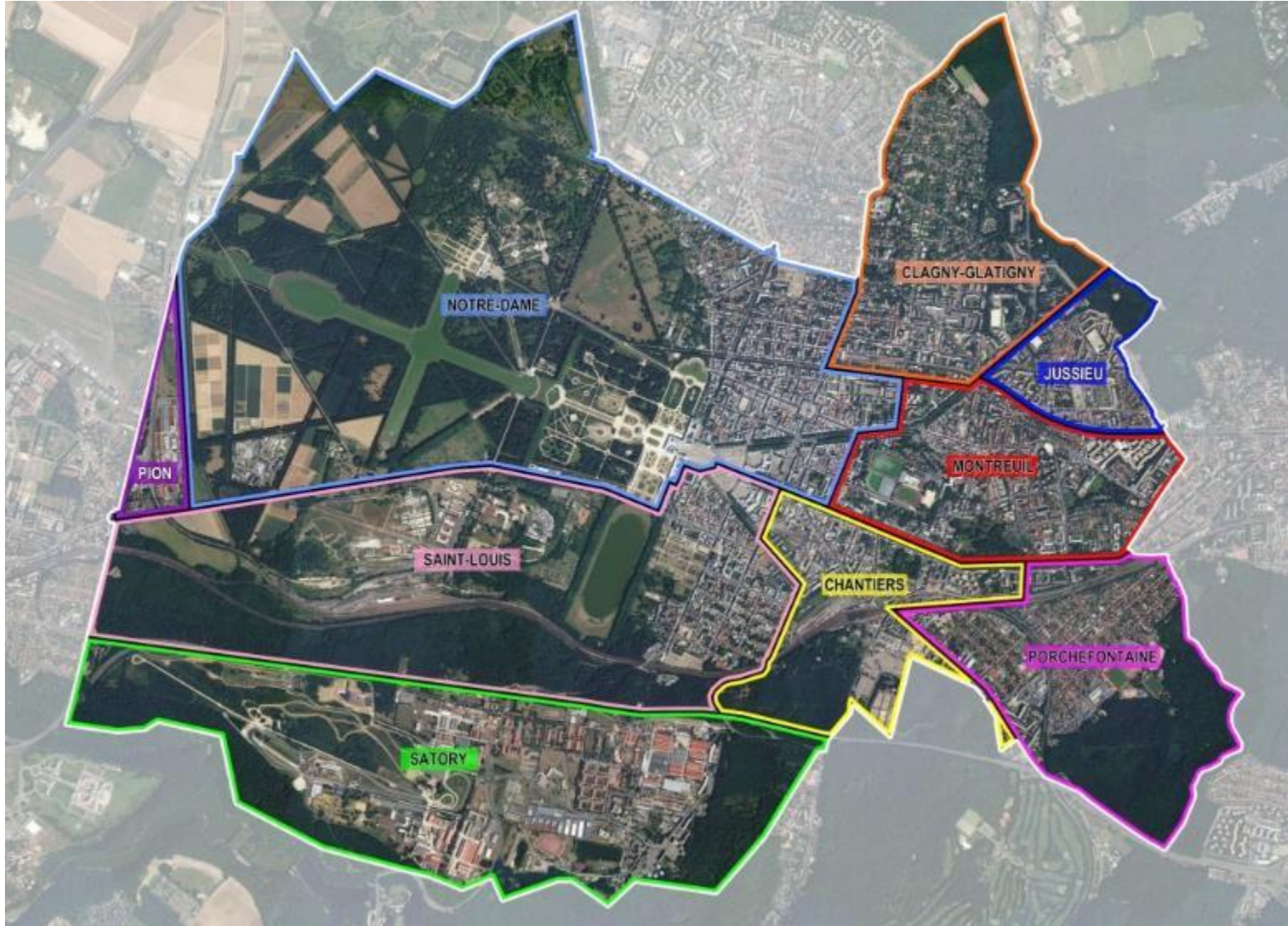


Figure 6 – Les neuf quartiers de Versailles

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Versailles

Le secteur sauvegardé a été créé le 6 mars 1973 et étendu par arrêté le 18 septembre 1995. Le PSMV a été approuvé le 15 novembre 1993, mis en révision le 7 avril 1999, modifié le 23 novembre 2010, le 8 mars 2013 et le 1er juillet 2016.

La création du secteur sauvegardé de Versailles répond aux objectifs visés par la loi du 4 août 1962 : Protéger et favoriser la réhabilitation de groupements de constructions formant des ensembles qui possèdent en eux-mêmes, soit un attrait particulier, soit un intérêt historique incontestable et qui constituent enfin un accompagnement des monuments de haute qualité dont le château constitue le pôle le plus important, et d'un intérêt exceptionnel.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur tend essentiellement à une revalorisation urbaine et sociale du capital unique que représente son patrimoine bâti. Le secteur du PSMV englobe le quartier Notre-Dame au Nord, le quartier Saint-Louis au sud et les deux écuries au centre qui rassemblent la plus grande part de l'activité administrative de Versailles. La quasi-totalité des grands équipements et des commerces y est implantée. Le rôle de cœur de ville de ce secteur est évident. La qualité architecturale des bâtiments versaillais varie selon les zones considérées, ce qui donne à chacune d'entre elles une physionomie et un caractère particulier.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur a défini plusieurs objectifs de protection

1. Aménager les quartiers pour y permettre une meilleure existence de ses habitants.
2. Tirer un meilleur parti du caractère spécifique de la ville, en entretenant et en adaptant son centre pour maintenir la vie. L'urbanisme de Versailles, qui fut à l'origine d'avant-garde, doit rester un témoignage exceptionnel.
3. Régénérer le tissu ancien en le complétant éventuellement par des créations nouvelles qui s'insèrent, en l'améliorant, dans son équilibre et suscitent un dynamisme renouvelé, mais en faisant en sorte que la ville se déconcentre sur elle-même.
4. Favoriser l'implantation d'activités génératrices de vie partout où cela est possible, notamment par le réaménagement de son centre, derrière les Écuries.
5. Inciter au développement de la vie culturelle, artistique et de loisirs, et faciliter l'évolution du commerce vers la qualité. Ces intentions d'ordre général se traduisent de diverses façons dans les secteurs successivement évoqués dans l'analyse qui précède.

Sur l'ensemble du secteur, les grands axes plantés d'arbres de haute tige font l'objet d'un repérage individuel en vue de leur maintien. À l'intérieur des îlots, un grand nombre d'espaces verts intérieurs, jardins, parcs et cours sont maintenus en qualité d'espaces verts. L'urbanisation en cœur d'îlot est limitée afin d'y constituer des ensembles verts. La ville de Versailles souhaite, entre autres, au travers du PSMV conserver son caractère de « ville verte » en lien avec les grands espaces boisés environnant.

La zone du PSMV n'est pas impactée par des enjeux environnementaux importants (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, NATURA 2000, Espace Naturel Sensible...) (cf. carte page 14)

Le sous-sol de Versailles est, à son origine, humide, mais l'artificialisation de ces terres est ancienne et donc les enjeux de conservation des zones humides sont moindres (la canalisation des Ru et l'assèchement des étangs ainsi que des marais remontent à plusieurs siècles).

L'objectif de la modification concerne principalement la transformation et la mutation de site existant. Les risques environnementaux sont donc connus (nuisances routières par exemple) et seront à prendre en compte lors de l'évaluation de phase de conception de chaque projet.

La carte suivante montre le périmètre du PSMV dans la ville de Versailles, le périmètre du site patrimonial remarquable qui y figure est donné à titre d'information, mais ne sera pas traité ici,

car il ne fait pas l'objet de modification. La deuxième carte quant à elle montre l'absence d'enjeux environnementaux importants.

La troisième carte illustre le découpage du PSMV par zone. Chaque zone a des dispositions réglementaires qui leur sont propres et établies en fonction de l'urbanisme et de l'architecture de chaque zone.

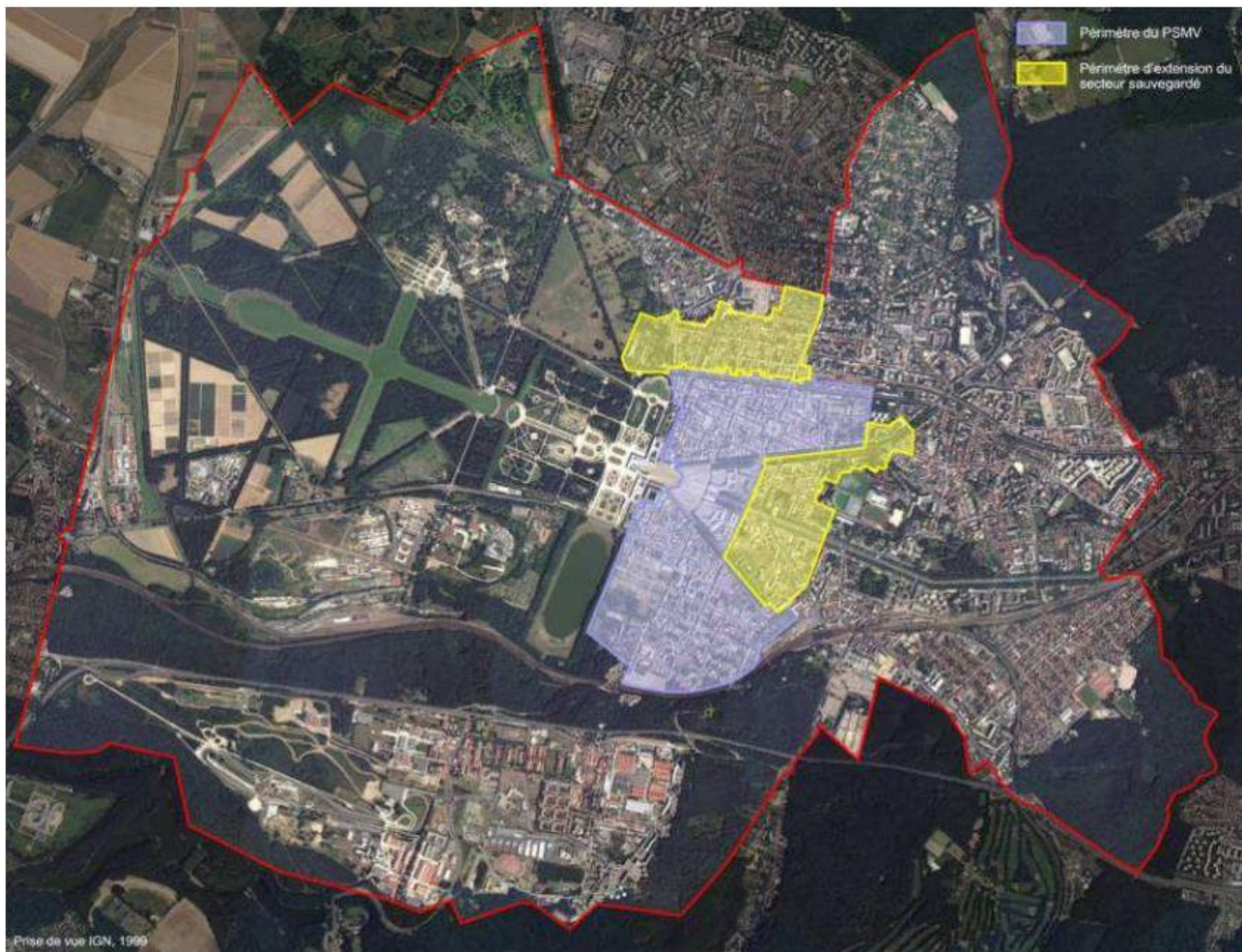


Figure 7 - périmètre du PSMV

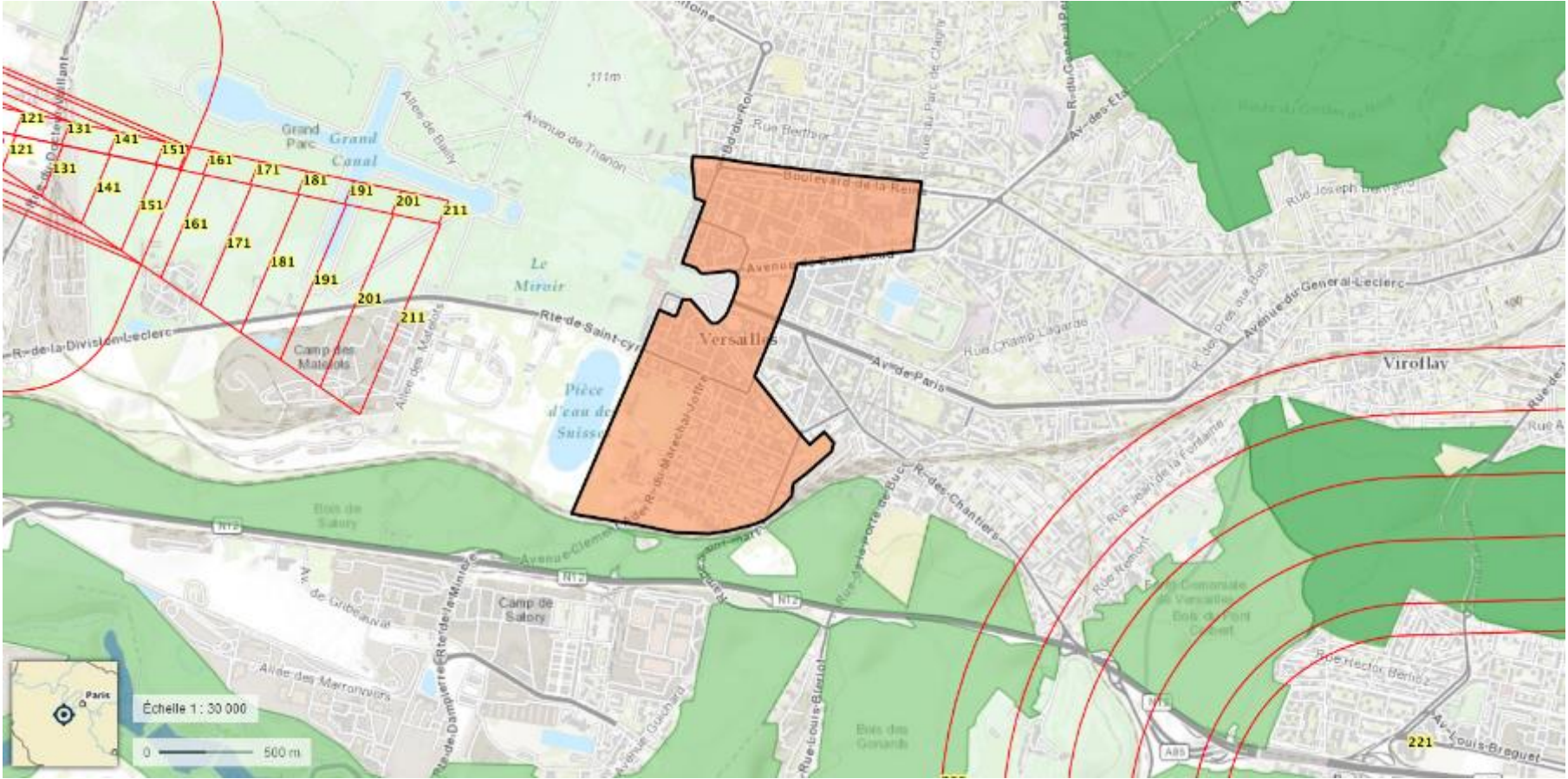


Figure 8 - Le PSMV par rapport aux risques et nuisances et la protection de l'environnement (en vert les ZNIEFF I (foncé) et II (Clair), les traits rouges correspondent aux servitudes aéronautiques.

- ❖ **LA ZONE SA** est constituée des tissus denses situés au contact immédiat du trident. Elle contient l'essentiel des commerces et des activités du centre de Versailles. Les règles proposées ont pour but d'éviter sa densification, voire même de la dédensifier volontairement, tout en facilitant le développement des commerces de détail installés sur de petites parcelles, grâce à la capacité que donne le Plan de Sauvegarde de couvrir totalement certaines cours.
 - La sous-zone SA' contient les Carrés Saint-Louis ; elle est dotée de règles qui favorisent sa recomposition originelle.
- ❖ **LA ZONE SB** accompagne la zone SA. Elle est, elle aussi, animée de nombreux commerces. Son caractère résidentiel est souligné par la présence de nombreux espaces libres intérieurs. Les jardins qui s'ouvrent sur le domaine public au Sud de la rue Neuve-Notre-Dame, ou du boulevard de la Reine, constituent des traces de l'histoire urbaine de Versailles. À ce titre, ils seront protégés.
 - La sous-zone SB' contient les terrains du Lycée et de l'Hôpital. Le corps de règle laisse la possibilité de composer aussi librement que possible, les bâtiments à venir.
 - Le sous-secteur SBa contient l'Abreuvoir des Francine et les Étangs Gobert, l'un et l'autre font partie de l'opération d'aménagement d'ensemble « Versailles – Chantiers ».

- ❖ **LA ZONE SC** contient les alignements qui bordent la place d'Armes. Ceux-ci conservent encore le souvenir des ordonnances du Plan Lepaultre. Les règles du Secteur SC sont conçues pour conserver ou restituer cette grande composition architecturale.
 - Le sous-secteur SCa contient les arrières des Grandes Écuries (îlot de l'Europe). Il doit faire l'objet d'un réaménagement d'ensemble dans le cadre de l'épannelage proposé par le Plan de Sauvegarde et peut recevoir toutes sortes d'équipements, à l'échelle de Versailles.
 - Le sous-secteur SCb contient l'arrière des Petites Écuries (îlot des Manèges) ; il a pour partie été réaménagé. L'espace occupé par la gare routière demeure à traiter.
- ❖ **LA ZONE SD** limitée au sud par la voie ferrée contient l'essentiel de l'ancien Parc aux Cerfs. Ce secteur résidentiel est caractérisé par un tissu discontinu dans lequel les jardins, en grand nombre, participent au paysage urbain. Leur conservation, ainsi que celle des murs de clôture qui les isolent du domaine public, est la règle.
 - La sous-zone SD' regroupe les grandes parcelles incluses dans la Zone SD. Des règles particulières d'implantation des constructions permettent de développer les volumes bâtis existants.

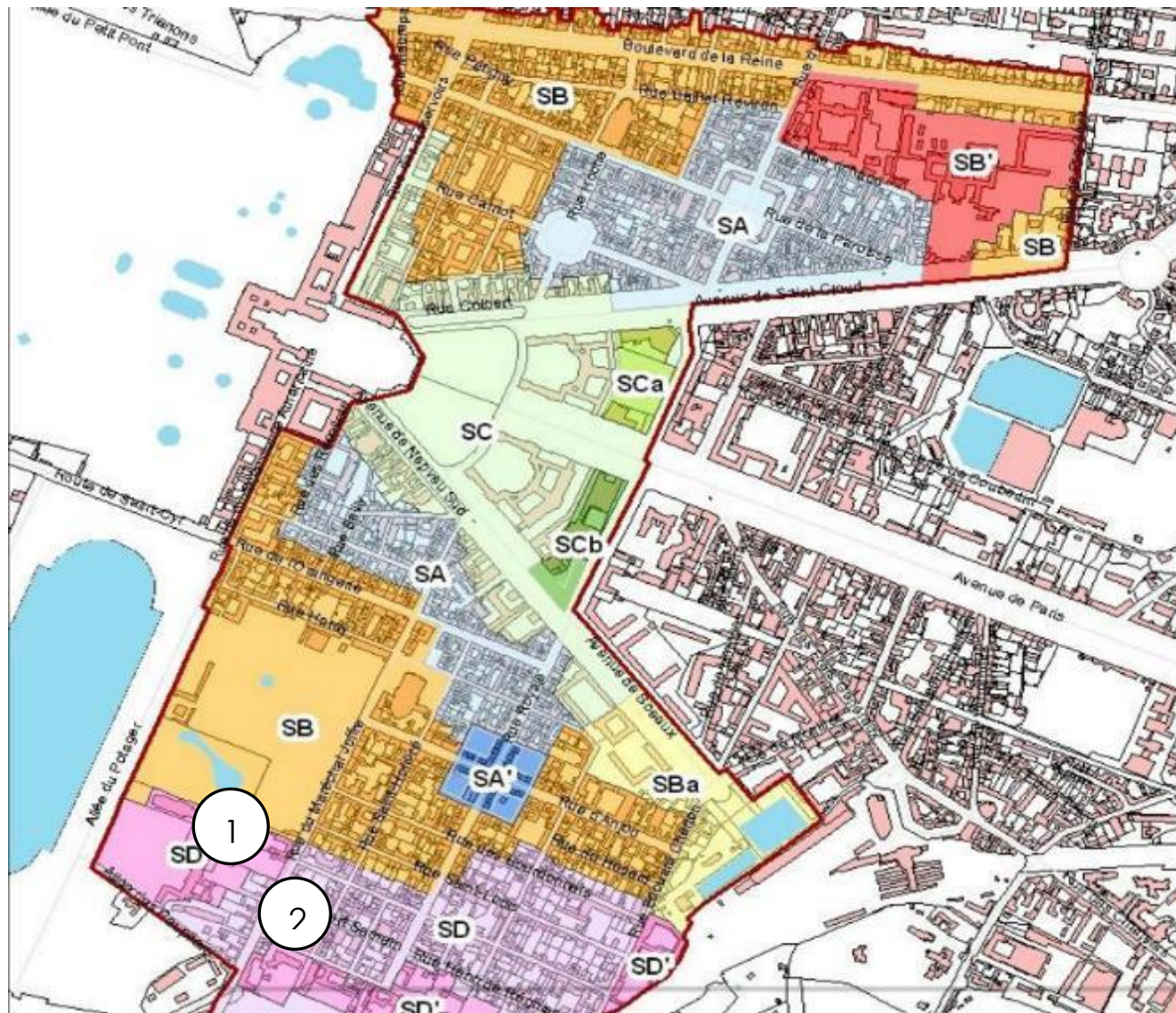
Le Projet de modification

En annexe sont présentés des photos aériennes, des parcelles cadastrales ainsi que des illustrations actuelles et anciennes de chacun des sites étudiés. Le projet de modification du PSMV porte sur deux sites :

- Le Lycée Jules Ferry site 1
- Le Lycée Jules Ferry site 2

La présente modification, dans un objectif de préservation du paysage urbain, du patrimoine architectural et culturel, consiste à adapter les dispositions du PSMV de la Ville pour favoriser l'évolution urbaine, accompagner la mutation de certains sites et adapter la règle dans un souci de qualité architecturale et d'insertion des futurs projets.

Numéro	Site	Zone
1	Lycée Jules Ferry site 1	SD'
2	Lycée Jules Ferry site 2	SD



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET DE MODIFICATION ET INCIDENCES SUR L'EQUILIBRE DU PLAN

Le secteur sauvegardé est un outil de protection des quartiers historiques de Versailles comme cela a été développé précédemment. Il est d'ailleurs l'un des premiers secteurs sauvegardés créés par la « loi Malraux ». On comprend aisément que le patrimoine versaillais dont la richesse et la valeur servent d'écrin au Château de Versailles est d'une très grande vulnérabilité. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est le moyen principal qui permet de préserver toute l'authenticité de ce patrimoine remarquable identifié parcelle par parcelle compris dans le périmètre du secteur sauvegardé.

Les tableaux suivants recensent les modifications nécessaires au plan de sauvegarde et de mise en valeur par site pour permettre les évolutions nécessaires aux différents sites afin d'assurer leur pérennité ou d'améliorer le cadre de vie. Chaque projet de modification a fait l'objet d'une réflexion collective avec l'architecte en chef des Monuments Historiques et l'Architecte des Bâtiments de France.

Lycée Jules Ferry – Site n°1	
Descriptif du Site	Projet – Objectif - Problématique
Le pavillon Letellier de 1751 et les évolutions successives du Grand Séminaire (1833) et du Lycée (à partir de 1907) accompagné d'un parking créé en 1960 ainsi que trois bâtiments sur la parcelle adjacente	Sur le site n 1, la collectivité souhaite mettre en valeur cette grande parcelle située entre ville et espaces libres paysagers. Le souhait de la collectivité serait que le projet puisse mettre en valeur le pavillon Letellier, compléter le front bâti de la rue du Maréchal Joffre et agrémenter les constructions existantes de nouvelles à la volumétrie plus adaptée aux besoins actuels. Le but serait entre autres de permettre le développement d'un projet hôtelier.
Le règlement actuel du PSMV	Modification proposée
Site n° 1 : Constructibilité du terrain limitée à une emprise maximale de 30 % de la surface totale de la parcelle.	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Augmentation du seuil de commerce de détail ❖ Suppression de la protection sur le mur de clôture séparant la parcelle en deux selon l'axe est / ouest ❖ Modification de la règle d'implantation par rapport aux limites de terrain en imposant un recul d'au moins 8 mètres en cas de retrait et rendre obligatoire un retrait des constructions implantées dans la partie de terrain jouxtant le parc Balbi. ❖ Simplification de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle en harmonisation avec la règle du PLU ❖ Limitation de la hauteur des constructions situées dans la partie de terrain jouxtant le parc Balbi : autoriser le dépassement de comble de la hauteur du mur. Possibilité de toiture terrasse sur la totalité du bâtiment.
Répond aux objectifs 2 et 4 du PSMV	
Incidence sur l'équilibre du PSMV	Le projet de modification prend bien en compte la valeur patrimoniale du site, la protection des monuments historiques et leur mise en valeur est assurée par les propositions de changement (bâtiment de connexion historique-contemporain, hauteur par rapport au mur du parc Balbi, etc.). La création d'une sous-zone SD" permet d'appliquer des règles adaptées à l'îlot de la caserne Denfert sans toutefois que celles-ci puissent nuire à d'autres parties du quartier.

Lycée Jules Ferry – Site n°2	
Descriptif du Site	Projet – Objectif - Problématique
Le Lycée construit en 1981 sur les bâtiments de la Caserne Denfert, il ne reste qu'un monument historique des écuries de la comtesse d'Artois construite en 1775.	Pour le site n° 2, la collectivité souhaiterait démolir les bâtiments récents du lycée Jules Ferry après sa désaffectation pour permettre la construction d'un projet d'activité annexe à celui hôtelier et/ou développer de nouveaux logements. Celui-ci permettra aussi de mettre en valeur le monument historique des écuries.
Le règlement actuel du PSMV	Modification proposée
En cas de démolition des bâtiments existants, à l'exception du Monument Historique à conserver, la construction dans le volume bâti actuel du lycée Jules Ferry est imposée.	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Harmonisation des dispositions de l'article concernant les arbres et plantation avec la règle du PLU qui impose un pourcentage d'espace vert et de pleine terre <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'un sous-secteur SD'' adapté à la situation particulière de cet îlot constitué d'une grande parcelle cantonnée de voies publiques, et dont les caractéristiques réglementaires sont les suivantes : Augmentation du seuil de commerce de détail. ▪ Modification de la règle d'implantation par rapport aux limites de terrain en imposant un recul d'au moins 8 mètres en cas de retrait ▪ Simplification de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle en harmonisation avec la règle du PLU ▪ Harmonisation des dispositions de l'article concernant les arbres et plantation avec la règle du PLU qui impose un pourcentage d'espace vert et de pleine terre. ▪ Hauteur limitée à 12 m à l'égout du toit des futures constructions et possibilité de réaliser une toiture à deux pentes ▪ Préservation du Monument Historique par la création de deux zones de jonction avec les nouvelles constructions, sous le niveau bas de son entablement. ▪ Possibilité de construction en cœur d'îlot, perpendiculairement aux voies publiques autour de cours intérieurs : l'implantation des bâtiments de la caserne Denfert. ▪ Limiter l'emprise au sol des futures constructions. ▪ Hauteur limitée à 12 m à l'égout du toit des futures constructions et possibilité de réaliser une toiture à deux pentes. ❖ Permettre une implantation à l'alignement sur l'emprise totale de la parcelle.

Répond aux objectifs 2 et 4 du PSMV	
Incidence sur l'équilibre du PSMV	<p>Le projet de modification prend bien en compte la valeur patrimoniale du site, la protection des monuments historiques et leur mise en valeur est assurée par les propositions de changement (bâtiment de connexion historique-contemporain, hauteur par rapport au mur du parc Balbi, etc.). La création d'une sous-zone SD" permet d'appliquer des règles adaptées à l'îlot de la caserne Denfert sans toutefois que celles-ci puissent nuire à d'autres parties du quartier.</p>

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET DE MODIFICATION

Afin d'établir les incidences du projet de modification sur l'environnement. Chaque volonté de modification va être ici décryptée suivant les thématiques suivantes afin de déterminer si elles auront une ou plusieurs incidences probables :

- ❖ Milieux naturels et biodiversité
- ❖ Paysages, patrimoine, naturel et bâti
- ❖ Sols, sous-sols et déchets
- ❖ Ressource en eau
- ❖ Risques et nuisances
- ❖ Air, énergie et climat

Chaque tableau ci-dessous montre les modifications souhaitées dans le règlement et l'analyse par thématique des incidences. Sont présentés dans la colonne de gauche :

- En police noire, la réglementation actuelle qui serait maintenue
- En police noire barrée, la réglementation non maintenue
- En police rouge, les ajouts au règlement

Sont présentés dans la colonne de droite les impacts potentiellement induits (positifs, négatifs) associés à un commentaire.

Modifications du règlement

Propositions de modification	Site concerné : Lycée Jules Ferry (1 & 2)		
	Incidences		
	Thématique	Impact	Commentaire
<p>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 et SD' et SD''</p> <p><u>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SD</u></p> <p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>Cette zone correspond au lotissement tardif du Parc aux Cerfs ; elle est destinée à accueillir des constructions moins urbaines. Elle est constituée d'un tissu dont la continuité n'est assurée, souvent, que par des murs. Ce tissu peu dense renferme, en outre, des cœurs d'îlot qui seront conservés et protégés. La zone SD contient également une sous-zone SD' deux sous zones : SD' et SD'', qui regroupe les grandes parcelles de la zone SD. Leurs profondeurs caractéristiques imposent des règles de constructibilité qui leur sont propres.</p>	Les milieux naturels et la biodiversité		
	Le Paysage et le patrimoine (naturel et bâti)		
	Sols, sous-sols et déchets		
	Ressource en eau		
	Risques et nuisances		
	Air, énergie, climat		
	Commentaire général		Création d'une sous-zone SD'' pour faciliter l'implantation de projet sur le site du Lycée Jules Ferry
	Incidence générale		

Propositions de modification	Sites concernés : Lycée Jules Ferry (1&2)		
	Incidences		
	Thématique	Impact	Commentaire
<p>Titre II — Chapitre IV — Section I – SD 1 -3 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>3 ° Les constructions à usage de commerce n'excéderont pas 150 m² 1000 m² de surface de plancher (ventes + réserves).</p>	Les milieux naturels et la biodiversité	NON	
	Le Paysage et le patrimoine (naturel et bâti)	OUI	La modification impactera nécessairement la taille des commerces et donc le patrimoine bâti, les magasins pourront avoir des surfaces de vitrines plus importantes et les réserves pourront l'être aussi ce qui pourra impacter les cœurs d'îlot.
	Sols, sous-sols et déchets	NON	
	Ressource en eau	NON	
	Risques et nuisances	OUI	L'augmentation des surfaces de vente pourra générer des nuisances supplémentaires (livraison, génération de flux...), mais qui reste minime du fait du contexte très urbain de la ville de Versailles De plus, le règlement autorise seulement les activités compatibles avec la proximité de l'habitat.
	Air, énergie, climat	NON	
	Commentaire général		La modification ne provoquera probablement pas d'incidence sur l'environnement au sens large, l'augmentation de la taille des commerces ou des nouvelles implantations ne générera que très peu de nuisances supplémentaires par rapport au contexte actuel. De plus il faut souligner le contexte de centre-ville de ce quartier où il est nécessaire de maintenir et développer les commerces.
	Incidence générale		Incidence négligeable

Propositions de modification	Sites concernés : Lycée Jules Ferry (1 & 2)		
	Incidences		
	Thématique	Impact	Commentaire
<p>Titre II – Chapitre IV – Section I – SD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>C. Les règles édictées ci-dessus ne sont pas applicables à la sous-zone SD ». Dans cette sous-zone, les règles d'implantation résultent des dispositions graphiques du présent document.</p> <p>Les règles édictées ci-dessus ne sont pas applicables aux sous-zones SD', SD''.</p> <p>En sous zone SD' et SD'', les constructions pourront être édifiées en limite de propriété ou présenter un retrait au moins égal à 8 m.</p> <p>Dispositions particulières applicables à la parcelle située 14 rue du Maréchal Joffre cadastrée section BW n° 282 :</p> <p>Les futures constructions implantées au-delà d'une profondeur de 110 m mesurée à compter de l'alignement sur rue devront être édifiées en retrait de 8 mètres minimum des limites de propriété.</p>	Les milieux naturels et la biodiversité	OUI	Les retraits ou alignements favoriseront la création d'espace libre et donc d'espace vert.
	Le Paysage et le patrimoine (naturel et bâti)	OUI	Les implantations de construction nouvelles modifieront nécessairement le paysage bâti, la création d'espaces libres et de stationnement le fera aussi. Cependant, l'article SD1 oblige les coupes et abattages d'arbres à une demande d'autorisation avec avis conforme de l'ABF. Rappelons aussi que ce même article précise que les installations et travaux divers[...] ne devront pas porter atteinte au caractère général de la zone.
	Sols, sous-sols et déchets	OUI	Une diminution de l'imperméabilisation et une augmentation des espaces verts permettront une meilleure gestion des eaux pluviales.
	Ressource en eau	OUI	Les modifications des règles d'implantation permettront une augmentation de l'emprise au sol des bâtiments, comparativement à ce qu'autorise le document graphique actuel. Pour autant, la très forte minéralisation (cours et parking) actuelle du site et l'intégration d'un minimum de surface de pleine terre dans le projet de règlement conduisent déjà à exclure l'éventualité d'une imperméabilisation plus forte dans le cadre d'un projet. L'impact du projet de règlement sur la gestion des eaux pluviales est donc négligeable, voire positif.
	Risques et nuisances	NON	
	Air, énergie, climat	NON	
	Commentaire général		Les modifications d'alignement permettront de faciliter l'agencement de nouvelles constructions, mais permettront aussi d'imposer des surfaces libres de constructions potentiellement non imperméabilisées et surtout qui seront plantées. Toutefois l'implantation de nouvelles constructions amène à être vigilant lors de la phase de conception pour être en accord avec le paysage environnant (parc du château, potager du Roi, parc Balbi et front bâti de la rue).
	Incidence générale		Incidences négligeables à bénéfique pour l'environnement

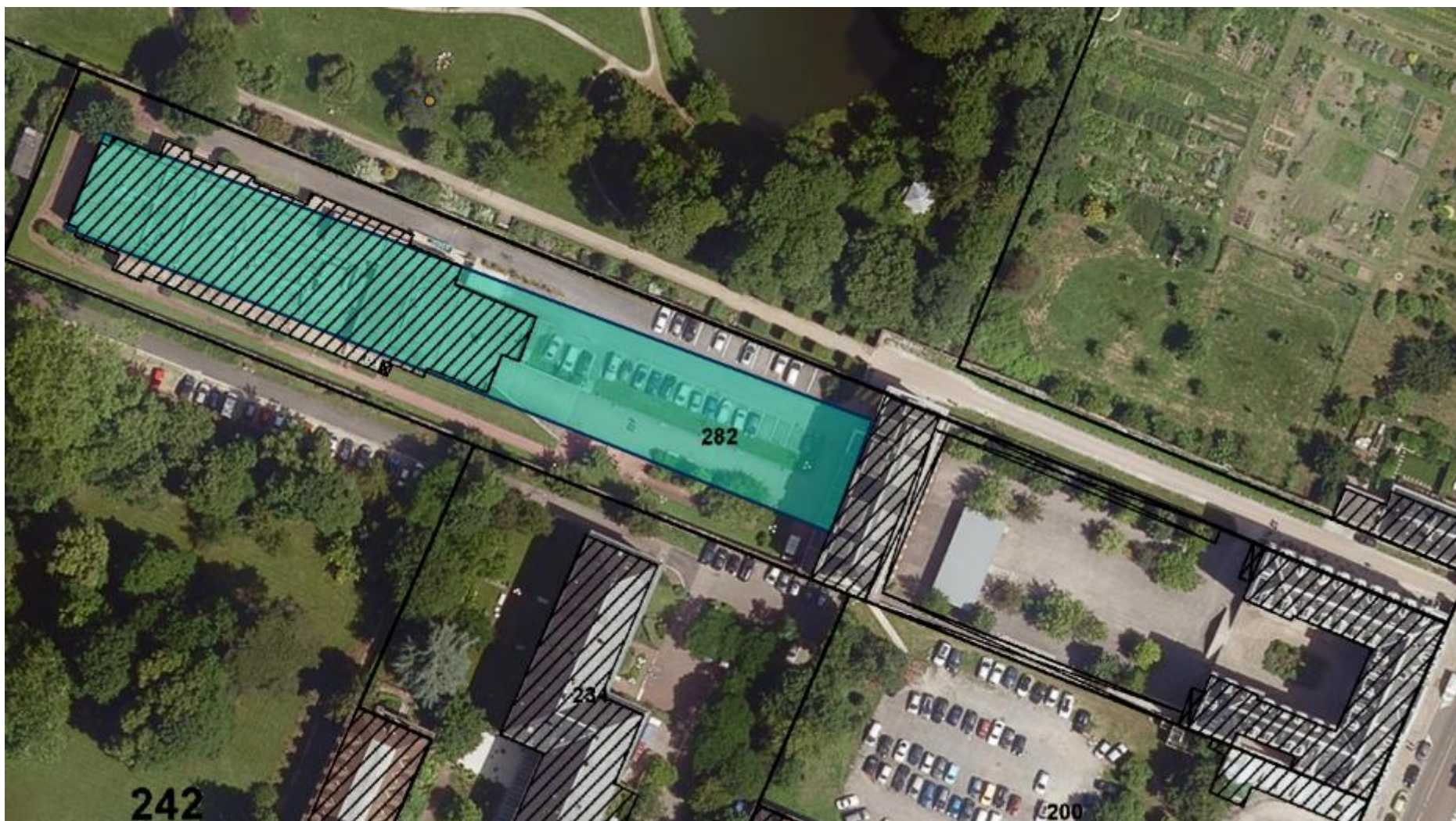


Figure 10 Surface de construction admise avec les règles de retrait de la parcelle BW n°282 pour les bâtiments à plus de 110mètres de l'alignement sur rue

Propositions de modification	Site concerné : Lycée Jules Ferry (1&2)			
	Incidences			
	Thématique	Impact	Commentaire	
<p>Titre II – Chapitre IV – Section I – SD 8 – Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance projetée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.</p> <p>En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.</p> <p>L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces ; - 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie. <p>Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriel, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.</p> <p>– Dispositions particulières</p> <p>Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :</p> <p>Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie telle que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.</p>	Les milieux naturels et la biodiversité	NON		
	Le Paysage et le patrimoine (naturel et bâti)	OUI	La nouvelle réglementation permettra de possibles resserrements d'immeuble et des modifications d'implantations. Cela fera nécessairement évoluer les formes bâties.	
	Sols, sous-sols et déchets	OUI	Le stockage d'ordure ménagère et de tri sélectif et libérer de contrainte ce qui facilite l'implantation et l'usage	
	Ressource en eau	OUI	Les dispositifs de gestion de l'eau sont aussi libérés de contrainte, ce qui facilite la création d'équipement	
	Risques et nuisances	OUI	La nouvelle réglementation permettra de possibles resserrements d'immeuble tout en gardant des distances réglementaires nécessaires à la sécurité des personnes et des biens	
	Air, énergie, climat	OUI	Un minimum de recul de 8 m en cas d'ouvertures sur des façades permet d'assurer l'accès au soleil (luminosité et apports solaires passifs).	
	Commentaire général		La proposition permet de	<ul style="list-style-type: none"> • fixer deux seuils d'implantation selon la présence (ou non) d'ouvertures sur les façades, de manière à permettre l'accès au soleil pour les espaces intérieurs (luminosité, apports solaires passifs) et à limiter les vis à vis • libérer de toute contrainte les équipements techniques liés à l'eau, la sécurité, les déchets, etc..
	Incidence générale			Incidences négligeables à bénéfiques pour l'environnement

Propositions de modification	Site concerné : Lycée Jules Ferry (2)			
	Incidences			
	Thématique	Impact	Commentaire	
<p>Titre II – Chapitre IV – Section I – SD 9 – Emprise au sol</p> <p>L'emprise au sol, lorsqu'elle n'est pas imposée, ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'îlot de propriétés. Elle est sans objet pour les parcelles d'angles.</p> <p>En SD'', l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 65 % de la superficie du terrain.</p>	Les milieux naturels et la biodiversité	OUI	L'emprise des bâtiments sera différente, mais n'induit pas plus d'artificialisation, la création d'espaces verts pourra être possible avec cette nouvelle réglementation.	
	Le Paysage et le patrimoine (naturel et bâti)	OUI	La modification des règles d'emprise au sol permettra l'implantation de bâtiment différente, l'impact paysager sera donc non négligeable, mais ne sera pas nécessairement néfaste.	
	Sols, sous-sols et déchets	NON		
	Ressource en eau	OUI	Des constructions de logement ou/et de commerces, n'impliqueront pas une imperméabilisation plus conséquente sur cette parcelle cependant elles augmentent le nombre d'usagers du réseau d'eau et d'assainissement. Cela implique donc de prendre en compte lors de l'élaboration d'un projet les capacités disponibles.	
	Risques et nuisances	OUI	L'augmentation de la fréquentation peut amener plus de circulation, mais aussi engendrer une augmentation de la consommation d'énergie. Cependant il s'agit d'un secteur hyper urbain très bien desservi par les transports en commun, de plus le lycée amène déjà de fortes fréquentations et consommation. La localisation de ce site est favorable à une densification avec des commerces et des logements.	
	Air, énergie, climat	OUI		
	Commentaire général	La transformation de l'îlot peut induire une augmentation de la fréquentation de lieux et des usages des réseaux, mais étant en secteur déjà bâti et en centre urbain l'incidence sur l'environnement est limitée et aura moins d'impact que la création d'un projet en périphérie.		
	Incidence générale	Incidence sur l'environnement faible		

Propositions de modification	Sites concernés : Lycée Jules Ferry (1&2)		
	Incidences		
	Thématique	Impact	Commentaire
<p>Titre II – Chapitre IV – Section I – SD 10 – Hauteur maximum des constructions <u>Rappel de la définition de la hauteur</u> : 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.</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout et 12 m au faîtage.</p> <p>En sous-zone SD', la hauteur des bâtiments futurs peut être déterminée par la hauteur moyenne des constructions voisines significatives de l'espace urbain à moins que celles-ci ne comportent les mentions E, Écrêtement, ou M, Modification.</p> <p>Dispositions particulières applicables à la parcelle située 14 et 18 rue du Maréchal Joffre cadastrée section BW n° 200 et 282 :</p> <p>La hauteur de la façade de l'hôtel Letellier, sur la rue du Maréchal Joffre, servira de référence afin de déterminer la hauteur des futures constructions des parcelles cadastrées section BW n° 200 et 282*</p> <p>La hauteur mesurée à l'égout de toiture des futures constructions implantées dans la partie de terrain jouxtant le parc Balbi ne devra pas excéder l'arase du mur de clôture côté parc Balbi. Au-dessus de cette côte, un comble pourra être édifié, à l'exception des combles dits à la Mansart.</p> <p>En sous-zone SD'', la hauteur des constructions mesurées à l'égout de toiture ne pourra excéder une hauteur de 12 m.</p> <p>La partie de construction en appui contre l'immeuble classé Monument Historique le 16 septembre 1929 (anciennes écuries de la comtesse d'Artois quartier Denfert-Rochereau) ne devra pas dépasser le niveau bas de l'entablement de celui-ci.</p> <p>*Référence cadastrale à la date de publication du présent document.</p>	Les milieux naturels et la biodiversité	NON	
	Le Paysage et le patrimoine (naturel et bâti)	OUI	Les modifications apportées permettent de s'assurer de la bonne intégration des projets sur cette zone. La hauteur du mur obligera des hauteurs plus faibles et donc un impact paysager moins important.
	Sols, sous-sols et déchets	NON	
	Ressource en eau	NON	
	Risques et nuisances	NON	
	Air, énergie, climat	NON	
	Commentaire général	Que ce soit avec le mur du parc Balbi ou le monument historique de la caserne Denfert, cette règle veille à la bonne insertion des futures constructions	
	Incidence générale	Incidence bénéfique sur le paysage	

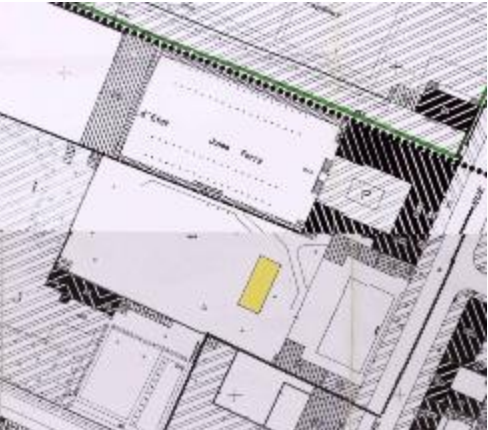
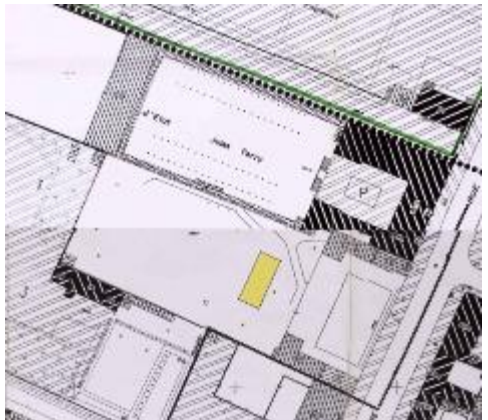
Propositions de modification	Sites concernés : Lycée Jules Ferry (1&2)		
	Incidences		
	Thématique	Impact	Commentaire
<p><u>ARTICLE S. D. 11 - Aspect extérieur</u></p> <p>Voir les prescriptions de l'ARTICLE S.A. 11, modifié comme suit :</p> <p>Le Plan de Sauvegarde peut imposer la conservation ou autoriser la modification des bâtiments, voire leur démolition, le volume général doit être maintenu, sauf indication contraire: soit écrêtement ou modification, soit emprise imposée.</p> <p style="text-align: center;">I – Constructions futures</p> <p>Les couvertures peuvent être en ardoises naturelles, en zinc ou encore en petites tuiles plates (65 au m²) vieilles dans la masse.</p> <p style="text-align: center;">II – Constructions existantes</p> <p>Les toitures seront restaurées avec des tuiles identiques à celles existantes, vieilles ou patinées artificiellement, sauf aval de l'Architecte des Bâtiments de France pour conserver les tuiles mécaniques.</p> <p><u>ARTICLE S. A. 11 - Aspect extérieur</u></p> <p style="text-align: center;">I – Constructions futures</p> <p>Les constructions futures ne viennent qu'en appoint des constructions existantes. Il ne peut être donné aucune description d'une architecture imposée. Une harmonie doit être recherchée avec le contexte urbain par les rythmes des travées et des percements, par leur proportion en hauteur et par les rapports entre les niveaux.</p> <p><u>Volume général</u></p> <p>L'épannelage proposé dans les articles S. A. 6 à S. A. 10 inclus, a pour objet de mettre en place des formes urbaines identiques à celles qui constituent le tissu existant. Le volume général sera simple, sans saillie et sans défoncé excessif.</p>	Les milieux naturels et la biodiversité	OUI	Augmentation possible de la surface d'espaces verts par la création de toitures végétalisées.
	Le Paysage et le patrimoine (naturel et bâti)	OUI	Augmentation possible de la végétation pour intégrer les aménagements.
	Sols, sous-sols et déchets	NON	
	Ressource en eau	OUI	Gestion des eaux pluviales à la parcelle
	Risques et nuisances	NON	
	Air, énergie, climat	OUI	La présence de végétaux créera des ambiances « tempérées » en secteur urbanisé.
	Commentaire général		La règle permet la réalisation de toitures terrasses végétalisées. Cette possibilité permet une meilleure gestion des eaux pluviales et faciliter le développement de la flore.
	Incidence générale		Incidences positives sur l'environnement

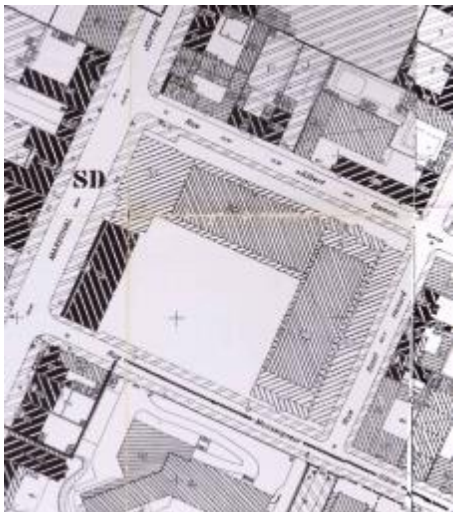
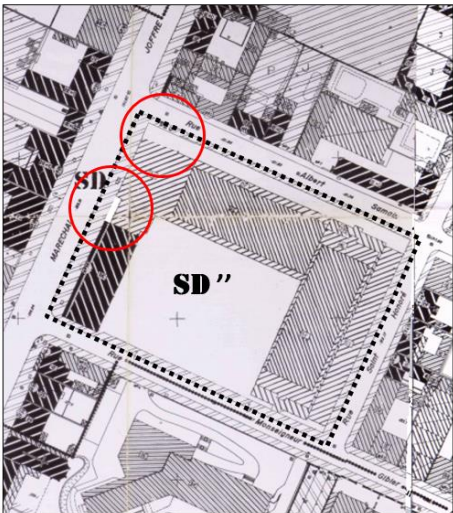
<p><u>Toiture</u></p> <p>Le couronnement des volumes nouveaux sera réalisé soit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- par une toiture à la française entre pignons. La croupe est autorisée si le bâtiment existant est en discontinuité par rapport aux limites séparatives 2- par des éléments de terrasse se composant avec des éléments de toitures à la française dans la mesure où la surface des terrasses ne dépasse pas 30 % de la surface totale du bâtiment à l'exception des futures constructions implantées au-delà d'une profondeur de 110m mesurée à compter de l'alignement sur rue sur la parcelle située 14 rue du Maréchal Joffre cadastrée section BW n° 282 qui pourront être couvertes en toit terrasse à 100%. 3- les couvertures peuvent être en ardoises naturelles, en zinc, en cuivre ou en plomb ; les pentes sont celles imposées par les techniques de pose et les documents techniques unifiés (D. T. U) 4- les combles à la Mansart sont interdits sauf dans des cas exceptionnels où un raccordement avec des bâtiments existants comportant des dispositions de cette nature rendrait de tels arrangements souhaitables et admissibles 5- les lucarnes rampantes de grande dimension dont la façade est plus large que haute, sont interdites 6- les toitures en matériaux plans transparents sont autorisées, à condition qu'elles soient utilisées en couverture de volumes d'accompagnement et qu'elles ne portent atteinte ni au caractère des lieux, ni aux bâtiments qu'elles accompagnent. <p><u>Façade</u></p> <p style="text-align: center;">. <u>Composition</u></p> <p>(...) Le reste de la règle est inchangé.</p>	<p>Incidence générale</p>	<p>Incidences positives sur l'environnement</p>
--	----------------------------------	---

Propositions de modification	Sites concernés : Lycée Jules Ferry (1&2)			
	Incidences			
<p>Titre II – Chapitre IV – Section I – SD 13 – Arbres et plantations</p> <p>1 – Arbres</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, qu'ils concernent les alignements, les espaces boisés ou les plantations.</p> <p>2 – Plantations – sauf disposition contraire portée au document graphique :</p> <p>Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis peuvent être plantés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.</p> <p>13,1 – Définitions Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement. Un espace libre est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration verticale de l'eau dans le sol. Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus. Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts. Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts : – les espaces plantés en pleine terre ; – les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées. – les espaces aménagés sur dalle du sous-sol avec un minimum de 100 centimètres d'épaisseur de terre végétale. Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :</p>	Thématique	Impact	Commentaire	
		Les milieux naturels et la biodiversité	OUI	Obligation d'espace vert de qualité dans les espaces libres et d'un minimum d'arbres à planter pour compenser ceux, déjà présent qui peuvent être abattus.
		Le Paysage et le patrimoine (naturel et bâti)	OUI	Augmentation possible de la végétation pour intégrer les aménagements.
		Sols, sous-sols et déchets	NON	
		Ressource en eau	OUI	Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec des surfaces en pleine terre (environ 25%)
		Risques et nuisances	NON	
		Air, énergie, climat	OUI	La présence de végétaux créera des ambiances « tempérées » en secteur urbanisé.
		Commentaire général		La règle impose une surface minimum d'espaces libres, d'espaces verts et de pleine terre. Cette obligation permet une meilleure gestion des eaux pluviales et faciliter le développement de la flore.
		Incidence générale		Incidences positives sur l'environnement

<p>En ce qui concerne l'aspect quantitatif :</p> <p>50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tel qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.</p> <p>Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.</p> <p>Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable</p> <p>Un arbre de haute tige doit être planté par tranche complète de 100 m² de surface de pleine terre.</p> <p>Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².</p> <p>Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.</p> <p>L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert.</p> <p>En ce qui concerne l'aspect qualitatif :</p> <p>Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.</p> <p>Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).</p> <p>Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.</p> <p>Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies).</p> <p>À l'exception de la sous-zone SD'' », les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux parcelles d'angles.</p>	<p>Incidence générale</p>	<p>Incidences positives sur l'environnement</p>
--	----------------------------------	---

Modifications du zonage

Propositions de modification : Lycée Jules Ferry Site n° 1 — mur de séparation entre les deux parcelles		Incidences		
Planche actuelle : 	Thématique	Impact	Commentaire	
	Les milieux naturels et la biodiversité	NON		
Planche modifiée : 	Le Paysage et le patrimoine (naturel et bâti)	OUI	Le non-classement du mur de séparation entre les deux parcelles entraînera sa disparition	
	Sols, sous-sols et déchets	NON		
	Ressource en eau	NON		
	Risques et nuisances	NON		
	Air, énergie, climat	NON		
	Commentaire général	Impact visuel mineur, car le mur effectue aujourd'hui la séparation entre le lycée et le parking, il n'est pas visible depuis l'espace public et serait un frein au développement d'un projet global sur ces deux parcelles		
	Incidence générale	Incidence négligeable sur l'environnement		

Propositions de modification : Lycée Jules Ferry Site n° 2 —SD''		Incidences		
Planche actuelle : 	Thématique	Impact	Commentaire	
	Les milieux naturels et la biodiversité	NON		
	Le Paysage et le patrimoine (naturel et bâti)	OUI	cf. l'analyse des dispositions réglementaires.	
	Sols, sous-sols et déchets	NON		
	Ressource en eau	NON		
	Risques et nuisances	NON		
	Air, énergie, climat	NON		
	Commentaire général	Création de la zone SD'' permet une modification de la règle adaptée à la morphologie particulière de la parcelle. Par conséquent, offre la possibilité d'une démolition des bâtiments contemporain du lycée.		
Incidence générale	Incidence négligeable sur l'environnement			
Planche modifiée : 				

CONCLUSION

L'étude au cas par cas sur la nécessité (ou non) d'une évaluation environnementale de la modification du PSMV de Versailles ne révèle pas d'incidences notables sur l'environnement du projet de modification.

Le tableau ci-dessous reprend de manière synthétique et par site les principales conclusions de la présente analyse :

<i>Éléments de synthèse</i>
<p>Le projet de modification prend en compte la valeur patrimoniale du site. La protection des monuments historiques et leur mise en valeur sont assurées par les propositions de modification (protection des bâtiments historiques, hauteur par rapport au mur du parc Balbi, etc.).</p> <p>La création d'une sous-zone SD'' permet d'appliquer des règles adaptées à l'îlot de la caserne Denfert sans toutefois nuire outre mesure aux espaces riverains.</p> <p>La densification et/ou la mutation des îlots peuvent induire une augmentation de la fréquentation des lieux et des besoins (eau potable, énergies...). Toutefois, l'impact doit être relativisé au regard du contexte urbanisé des sites (déjà dense, équipé, desservi par les transports en commun). L'obligation de pleine terre favorise la présence du végétal et réduit les surfaces imperméabilisées.</p>

Il en ressort que les incidences probables sur l'environnement sont donc très limitées, voire négligeables, au regard :

- de la cohérence du projet souhaité par la collectivité avec les objectifs initiaux du PSMV
- des enjeux et objectifs poursuivis par la ville de Versailles justifiant le projet de modification, avec des projets d'ampleur comme le transfert du Lycée Jules Ferry sur le plateau Satory
- de la situation actuelle sur les sites visés, très artificialisés et ne recouvrant pas d'enjeu écologique fort ou de contrainte majeure en termes de risques et nuisances
- de propositions d'ajouts dans le règlement qui viennent apporter des garanties sur la bonne prise en compte du volet environnement, en laissant une place significative au végétal en contexte urbain par exemple

L'enjeu majeur sur les deux sites reste la bonne intégration des richesses paysagères ainsi que patrimoniales avec les bâtiments et sites sensibles (potager du Roi, parc Balbi...). À ce titre, les réflexions portées sur chaque site avec le concours de l'architecte en chef des Monuments Historiques doivent permettre de cantonner les modifications aux besoins d'évolution de chaque site, en harmonie avec le contexte et les parcelles voisines.

En conséquence, une évaluation environnementale de la modification règlementaire ne semble pas nécessaire. Une définition plus précise des impacts environnementaux et de leur prise en compte semble plus judicieuse en phase de conception-réalisation. Elle pourra mieux assurer l'intégration paysagère des aménagements, la prise en compte des nuisances et le respect du patrimoine architectural et urbanistique d'avant-garde de la ville de Versailles.

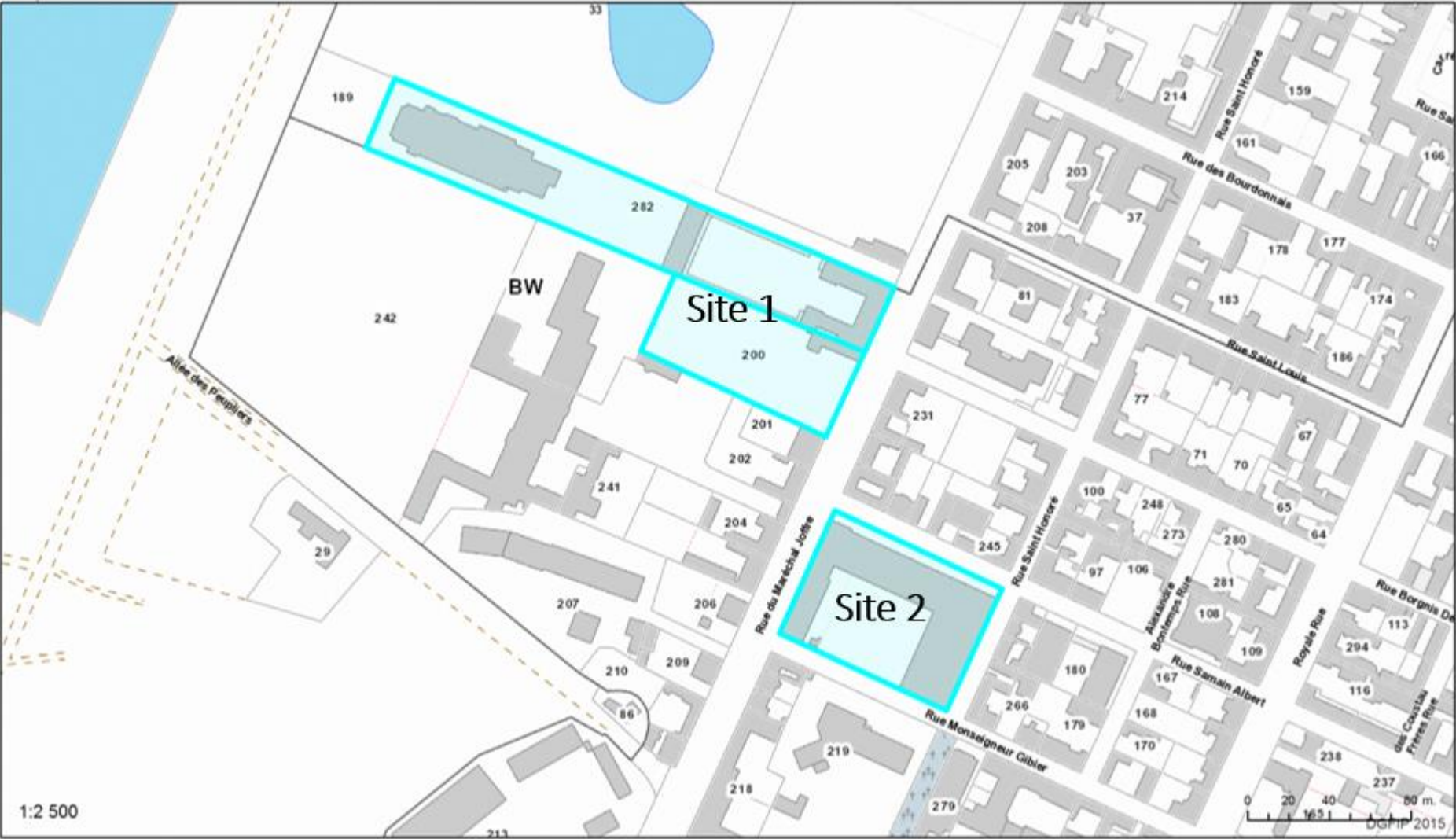
ANNEXES

Lycée Jules Ferry

Plan de situation



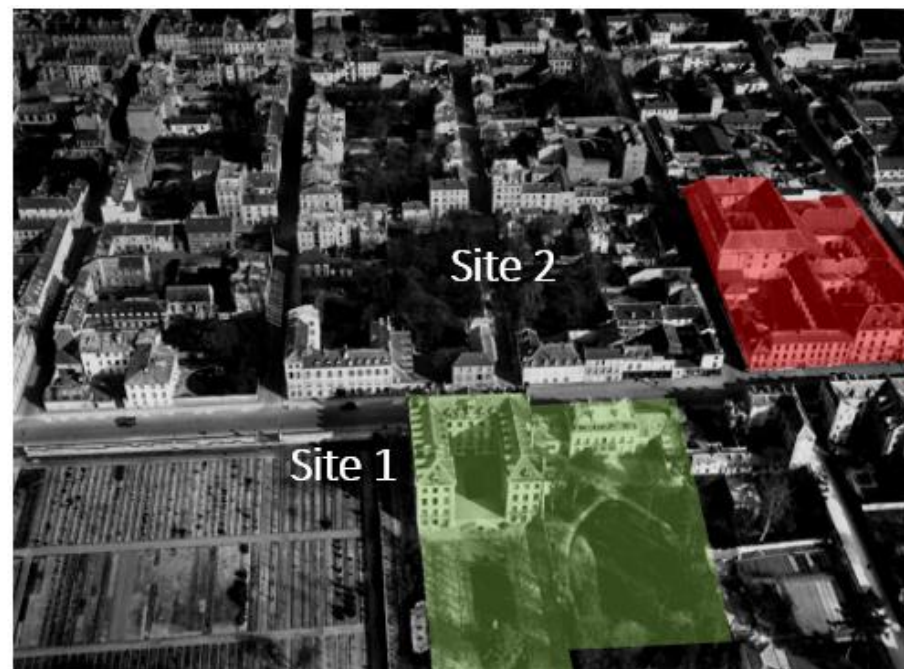
Plan du terrain



Photographies aériennes actuelles



Photographies aériennes 1936



Photographies anciennes site 1 -1918



Photographies site n° 1





Cadastre 1913 site n 1



Photographies anciennes du site n° 2



Photographies du site n° 2 actuel



Cadastre 1715 – site n° 2



Cadastre 1741 – site n° 2



Cadastre 1741 – site n° 2

