



SECTEUR SAUVEGARDE DE VERSAILLES

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

- PROJET DE MODIFICATION – Dossier évaluation environnementale

1) DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLAN

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 qui résulte de cette intention tend donc essentiellement à une revalorisation urbaine et sociale du capital unique que représente son domaine immobilier. Ce secteur englobe en son périmètre de 165,9 ha sur 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 centrale de Versailles.

La presque totalité des grands équipements et des commerces y sont implantés ; le rôle de centre-ville de ce secteur est évident. La qualité architecturale subtile des maisons versaillaises, varie selon les zones considérées, donnant à chacune d'entre elles une physionomie et un caractère particulier.

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

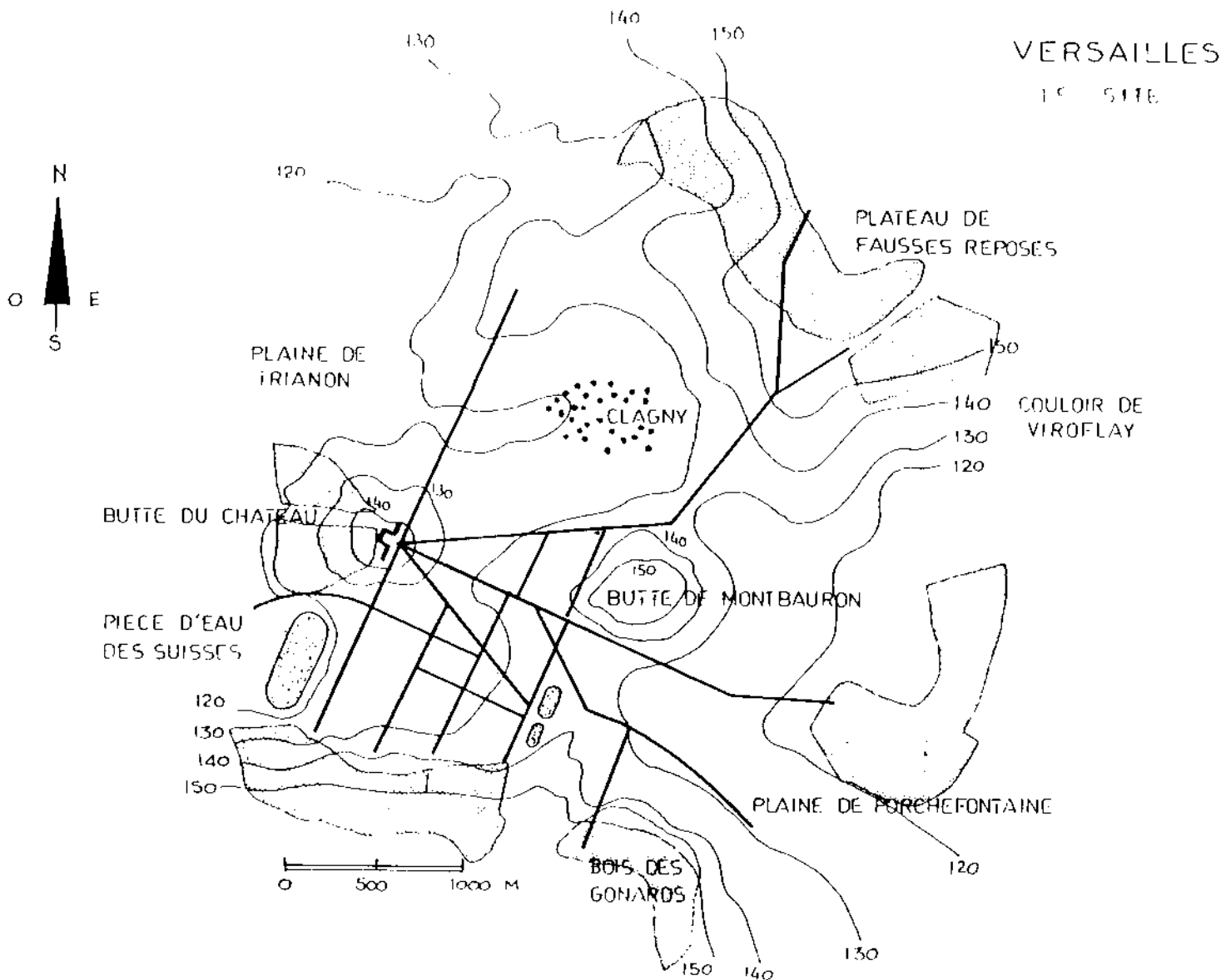
Le secteur sauvegardé a été créé le 6 mars 1973. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été approuvé le 15 novembre 1993, mis en révision le 7 avril 1999, modifié le 23 novembre 2010 et le 8 mars 2013.

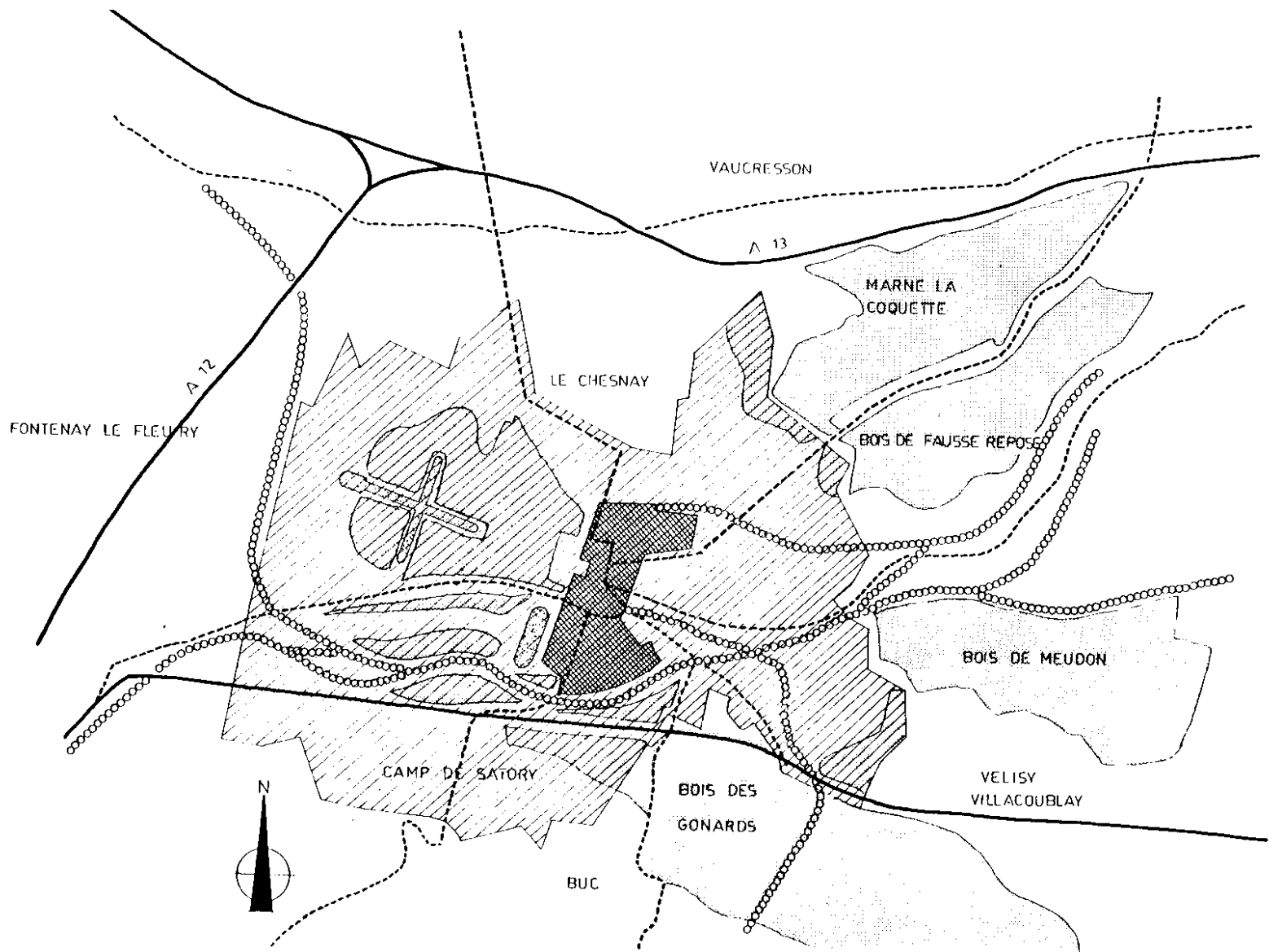
Le site :

Versailles est constitué par une large cuvette avec au Nord et au Sud, des plateaux boisés, au Sud-est, l'étroit couloir de VIROFLAY, et à son débouché, la plaine de MONTREUIL et la plaine de PORCHEFONTAINE. La ville de VERSAILLES est assise sur un seuil, point de partage des eaux. C'est à la fois un plateau et une cuvette :

- Au centre, deux buttes : celle de MONTBAURON (Alt. 150 m) et celle du CHATEAU (Alt. 146 m).

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





Coexistence de deux villes dès l'origine : la Ville-Neuve, au Nord et le Parc au Cerf, au Sud

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

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

Ces dispositions résultent en grande partie du site et de l'histoire de Versailles.

Pour ce qui est des espaces verts, il est constaté que la Ville de Versailles est ceinturée d'espaces boisés dont 350 hectares sont situés sur son propre territoire, accolés aux 850 hectares du parc du Château. Elle bénéficie donc d'un environnement "vert" privilégié. De surcroît, les doubles rangées d'arbres qui bordent les grandes artères et les jardins privés qui parsèment de taches vertes l'image de la ville vue d'avion, complètent un équipement vert qui peut sembler idéal et dont rêveraient bien des villes industrielles".

Il existe dans l'emprise du Secteur Sauvegardé une forte densité d'espaces verts au Sud-Ouest du Secteur (Potager du Roi et Parc Balbi), et de nombreux jardins privés au Sud-Est, dans le Quartier de l'ancien Parc aux Cerfs.

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

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 Ecuries.
- 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. Des plantations nouvelles sont prévues sur des axes en cours d'aménagement, telles les avenues du Général de Gaulle et de l'Europe. A l'intérieur des îlots, un grand nombre d'espaces verts intérieurs, jardins, parcs et cours sont maintenus en qualité d'espaces verts. L'urbanisation en cœur d'îlot est limitée afin d'y constituer des ensembles verts.

Pour compléter cette présentation du Plan, il est rappelé les caractéristiques principales des quatre zones du Plan de sauvegarde :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZONES	SURFACES EN M ²	SOUS-TOTAL
SA SA'	280 000 21 000	301 000
SB SB' SBa	601 000 100 000 69 000	770 000
SC SCa SCb	254 000 18 000 17 000	289 000
SD SD'	195 000 104 000	299 000
TOTAL	1 659 000	1 659 000

Le projet de modification du PSMV n'aura pas incidence sur les caractéristiques générales du Plan. Bien au contraire, les quelques points qu'il contient, prévoit de renforcer les actions de protection et de 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 projet de modification n'intègre pas la réalisation de projets qui remettent en cause les équilibres ci-avant décrits dans le plan. Il garantit la qualité du site sous sa forme patrimoniale et architecturale (Aménagement du Passage de Toulouse, prescriptions particulières pour les halles Notre-Dame, grands principes de mise en œuvre des ravalements) et par voie de conséquence des activités qui y sont implantées. Aucune des zones du plan ne voit sa superficie augmenter ou diminuée.

En effet, ce projet de modification s'inscrit également dans une volonté d'inciter au développement de la vie culturelle, artistique et de loisirs, et poursuivre la dynamique commerciale vers la qualité (maintien de l'activité cinématographique en centre-ville). Toute atteinte au patrimoine végétal est exclue car que les alignements d'arbres sont maintenus en nombre et en qualité. Ils sont organisés (retour à l'état d'origine pour les Carrés Saint-Louis) en vue de reprendre de manière organisée les éléments patrimoniaux disparus tout en participant à la mise en valeur du site et en préservant la qualité de vie des habitants.

2) Caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité du secteur sauvegardé au regard du projet de modification

Le secteur sauvegardé est en lui-même un outil de protection des quartiers historiques de Versailles comme cela a été développé dans le premier point. 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 en lui-même le moyen principal qui doit permettre de préserver toute l'authenticité de ce patrimoine remarquable identifié parcelle par parcelle compris dans le périmètre du secteur sauvegardé.

Le Projet de modification ne conduit en aucune façon à amoindrir une protection ou à remettre en cause l'économie générale du document. Elle doit conduire, la Ville et le service du STAP des Yvelines à renforcer les protections existantes dans le règlement du PSMV et sur les documents graphiques afin de réduire des faiblesses survenues au fil du temps, de l'évolution des pratiques et des techniques. En effet, certaines d'entre elles seraient susceptibles de rendre plus fragile la préservation de l'authenticité des éléments patrimoniaux qui caractérisent le secteur sauvegardé de Versailles. Le projet de modification a également pour objectif d'adapter la règle aux évolutions et aux nouveaux besoins actuels ; sauvegardé mais aussi développer.

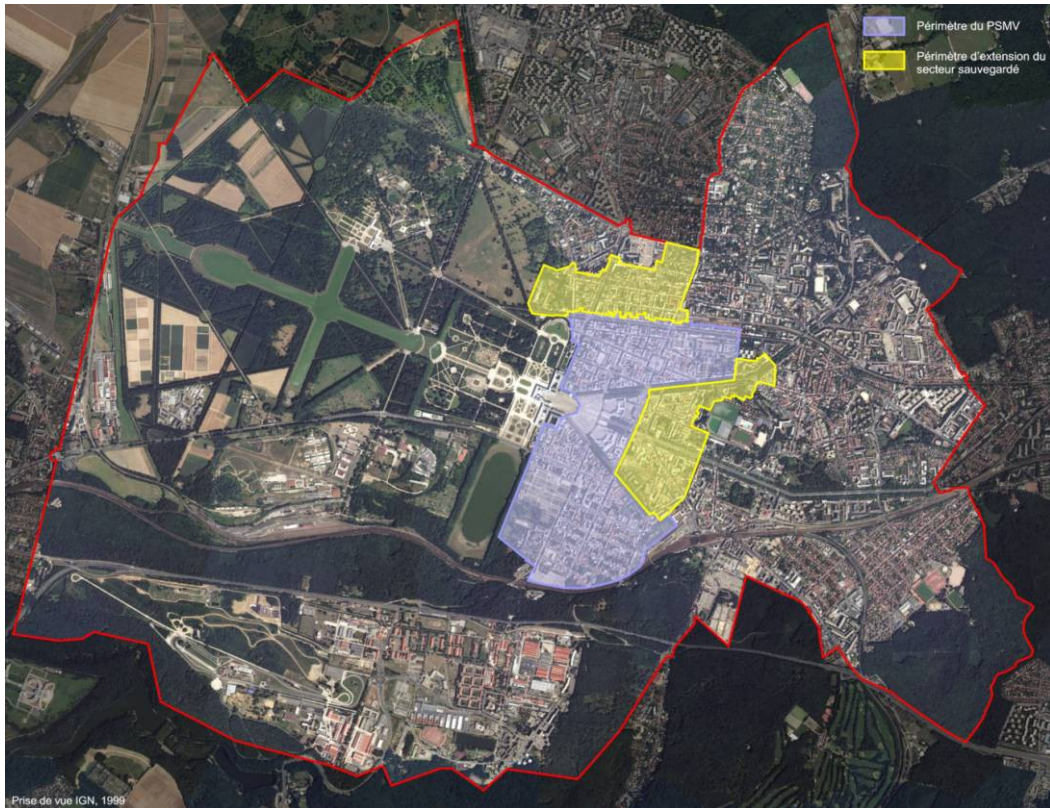
Instaurer un emplacement réservé sur le parcellaire du cinéma le « Cyrano », préciser les attentes en matière de type de matériau et des conditions de leur de mise en œuvre dans les travaux de ravalement conduisent à renforcer la valeur du secteur sauvegarder.

La prise en compte des nouvelles normes relatives à la création de logements aidés et les modifications voulues par la loi dite « Mandon », tout comme la suppression du coefficient des sols (COS), n'ont aucune incidence sur la préservation architecturale du plan.

3) Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine par le projet de modification

TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE, EAU ET PAYSAGE

**LE PÉRIMÈTRE DU SECTEUR SAUVEGARDÉ COUVERT PAR UN PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR (PSMV ET SON EXTENSION)**



La topographie de Versailles

L'agglomération parisienne prend place 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 dont le fond est parcouru par le ru de Gally, encadrée 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.

LA PLAINE DE VERSAILLES, UN ÉLÉMENT DU BASSIN PARISIEN

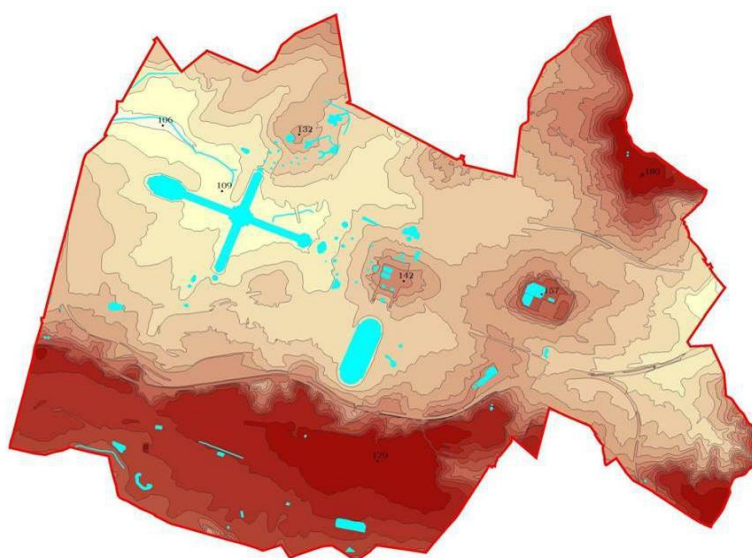


L'étoile en blanc désigne le périmètre du secteur sauvegardé

La ville s'étend dans une large cuvette bordée au nord, à l'est et au sud par des coteaux boisés. A l'ouest, s'ouvre la vaste plaine occupée par le Parc du Château. 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.

Localement, le territoire communal, en moyenne de 130 mètres d'altitude, est faiblement accidenté. Le relief a été travaillé au moment de l'édification du château : des buttes ont été aplanies et des petites dépressions occupées par des marais ont été comblées. 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 quartier historique de la ville et notamment, le périmètre du secteur sauvegardé.

LA CARTE DU RELIEF



La zone en blanc désigne le périmètre du secteur sauvegardé

Le projet de modification du secteur sauvegardé, ne porte pas atteinte à la topographie du secteur sauvegardé.

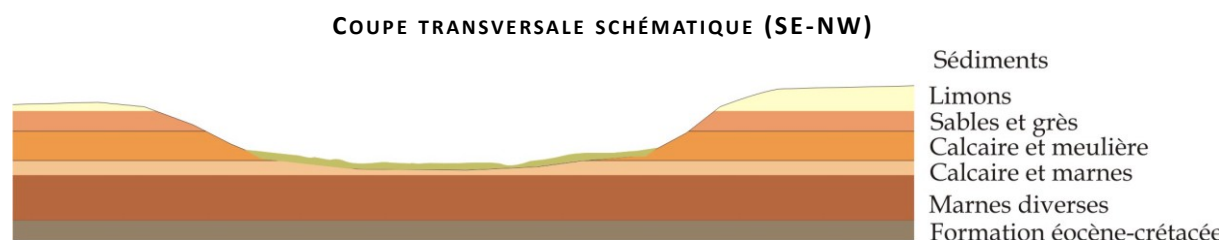
La géologie et l'eau

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 (Etangs Gaubert). La présence de ces anciens étangs et l'imperméabilisation progressive du sol expliquent l'humidité de certains bâtiments. Les immeubles compris dans le secteur sauvegardé sont très souvent impactés par la présence d'humidité dans les sous-sols et une partie des rez-de-chaussée compte tenu des points bas de la ville et de la proximité de la nappe phréatique. Des fondations avec micro-pieux sont recommandées (*cf. topographie*).

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. Aucun des éléments prévus dans le projet de modification du PSMV ne porte atteinte à la qualité de l'eau.

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 calcaire, de meulière et de marnes. Ces gisements ont été exploités afin de fournir des matériaux de construction (sable, meulière...). Ces matériaux constituent en eux-même un élément de la préservation du patrimoine de Versailles car ils ont contribué à bâtir la ville. Il est évident que leur usage est la base de tout projet de rénovation des immeubles du secteur sauvegardé. Le calcaire, du fait d'apports argileux, donne des sols peu perméables, propices à la formation d'étangs et à l'apparition d'une végétation abondante.



Le projet de modification du secteur sauvegardé, ne porte pas atteinte à ces éléments géologiques ni à ce qui se rapporte à la gestion de l'eau.

Le paysage de Versailles

La composition paysagère de Versailles résulte d'un assemblage de paysages très différents, la topographie des lieux composés par l'importante couverture végétale, mais aussi l'occupation du site liée principalement à la volonté royale d'y édifier un parc et son château. Unité à la fois paysagère, naturelle, mais aussi culturelle et patrimoniale, le décor de Versailles composé du végétal, d'éléments bâtis et de l'eau n'a pas été conçu pour la seule

Le paysage urbain du secteur sauvegardé a été façonné par l'homme. Une large réglementation de protection encadre protège ce paysage urbain au pourtour du secteur sauvegardé (périmètres de protections MH, des sites, UNESCO,...)

Le projet de modification du secteur sauvegardé, ne porte pas atteinte à ces éléments essentiels compte tenu des modifications mineures qui y sont proposées. Il est à nouveau précisé, que ces modifications renforcent les protections et prévoient de garantir davantage la préservation de ce paysage urbain à forte valeur patrimoniale.

La qualité de l'air à Versailles

Le secteur sauvegardé constitue le centre ville de Versailles. A ce titre, les activités administratives, sociales, commerciales et culturelles s'y trouvent concentrées. Il en va de même avec l'offre de transport qui concentre une partie des flux grâce aux lignes de bus, ou trafic routier et aux deux gares (Rive Gauche et Versailles-Château) qui desservent ce secteur.

La loi n° 96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 introduit la nécessité de prévenir les pollutions et les nuisances de toute nature et de prendre en compte la préservation de la qualité de l'air : « *cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie* » (article 1^{er} de la loi).

Ces dispositions de la loi s'imposent aux collectivités territoriales et trouvent leur traduction dans un certain nombre de documents tels que les schémas de services collectifs, les plans sur la qualité de l'air ou sur l'élimination des déchets, mais surtout les plans de déplacements urbains (PDU).

Elaboré à l'initiative de l'Etat et en association avec le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF), le conseil régional et le conseil de Paris, le PDUIF a été approuvé le 15 décembre 2000 par arrêté inter préfectoral (préfet de région et préfets des départements d'Ile-de-France). L'Ile-de-France est donc couverte par un PDU unique.

Le PDU est défini par la loi comme un outil de planification et de coordination des déplacements qui a pour objet « *un usage coordonné de tous les modes de déplacements, notamment par une affectation appropriée de la voirie, ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie* » (article 28, titre V de la loi).

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie a défini plus précisément les orientations poursuivies par le plan de déplacements urbains (cf. PDUIF, pages 7 et 8). Elles doivent porter, en particulier, sur :

- La diminution du trafic automobile ;
- le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et de la marche ;

- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie, afin de rendre plus efficace son usage, notamment en l'affectant aux différents modes de transport et en favorisant la mise en œuvre des actions d'information sur la circulation ;
- l'organisation du stationnement sur le domaine public, sur voirie et son terrain, notamment la classification des voies selon les catégories d'usagers admis à y faire stationner leur véhicule, et les conditions de sa tarification selon les différentes catégories de véhicules et d'utilisateurs, en privilégiant les véhicules peu polluants ;
- le transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement ;
- l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du covoiturage pour le transport de leur personnel.

D'après le bilan réalisé par AIRPARIF de 2009, les émissions annuelles de gaz polluant l'atmosphère en 2005 à Versailles, étaient de :

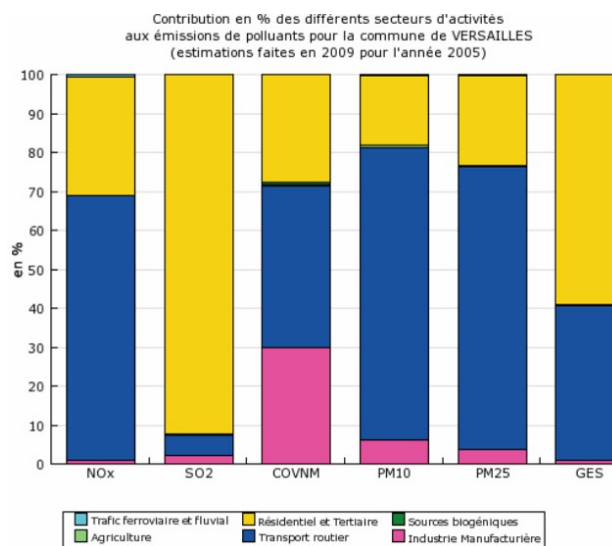
- 788 tonnes d'oxyde d'azote
- 75 tonnes de dioxyde de soufre
- 110 tonnes de particules en suspension
- 307 kilotonnes de Gaz à Effet de Serre (GES).

Bilan des émissions annuelles pour la commune de VERSAILLES (estimations faites en 2009 pour l'année 2005)

Polluant	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales	788 t	75 t	628 t	62 t	48 t	307 kt

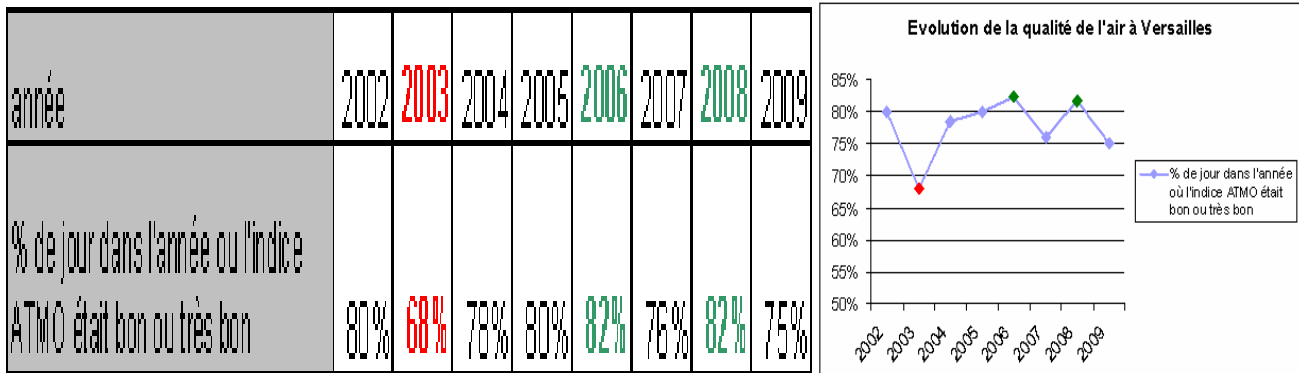
Source : Airparif

Les principaux secteurs d'activité polluants à Versailles en 2005 sont : le transport routier, le résidentiel et le tertiaire ainsi que l'industrie manufacturière.



Source : Airparif

En calculant le pourcentage de jour dans l'année où l'indice ATMO était « bon » et « très bon », il est possible d'analyser l'évolution de la qualité de l'air entre 2002 et 2009 à partir des données Airparif (cf. tableau ci-dessous).



Source : Airparif, traitement des données : SCURE

Ainsi, la qualité de l'air à Versailles entre 2002 et 2009 a été bonne durant 78% des jours de l'année en moyenne sur ces 8 ans.

L'année 2003 apparaît comme étant l'année où la qualité de l'air a été la plus mauvaise à Versailles. Ceci s'explique par la grande canicule qui a eu lieu cette année-là dans toute l'Europe. En effet, l'accumulation des jours chauds, des températures nocturnes très élevées et de l'absence de vent liée à la canicule a engendré des pics de taux de dioxyde d'azote ainsi qu'une forte pollution de l'air par l'ozone.

A l'inverse, les années 2006 et 2008, sont les deux années qui ont connu la meilleure qualité de l'air de cette période 2002-2009 avec 82% des jours qui ont présenté une bonne ou très bonne qualité de l'air.

Même si nous ne disposons que d'éléments chiffrés sur la totalité du territoire de la ville, compte tenu des éléments constituant le projet de modification du PSMV, aucun d'entre eux est de nature à faire diminuer la qualité de l'air dans le secteur sauvegardé.

L'harmonisation des règles du logement aidé et de celles du stationnement avec celles du Plan Local d'Urbanisme, ne constitue pas un facteur aggravant pour la qualité de l'air.

Il en va de même avec les autres points présentés dans ce projet de modification qui ne vont pas engager la ville dans la réalisation d'équipements polluants ou la création supplémentaire de logements dans un secteur dont l'urbanisation est achevée. Le maintien de l'activité cinématographique ne générera pas plus de flux que ceux déjà existants.

En effet, la volonté de la Ville de Versailles est depuis plusieurs années de mener des actions pour limiter l'usage de la voiture en centre ville et de développer les circulations douces (création de passages, souvent paysagers, entre quartiers pour les piétons, création de pistes cyclables dans le secteur sauvegardé, zone 30, ...).

En effet, ce projet reste limité dans une dimension prescriptive architecturale, qualitative et de préservation des éléments caractéristiques du secteur sauvegardé qui ne va pas accroître la pollution de l'air dans ce secteur historique et protégé de Versailles.