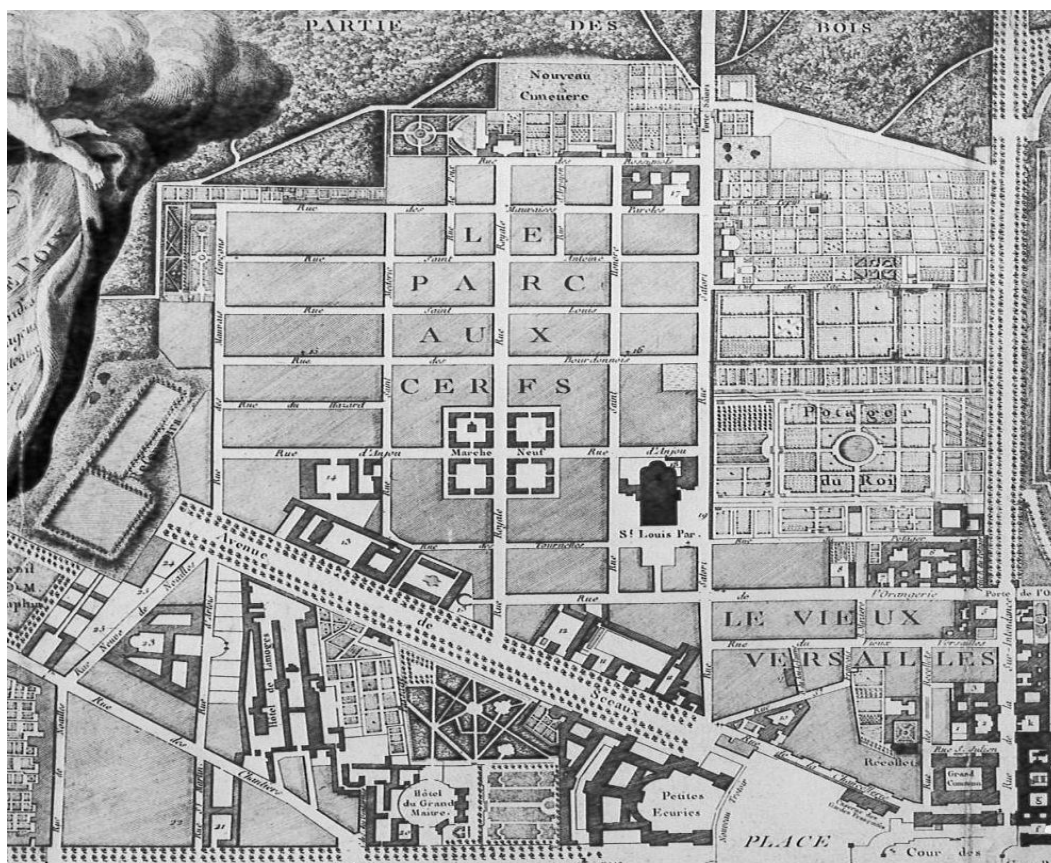


## SECTEUR SAUVEGARDE DE VERSAILLES

### PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Approuvé le 15 novembre 1993, mis en révision le 7 avril 1999, modifié le 23 novembre 2010 et le 8 mars 2013

#### PROJET DE MODIFICATION ENQUETE PUBLIQUE



*Extrait, plan de Versailles 1783*

Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture, de l'Habitation, du Commerce et du Tourisme  
Service de l'urbanisme



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

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

*Le secteur sauvegardé a ainsi permis de fédérer des dialogues, des échanges, des savoirs faire alors dispersés, concernant les réalités concrètes de la construction à chacun de ses stades. La répétition quotidienne de ces opérations, parfois spectaculaires, et souvent insignifiantes, encadrées par les règles du PSMV, a créé une dynamique dans la valorisation du patrimoine existant exceptionnel et de la préoccupation de la recherche architecturale.*

*Ce secteur sauvegardé protège essentiellement les deux quartiers historiques qui ont formés la ville au cours des XVIIe et XVIIIe siècles, le quartier Notre-Dame au nord de la ville et le quartier Saint-Louis au sud de celle-ci.*

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

*Le temps fait peu à peu son œuvre sur la ville au fil de l'évolution sociale de nos modes de vie, de nous cultiver, d'habiter ou de travailler. Le secteur sauvegardé, document par volonté contraignant et rigide, nécessite d'être ajusté pour s'adapter aux évolutions de notre société et de se conformer aux législations successives de ces dernières années. Il a été mis en révision le 7 avril 1999, et modifié à deux reprises le 23 novembre 2010 et le 8 mars 2013.*

*La présente procédure de modification engagée sur demande de la commune par délibération du 8 octobre 2015 est prévue par l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme. Elle permet des retouches mineures du document d'urbanisme et ne porte pas atteinte à son économie générale.*

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

*Ce projet de modification est soumis à l'avis de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS) puis après avis de celle-ci, mis en enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement. Le préfet du département, qui diligente cette procédure, est en charge d'approuver par arrêté le projet modifié.*

## **OBJECTIFS ET ENJEUX DE LA MODIFICATION**

La procédure engagée le 8 octobre 2015 doit permettre d'intégrer dans la règle écrite (règlement) et dans deux des documents graphiques du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, des éléments utiles à la préservation des immeubles compris dans le secteur sauvegardé, les évolutions législatives récentes et également l'harmonisation du droit en vigueur avec le Plan Local d'Urbanisme en cours de modification simplifiée.

La modification portera donc sur les points suivants :

### **I - AMENAGEMENT DES CARRES SAINT-LOUIS**

-Modification de la planche 14 et ajouts de prescriptions qualitatives relatives à la sous-zone SA'

### **II - CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE SUR LE CINEMA «LE CYRANO »**

-Modification de la planche 2

### **III - AUGMENTATION DE LA PART IMPOSEE EN LOGEMENT SOCIAL**

-Titre I - Modification de l'article 5 des dispositions générales

-Titre II - Modification de l'article 1 de chaque zone

### **VI - HARMONISATION DES NORMES EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

-Modification de l'article 12 de chaque zone et notamment, de la zone SA

### **V - DISPOSITIONS DIVERSES – modifications ponctuelles – ajouts de précisions qualitatives**

-Modification de l'article 1 (3°)

-Modification de l'article 4 (3°)

-Modification de l'article 11 – II (constructions existantes)

-Suppression des dispositions sur les enseignes

- Suppression de l'article 14

- Suppression de l'article 5

-Suppression de la prescription de réalisation d'un pavage traditionnel – Passage de Toulouse.

### **VI – PROCEDURE**

### **VII – Annexe 1 : copies de documents**

### **VII – Annexe 2 : plans.**

## I - AMENAGEMENT DES CARRÉS SAINT-LOUIS

### Modification de la planche 14 et ajouts de prescriptions qualitatives relatives à la zone SA'



Comme le règlement l'affirme, les Carrés Saint-Louis « *constituent la seule composition architecturale d'ensemble du secteur sauvegardé* ». Ils sont classés dans le PSMV dans une sous-zone spécifique permettant d'assurer une mise en valeur particulièrement adaptée. C'est dans ce sens que s'inscrivent les éléments de modification présentés dans cette note.



Suite au constat de vieillissement et de morcellement des espaces publics des Carrés Saint-Louis, leur réaménagement est devenu une priorité notamment en ce qui concerne les revêtements, le mobilier ou la pérennité des plantations d'arbres.

Certains travaux ont déjà été mis en œuvre notamment en ce qui concerne la réfection du pavage et du mobilier urbain du Carré à la Fontaine mais au-delà de ces actions ponctuelles, une véritable réflexion a été menée afin de redonner à ces espaces leur caractère originel.

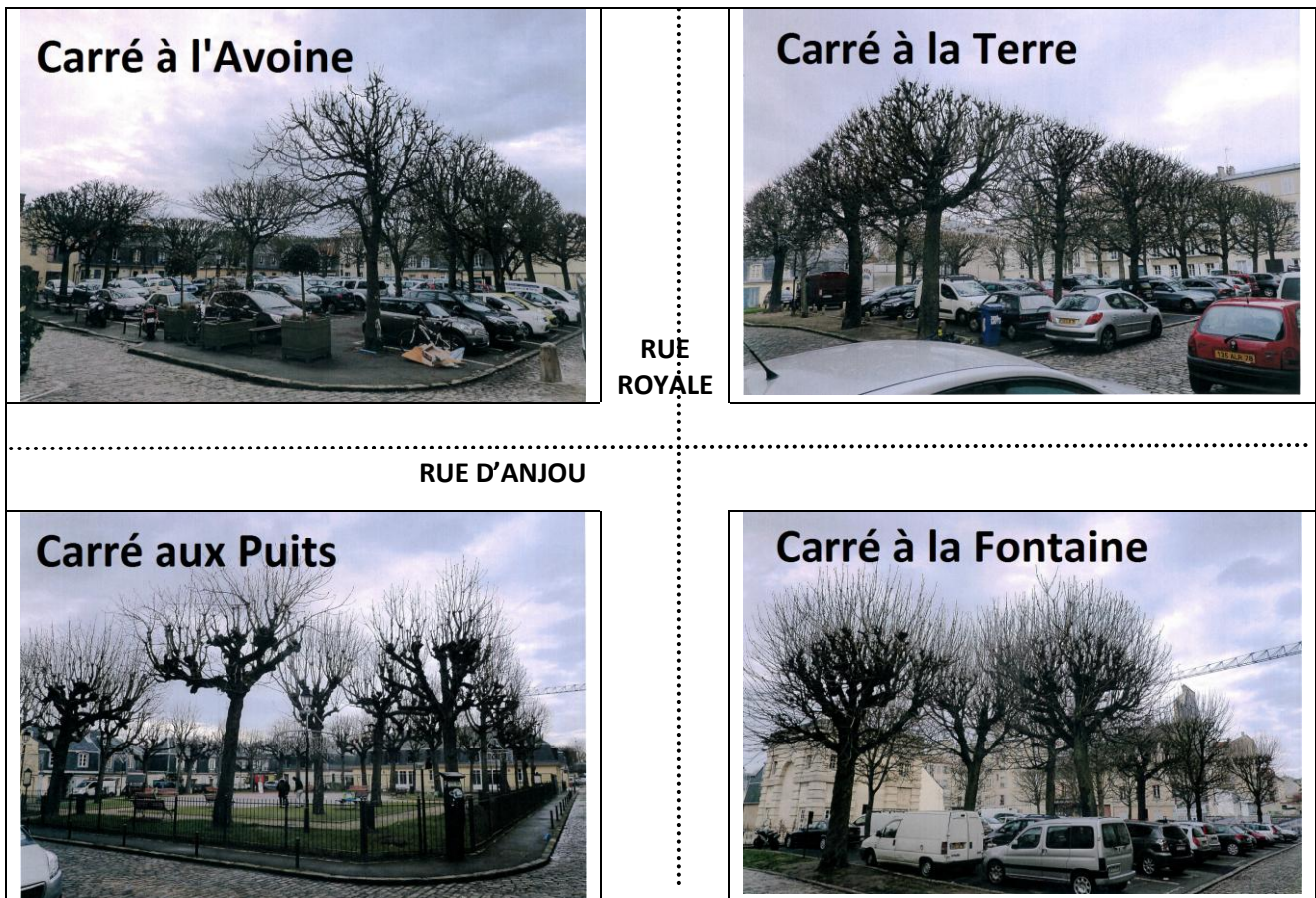


Une étude précise a été conduite par la ville de Versailles et Nicolas Gilsoul, architecte-paysagiste, donnant lieu à la création d'un « schéma directeur d'aménagement des espaces publics des Carrés Saint-Louis » en décembre 2014. Plusieurs orientations globales d'aménagement ont été définies sur l'ensemble du secteur des carrés.



L'une de ces orientations globales d'aménagement nécessite pour sa mise en œuvre une adaptation mineure du PSMV. En effet, l'étude soulève le fait que l'ordonnancement actuel des arbres en double alignements en forme de square arboré ne participe pas au dessin de l'empreinte historique des baraques périphériques (disparues) et démontre qu'un mail double sur les fondations des bâtiments disparus est préconisé. Cependant, les Carrés Saint-Louis sont actuellement plantés d'arbres repérés au document graphique actuel du PSMV (planche 14) comme un « alignement d'arbres dont l'ordonnancement d'ensemble est à conserver ». Cette mention interdit donc strictement l'abattage de ces arbres.

Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement des Carrés, la planche 14 va être modifiée. Il y figurera la nouvelle implantation des « *arbres d'alignement des Carrés Saint-Louis privilégieront la restitution de l'empreinte historique des baraques périphériques disparues par la plantation d'un mail double* » (10° de l'article 3 des dispositions générales). Cette disposition est reprise également dans l'article SA 11, VI - Les Carrés Saint-Louis – caractère de la sous-zone.



**Planche n° 14 modifiée**



Il est ajouté dans le règlement que l'usage commercial et/ou d'activités artisanes des rez-de-chaussée des Carrés doit être maintenu dans la logique des dispositions qui caractérisent la sous-zone. Cette précision figure à l'article SA 1, 3, 4°(occupation et utilisation du sol) «*Les constructions à usage de commerce n'excéderont pas 600 m<sup>2</sup> de surface H.O. nette de plancher (vente + réserves). En sous-zone SA', les rez-de-chaussée des bâtiments devront être maintenus en commerces ou activités artisanales.* »



Cette précision est également apportée pour ce qui concerne le traitement des façades de des Carrés dans le paragraphe VI de l'article SA 11 :  
«*Sur la rue d'Anjou et la rue Royale, les façades sont traitées, au rez-de-chaussée qui doit demeurer obligatoirement à usage commercial et/ou d'activité artisanale, en devantures en appliques et entre tableaux, en menuiserie à peindre, à l'exclusion de tout autre mode de composition, même si le rez-de-chaussée n'est plus à usage commercial* ».



## II - LA CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE CONCERNANT LE CINEMA LE « CYRANO »

L'actuel cinéma le « Cyrano », se compose de plusieurs bâtiments d'époques de construction différentes, dont le principal fut érigé à la fin des années 1920 dans un style art déco, assez peu représenté sur la commune, ce qui le rend d'autant plus précieux.

En effet, achevé en 1927 par l'architecte Albert Rimbart, la façade sur la rue Rameau présente les caractéristiques de composition et de décors de cette période architecturale « moderne » tout en citant des éléments du vocabulaire classique français, comme ces baies à arc en plein cintre à rouleaux d'origine romane.

Des macarons représentant les visages de Roxane et Cyrano décorent cette façade de brique blonde, dont la teinte caractéristique répondant aux enduits ocrés des façades de la ville.

L'arrière de l'ancienne salle de projection est traité sous la forme d'un oriel métallique en encorbellement à l'aplomb de l'entrée d'origine du cinéma.

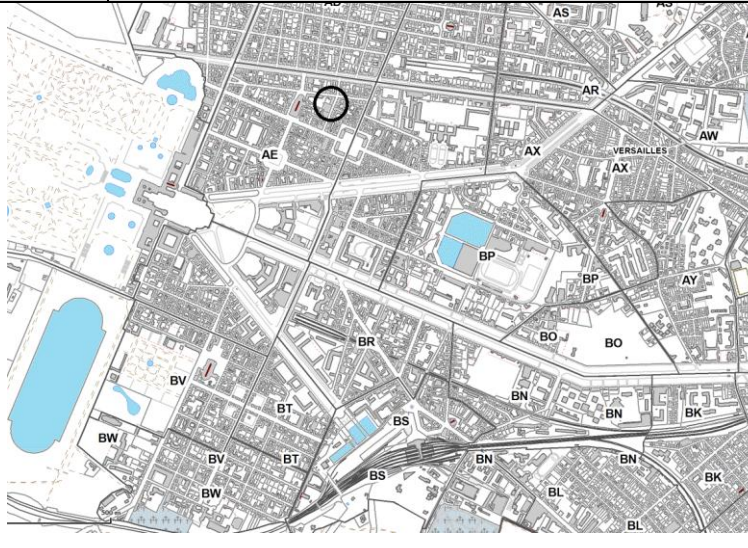
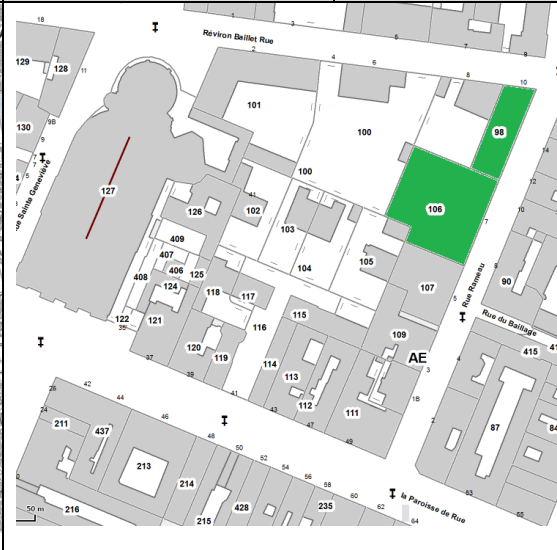


Ainsi, le Cyrano n'apparaît-il pas uniquement comme ce bel exemple d'architecture « art déco » à forte valeur patrimoniale, mais peut être et surtout comme un lieu de mémoire majeur des versaillais, pour lesquels ce cinéma de centre-ville constitue depuis des décennies un pôle culturel majeur de la cité. Il représente une époque où le cinéma était l'un des vecteurs majeurs de la culture populaire d'après guerre, mais également un mode de vie et d'échanges culturels intergénérationnels et sociétaux qu'il conserve encore.

La pression foncière actuelle sur la Ville de Versailles risque d'entraîner à terme la mutation des bâtiments constituant le cinéma. Ces mutations entraîneraient donc la disparition du cinéma pour une requalification des bâtiments en une autre destination que celle d'activité culturelle actuelle. Pour éviter que cette dernière référence culturelle de la ville ne disparaisse, il est envisagé de créer un emplacement réservé (ER) sur les parcelles du cinéma. La pérennisation de l'activité serait ainsi garantie.

La création de cet emplacement réservé relève de la procédure prévue à l'article L. 123-1-5 (V-) du code de l'urbanisme. Elle permet au document d'urbanisme de pérenniser et de préserver l'implantation de cet équipement culturel en évitant que les terrains concernés soient utilisés de façon incompatible avec la destination actuelle du bâtiment. Dans cette même logique, la CLSS a demandée que la façade art déco d'une partie des bâtiments soit protégée au plan de sauvegarde.

Une légende appropriée caractérisera cet emplacement réservé. Un tableau des emplacements réservés comme suit sera donc inscrit en annexe du PSMV :

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CADASTRE
Equipements sanitaires, culturels et sociaux			
1	Equipement culturel	Commune	AE98 / AE106
			

### III - L'AUGMENTATION DE LA PART IMPOSEE EN LOGEMENT SOCIAL

#### Titre I - Modification de l'article 5 des dispositions générales

#### Titre II - Modification de l'article 1 des règlements de zones

#### La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux

Elle renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logement social de 20 à 25% pour les communes de plus de 3500 habitants et en quintuplant les pénalités dont sont passibles les communes en cas de non respect de ces dispositions.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le taux de logement sociaux était de 18,21% des résidences principales à Versailles. L'augmentation de l'objectif de la part des logements locatifs sociaux de 20 à 25% entraîne nécessairement une augmentation du déficit de la commune en la matière.

Pour faciliter la réalisation de logements sociaux, des dispositions particulières vont être intégrées dans le règlement du PSMV afin de favoriser la création de logements sociaux dès lors qu'un programme de logements est réalisé. Ces dispositions particulières relèvent de l'application de l'article L. 123-1-5 II 4° du

code de l'urbanisme<sup>1</sup>, elles permettent de favoriser une répartition des logements sociaux dans tous les quartiers du secteur sauvegardé et de calibrer les opérations pour lesquelles il sera applicable.

Cette réglementation particulière sera rappelée dans l'article 5 des dispositions générales du règlement du PSMV qui prescrit les différentes législations incombant aux maîtres d'ouvrages réalisant des opérations de construction en secteur sauvegardé.

Sa mise en œuvre se fera par l'inscription à l'article 1 des quatre zones du règlement du PSMV, de nouvelles dispositions imposant une part de logements sociaux à réaliser. Elle sera variable en fonction des opérations réalisées : 20% au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements, 25% au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus et un double seuil pour les opérations ayant pour effet de créer au moins 20 logements (25% au moins du nombre de logements et 1) 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements et 2) 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 25 logements et plus).

Cette modification fait écho à la procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme actuellement en cours. L'objectif final étant d'avoir une politique cohérente en matière de mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal. Sur ce point de modification, la CLSS a demandé à ce qu'il soit précisé que le taux de 25% puisse être amené être modifié en fonction de l'évolution des dispositions législatives.

#### **IV - LES NOUVELLES NORMES EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

##### **Modification de l'article SA 12**

##### **Application de la loi du 20 décembre 2014 pour la simplification de la vie des entreprises**

Elle modifie l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme en imposant des normes précises en matière de stationnement pour les constructions à destination d'habitation différenciées selon qu'il s'agisse de logements libres, de logements locatifs sociaux, de résidences étudiantes ou d'établissements d'hébergement des personnes âgées.

Ces normes sont différentes selon que la construction se situe dans un rayon à moins ou plus de « 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet ».

Dans le rayon de 500 mètres autour d'une gare ou de station de bus en site propre	Au-delà de ce rayon
1 place de stationnement par logement	
0,5 place de stationnement par logement locatif social	1 place de stationnement par logement locatif social
0,5 place de stationnement par logement (3 chambres) pour les résidences universitaires	1 place de stationnement par logement pour les résidences universitaires
0,5 place de stationnement par logement (3 chambres) pour les établissements d'hébergement de personnes âgées	1 place de stationnement par logement pour les établissements de personnes âgées

Afin de se conformer à cette nouvelle législation, l'article SA 12 du PSMV est modifié. Il est réécrit en prenant en compte ces nouvelles dispositions qui vont être également intégrées dans l'article 12 du Plan Local d'Urbanisme de Versailles en cours de modification simplifiée. Il en va de même avec les autres destinations.

<sup>1</sup> Le règlement du PLU peut « délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Le calcul de nombre de places de stationnement pour une opération de construction est identique dans toutes les zones du PSMV en faisant renvoi à l'article SA 12. Seules exceptions sont faites pour les sous-secteurs SCa et SCb.

Plus particulièrement, le sous-secteur SCa correspondant au secteur dit « Europe », qui accueille un espace libre situé devant les façades de la Grande Ecurie, est actuellement constitué d'un parking qui va faire l'objet d'un aménagement paysager afin de mettre en valeur ce site. Des cheminements piétons, des voies cyclables et des allées plantées ont déjà été réalisés. Afin de poursuivre cet aménagement du site, l'espace de parking doit être réduit.

A cette fin, les dispositions de l'article SCa 12 sont modifiées. La diminution de places de stationnement sera absorbée par les 5 parkings situés dans un rayon de 300 m et par l'offre importante en transports en commun située à proximité immédiate.

#### **Application de l'arrêté du 20 février 2012 modifié le 30 octobre 2014**

Cet arrêté modifie les articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et impose des normes quantitatives et qualitatives aux espaces destinés au stationnement des vélos lors de la réalisation d'une opération de construction.

Les prescriptions particulières relatives aux deux roues de l'article SA12 et applicables à toutes les zones du règlement du PSMV vont être modifiées afin de se conformer à l'arrêté précité.

## **V - DISPOSITIONS DIVERSES** – Précisions – adaptations - harmonisation

### **Modification de l'article 1 (3°) - La surface de plancher se substitue à la SHON et à la SHOB**

#### **Application de l'ordonnance n°2011/1539 du 16 novembre 2011.**

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, un nouveau mode de calcul des surfaces bâties est appliqué en substitution de celui utilisé antérieurement. Avant la réforme, la surface d'une construction se calculait en SHON (surface hors œuvre nette) et en SHOB (surface hors œuvre brute). Depuis, « **la surface de plancher** » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme.

Le principe de la disparition au 1<sup>er</sup> mars 2012 de la SHON et de la SHOB au profit de la surface de plancher doit être appliqué au règlement du PSMV. Seul l'article 1 (3°) faisait référence à la SHON et à la SHOB. Il sera donc modifié pour utiliser le nouveau terme de « surface de plancher ».

### **Modification de l'article 4 (3°)**

L'article 4 de toutes les zones du règlement du PSMV réglemente la desserte des constructions par les réseaux et notamment les réseaux d'électricité et de télécommunication. Une précision est apportée sur les éléments techniques liés aux dispositifs de téléphonie mobile.

Afin que ceux-ci génèrent une gêne visuelle la plus mineure soit-elle, il est dorénavant inscrit dans l'article 4 3° qu' « *Les réseaux d'électricité et de téléphone à établir doivent être **ensevelis enterrés**.* »

*A l'occasion des travaux de ravalement de façade, les futurs réseaux des concessionnaires (énergies et communications) ne seront pas disposés en façade sur rue des immeubles sauf accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour les implantations de petites dimensions.*

*Nota : à l'occasion des travaux de ravalement de façade, les branchements particuliers aux réseaux ~~EDF~~ ~~PTT~~ des concessionnaires (énergies et communications) et les éléments techniques nécessaires à la téléphonie mobile doivent être dissimulés dans toute la mesure du possible ».*

### Modification de l'article 11 – II (Constructions existantes)

Compte tenu de la particularité du patrimoine architectural de Versailles, l'article 11 du règlement du PSMV a pour objectif la protection et la mise en valeur des constructions existantes. Les règles déjà édictées établissent les modalités d'intervention autorisées sur le patrimoine bâti.

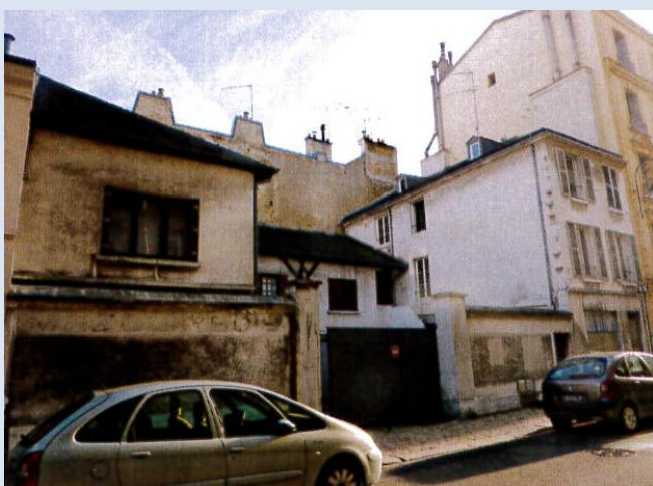
Dans le but de parfaire cet aspect, de nouvelles dispositions mineures sont ajoutées à l'article 11, un préambule sur les travaux exécutés sur les constructions existantes rappelant la nécessité de la restitution des éléments caractéristiques et les dispositions authentiques des constructions :

*« Tout projet de travaux à engager sur des constructions existantes doit accompagner l'histoire de 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. »*

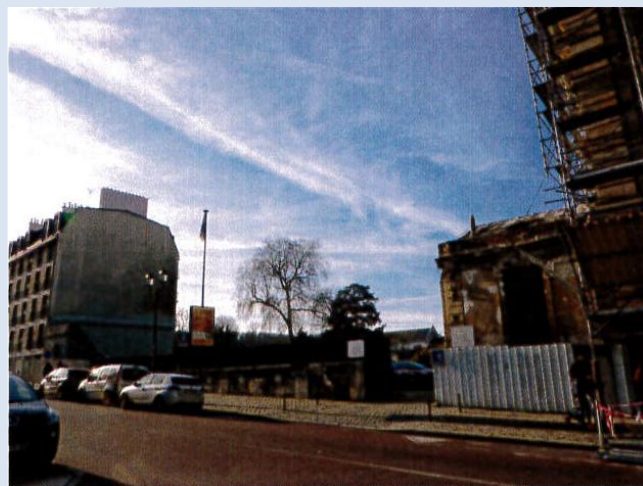
### Modification de l'article 11 - II– (Constructions existantes - volume général)

L'article SA 11 (constructions existantes – volume général) précise *« que le Plan de Sauvegarde impose la conservation ou autorise la modification des bâtiments, voire leur démolition, le volume général en sera toujours maintenu, même lors de la reconstruction totale, sans indication contraire : soit écrêtement ou modification, soit emprise imposée. »*

Cependant, les quartiers historiques de Versailles conservent depuis plus de trois siècles le témoignage de sa conception urbaine originelle organisée à partir de son château. Si le paysage naturel fut profondément remodelé afin de lui appliquer un principe de voies en damier de part et d'autres du trident des trois avenues, la croissance de la ville depuis la seconde moitié du 17<sup>ième</sup> siècle a densifié les quartiers en créant des continuités de bâti à l'alignements des voies et en surélevant les constructions les plus anciennes.



27-29, Rue Saint-honoré (Saint-Louis)



14, rue du Maréchal Joffre (Saint-Louis)

Cette urbanisation généralement homogène et harmonieuse a toutefois laissé de côté certaines parcelles, certaines constructions, qui constituent, par leur état de ruine (14, rue du Maréchal Joffre), par leurs dimensions exceptionnellement réduites (27-29, rue Saint-honoré) ou leur implantation en retrait des voies, autant de « dents creuses », véritables « accidents urbains », sur lesquels il semble souhaitable de permettre la construction de volumes plus importants adaptés à leurs environnements bâtis immédiats.

La modification de l'article 11 traite de la possibilité de réaliser une construction dont le volume vient compléter le dispositif urbain traditionnel de la ville de Versailles, dans lequel les façades « réglées » créent un front bâti continu à l'alignement des voies sans aucune présence de pignons. Il est proposé la rédaction suivante :

*« Dans le cas d'une "dent creuse" manifeste dans le front de rue bâti, il pourra être exceptionnellement autorisé sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France une augmentation du volume bâti pour des raisons de cohérence du paysage urbain de la Ville, pour les bâtiments dont la modification est autorisée. »*

**Modification de l'article 11 - Des précisions sur la mise en valeur des Halles Notre-Dame sont insérées dans le règlement.**

En cas de travaux ou de modifications apportées aux façades des quatre bâtiments, il est nécessaire que le PSMV garantisse l'intégrité architecturale des pavillons qui demeurent avec le marché, la vitrine vivante du dynamisme commerciale du centre-ville de Versailles.



La nouvelle disposition sera traduite de la manière suivante : *« Les quatre bâtiments existants au carrefour des rues de la Paroisse et du Maréchal Foch ont vocation à accueillir des commerces de bouche (vente au détail). Les travaux qui y seront réalisés doivent permettre d'assurer leur mise en valeur patrimoniale. Les enseignes (en nombre limité) qui seront ajoutées sur les façades des bâtiments répondront à des conditions de réalisation (dimension, inscription, couleur, d'éclairage,..) et seront soumis à autorisation préalable (voir dispositions particulières dans le règlement local de publicité de la Ville). »*

## Modification de l'article 11 - Suppression des dispositions sur les enseignes

### Application du code de l'environnement

L'article 11 du règlement du PSMV actuel règlemente de manière détaillée les dispositions applicables aux enseignes. Ces dispositions reprennent en miroir celles du Règlement Local de Publicité (RLP) en vigueur du 15 janvier 1996. La réglementation sur les enseignes étant régie par le code de l'environnement, leur mention ne doit plus être faite dans un document d'urbanisme tel que le PSMV relevant lui, du code de l'urbanisme.

De plus, une procédure de révision du Règlement Local de Publicité étant en cours, les anciennes dispositions vont devenir obsolètes.

Afin de distinguer clairement ces deux réglementations applicables, les dispositions sur les enseignes de l'article 11 seront supprimées de toutes les zones du PSMV. Un renvoi sera fait au futur RLP comme suivant



*« IV – Enseignes, mobilier urbain, affichage associatif : il convient de se reporter aux dispositions du Règlement local de publicité de la Ville de Versailles (RLP) qui précise le droit en vigueur sur l'installation des enseignes ».*

## Suppression de l'article 14 et de l'article 5

### Application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové (dite loi ALUR) :

- Elle modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et rend inopposable les coefficients d'occupation des sols (COS) tels que définis à l'article 14 du règlement des documents d'urbanisme en vigueur. Le COS avait pour fonction de limiter la densité des constructions projetées.

Le règlement du PSMV de Versailles ayant répertorié à l'article 14 de ses différentes zones le COS comme *« sans objet »*, la mention de cet article sera ainsi effacée afin d'enlever toute ambiguïté.

La suppression de l'article 14 dans les différentes zones du règlement du PSMV aura une incidence peu conséquente puisque seul l'article 14 de la zone SD réglementait la densité des futures constructions avec un COS fixé à 0,80. Compte tenu de la faible disponibilité du foncier et que les dispositions du règlement combinées à celles des documents graphiques limiteront naturellement les possibilités de constructions sur les parcelles de terrain.

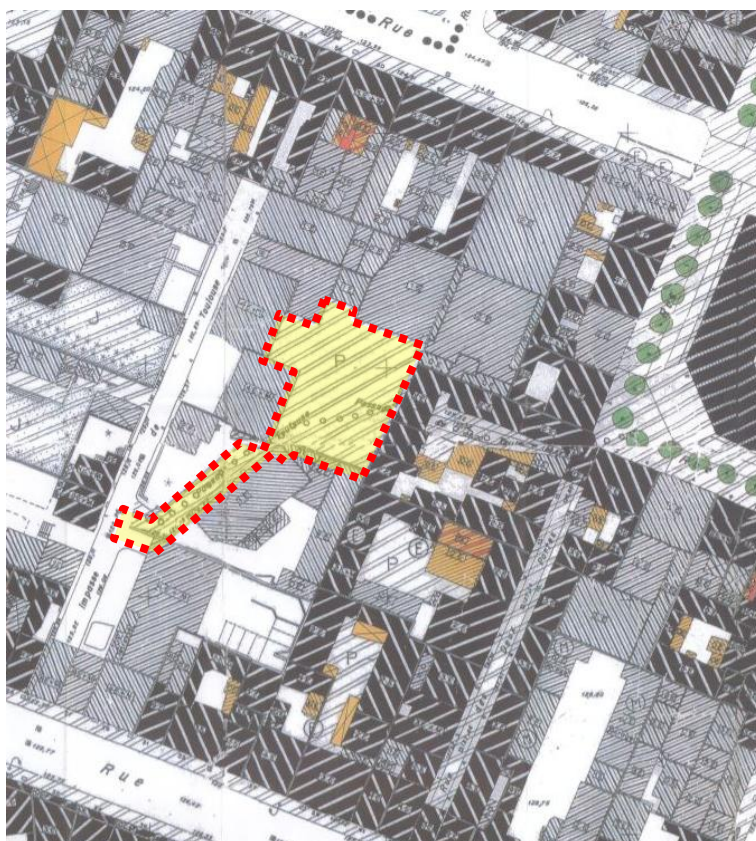
- Dans la même logique le législateur a supprimé dans le code de l'urbanisme l'obligation de devoir imposer une superficie maximum pour rendre constructible un terrain. Aucun terrain ne peut donc être désigné comme inconstructible au regard de sa superficie.

En conséquence, il est nécessaire de devoir se conformer à la loi en supprimant les dispositions de l'article 5 – Caractéristiques des terrains qui devient inopposable tel que défini en zone SD du PSMV. La mention *« sans objet »* est ajoutée.

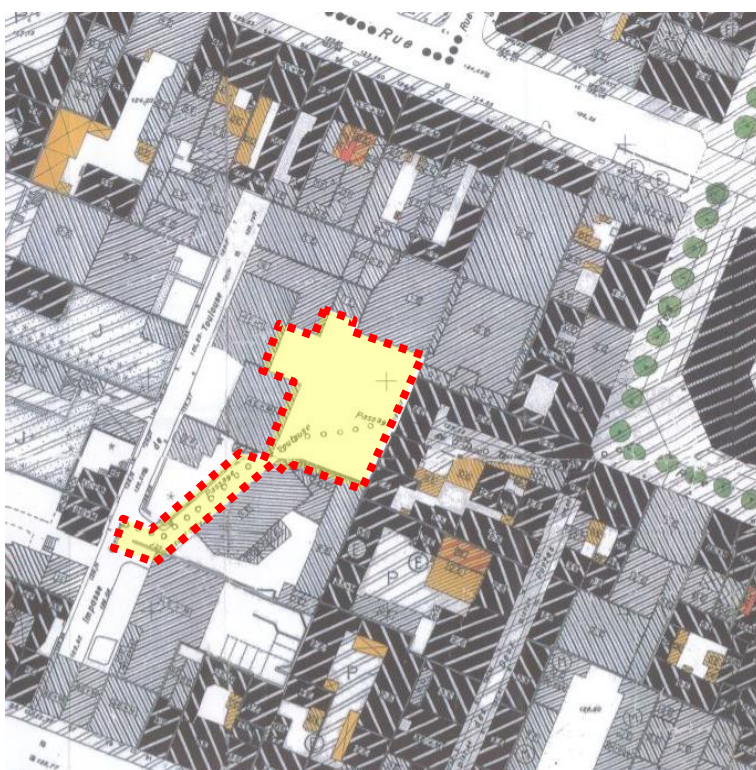
## Suppression de la prescription de réalisation d'un pavage traditionnel sur la surface de la cour du Passage de Toulouse

Issu de l'urbanisation post révolutionnaire de l'immense parcelle de l'hôtel de Toulouse, le passage relie la rue Carnot (entrée au n°27) à la rue des Deux Portes et au marché Notre-Dame en desservant des habitations construites pendant la période moderne. La modification proposée supprime la prescription de réalisation d'un pavage traditionnel sur une surface de cour constituant la dalle haute d'un parking de plusieurs niveaux réalisés dans les années 60 et la surface correspondant à la voie reliant la cour à l'impasse, à travers l'effacement de la trame légendée « Espace soumis à prescription particulière dite « double braise » et la lettre « P » (pavage) sur la pièce graphique du PSMV .

### Plan actuel (zone devant être revêtue de pavés)



### Plan projeté





La dalle haute actuelle du parking souterrain est dégradée et peu valorisante pour l'environnement urbain. La Ville de Versailles et la copropriété gérant ce parking souterrain souhaiteraient toutes les deux trouver une solution pour améliorer cet espace urbain longtemps délaissé.



Etat actuel de la dalle du parking souterrain : revêtement bitumineux très dégradé



**D'un point de vue technique**, il est techniquement impossible de poser des pavés sur la dalle actuelle du parking. La structure actuelle, constituée simplement de la dalle béton et d'une chape d'étanchéité, n'est pas en mesure de supporter la surcharge et la surépaisseur générées par un pavage classique prescrit au PSMV.

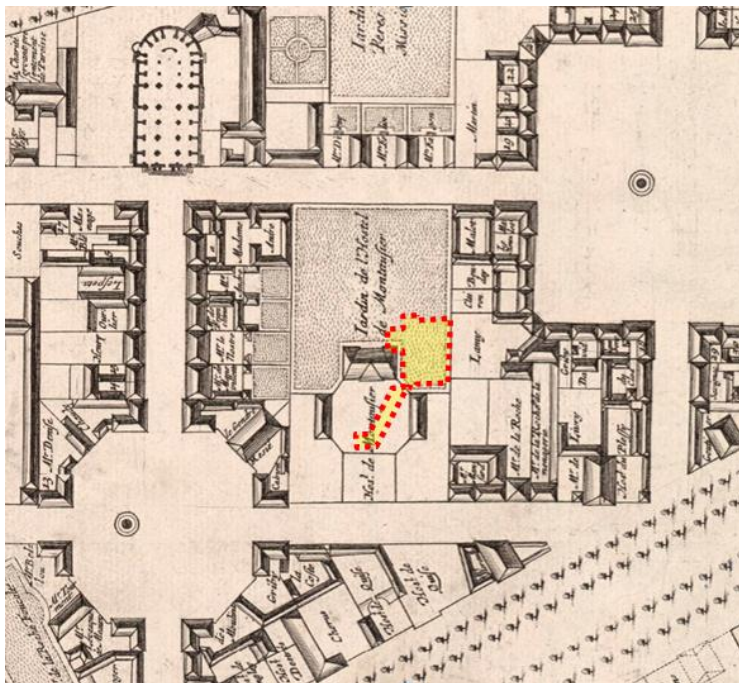
De fait, la prescription contraignante de pavage empêche tout projet de rénovation.

Or, d'autres revêtements esthétiques pourraient être mis en œuvre s'ils étaient autorisés (voir revêtement utilisés sur la Place d'Armes, type *Héliocol*).

**D'un point de vue historique**, la nécessité de paver le parking actuel ne semble se justifier après analyse des documents anciens (le périmètre en pointillés rouge est constant entre les cartes et représente la partie pavée inscrite sur le document graphique actuel du PSMV).

**Situation en 1685** : la parcelle est occupée par l'Hôtel de Montausier **et son jardin** (demeure du Duc de Montausier, gouverneur du Grand Dauphin sous Louis XIV) sur lequel s'implantera le futur passage.

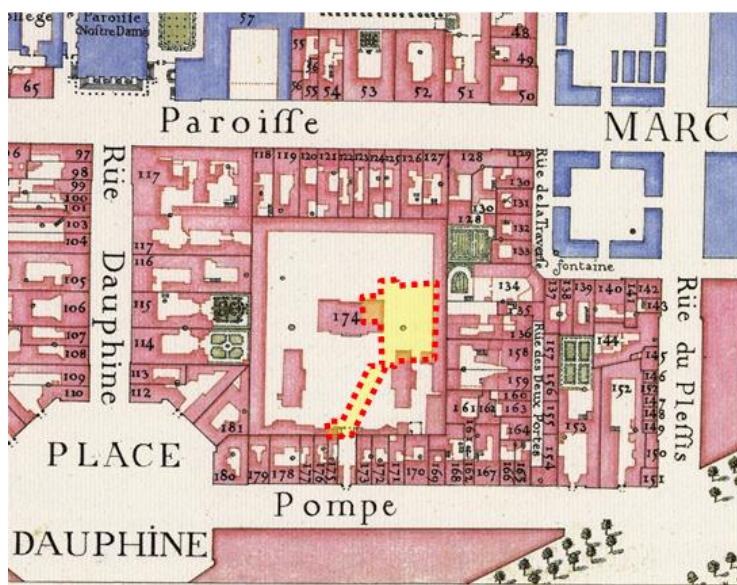
Il y a peu de bâti, un grand jardin.



Source : Plan de la Ville et Château de Versailles, 1685

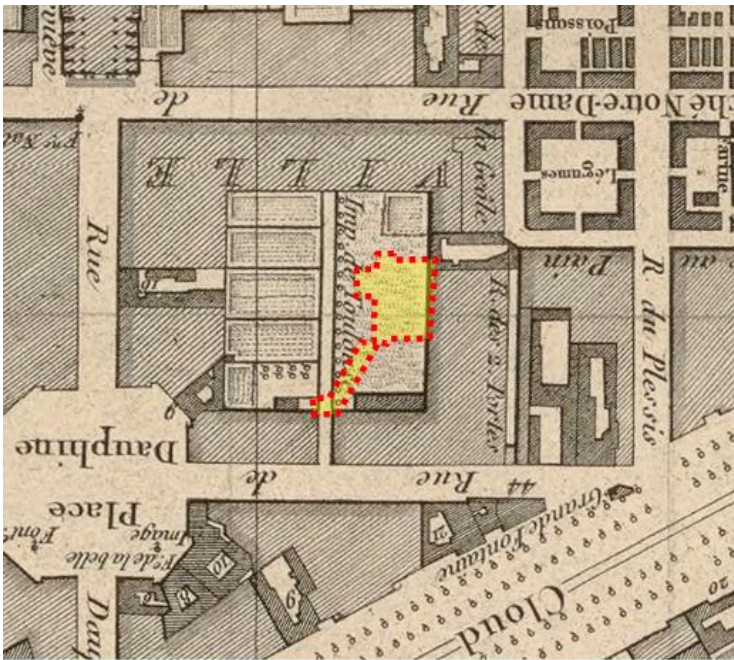
**Situation en 1741** : l'Hôtel de Montausier est devenu l'Hôtel de Toulouse, et son jardin a disparu au profit d'une grande cour entourée d'écuries et d'annexes bâties en limites périphériques de la parcelle.

Compte tenu de la dimension très importante de cette cour, la présence de pavage n'est pas pertinente.



Source : Plan Portier, 1741

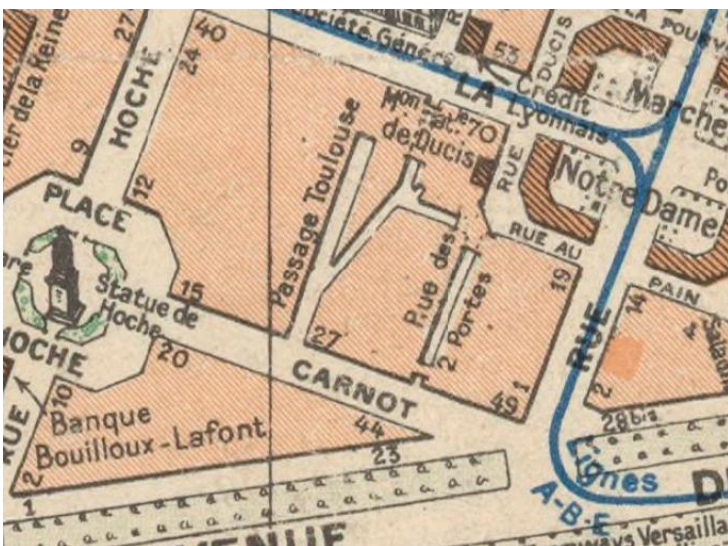
**Situation en 1821 :** l'Hôtel de Toulouse est détruit vers 1800. La cour est utilisée en parcelles cultivées.



Source : Plan de la Ville, du Château et du Parc de Versailles, 1821

**En 1861,** le terrain accueille « un chantier de bois à brûler, des jardins et un passage donnant de la rue de la Pompe [aujourd'hui rue Carnot] dans celles de la Paroisse et des Deux-Portes ». Un passage a été créé et se divise également vers la rue de la Paroisse.

**La carte de 1923** indique les passages, en partie couverts, vers la rue de la Paroisse et la rue des Deux Portes.



Source : Plan monumental de Versailles, ville, parcs, jardins : Dressé d'après les documents les plus récents / G. Peltier, delt., 1923

Comme en témoigne la photographie suivante prise en 1951, des bâtiments se sont construits le long du Passage de Toulouse, et le Passage de Toulouse persiste encore vers la rue de la Paroisse (partie du passage aujourd'hui disparue).



En 1963 un arrêté est pris pour rénovation d'îlots urbains (insalubrité) et conduit à la construction de nouveaux immeubles. Le passage de Toulouse, dans sa forme diagonale datant du XIXème siècle, disparaît, comme le montre cette vue aérienne actuelle.



*Orthophoto de 2012*

## Conclusion

Le passage de Toulouse créé à l'extrême fin du XIXe ou au tout début du XXe siècle sur l'emplacement des jardins et des cours d'hôtels de l'Ancien Régime a vu évoluer son tracé avec la densification et l'urbanisation du quartier Notre-Dame. Son tracé a été fortement perturbé dans ces dernières décennies par les aménagements peu qualitatifs et peu compatibles avec la mise en valeur du Secteur Sauvegardé.

Compte tenu des informations historiques, l'imposition d'un pavage n'apparaît plus comme une nécessité impérieuse mais comme un frein technique à la valorisation de cet espace participant à la porosité urbaine du quartier.

## VI – PROCEDURE

La procédure de modification du PSMV est encadrée par les articles L. 313-1 et suivants ainsi que par les articles R. 313-2 et R. 313-15 du code de l'urbanisme. Elle est diligentée par le représentant de l'Etat dans le département même si la Ville est à l'initiative du projet de modification du secteur sauvegardé et du PSMV.

Ce projet de modification exposé ci-avant est mise en œuvre selon certaines étapes réglementaires :

- Délibération du conseil municipal du 8 octobre 2015 par laquelle Monsieur le Maire est autorisé à saisir le préfet des Yvelines afin que les services de l'Etat diligentent la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Versailles.

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

- Réunion de la commission locale du secteur sauvegardé (CLSS) sous la présidence de Monsieur le Maire, le 15 décembre 2015, qui a émis un avis favorable sans réserve à l'unanimité sur le projet de modification. La CLSS est composée d'un tiers de personnes représentant l'Etat, un tiers des représentants de la Ville et un troisième tiers composé de personnalités qualifiées.

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

- Par décision du 18 décembre 2015, le président du tribunal administratif a désigné Monsieur Pierre BARBER en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jacques PAYRE en qualité de suppléant.

- L'enquête publique est prévue pour une durée d'un mois en Mairie de Versailles - au service urbanisme du 21 mars 2016 au 20 avril 2016 inclus. Le dossier d'enquête y sera mis à la disposition du public accompagné d'un registre. Le commissaire enquêteur effectuera quatre permanences le : lundi 21 mars 2016 de 9h00 à 12h00, vendredi 15 avril 2016 de 14h00 à 17h00, mercredi 30 mars 2016 de 14h00 à 17h00 et le mercredi 20 avril 2016 de 14h00 à 17h00.

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

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

En complément d'information, le Préfet des Yvelines a décidé, par décision n° PSMV 78-01-2016 du 15 février 2016, que « *le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du secteur sauvegardé de Versailles est dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale, an application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement* ».

#### **VII – Annexe 1 : copies de documents**

- Copie de la délibération du 8 octobre 2015 du conseil municipal de demande de modification du PSMV de la Ville auprès de l'Etat,
- Copie du compte rendu des débats et avis favorable de la commission locale du secteur sauvegardé du 15 décembre 2015,
- Copie de la décision du président du tribunal administratif du 18 décembre 2015 désignant le commissaire enquêteur titulaire et son suppléant.
- Copie de la décision de Monsieur le Préfet des Yvelines n° PSMV 78-01-2016 du 15 février 2016.

#### **VII – Annexe 2 : plans**

- Plan de situation,
- Plan limites du secteur sauvegardé,
- Plan vue aérienne,
- Plan modifié A3 d'Assemblage
- Plan modifié A3 de la planche 2,
- Plan modifié A3 de la planche 5,
- Plan modifié A3 de la planche 14,
- Plan A3 des périmètres de bonne desserte en transports en commun.



## **ANNEXE 1 : COPIES DE DOCUMENTS**

- Copie de la délibération du 8 octobre 2015 du conseil municipal de demande de modification du PSMV de la Ville auprès de l'Etat,
- Copie du compte rendu des débats et avis favorable de la commission locale du secteur sauvegardé du 15 décembre 2015,
- Copie de la décision du président du tribunal administratif du 18 décembre 2015 désignant le commissaire enquêteur titulaire et son suppléant.
- Copie de la décision de Monsieur le Préfet des Yvelines n° PSMV 78-01-2016 du 15 février 2016.





## **ANNEXE 2 : PLANS**

- Plan de situation,
- Plan limites du secteur sauvegardé,
- Plan vue aérienne,
- Plan modifié A3 d'Assemblage
- Plan modifié A3 de la planche 2,
- Plan modifié A3 de la planche 5,
- Plan modifié A3 de la planche 14,
- Plan A3 des périmètres de bonne desserte en transports en commun.