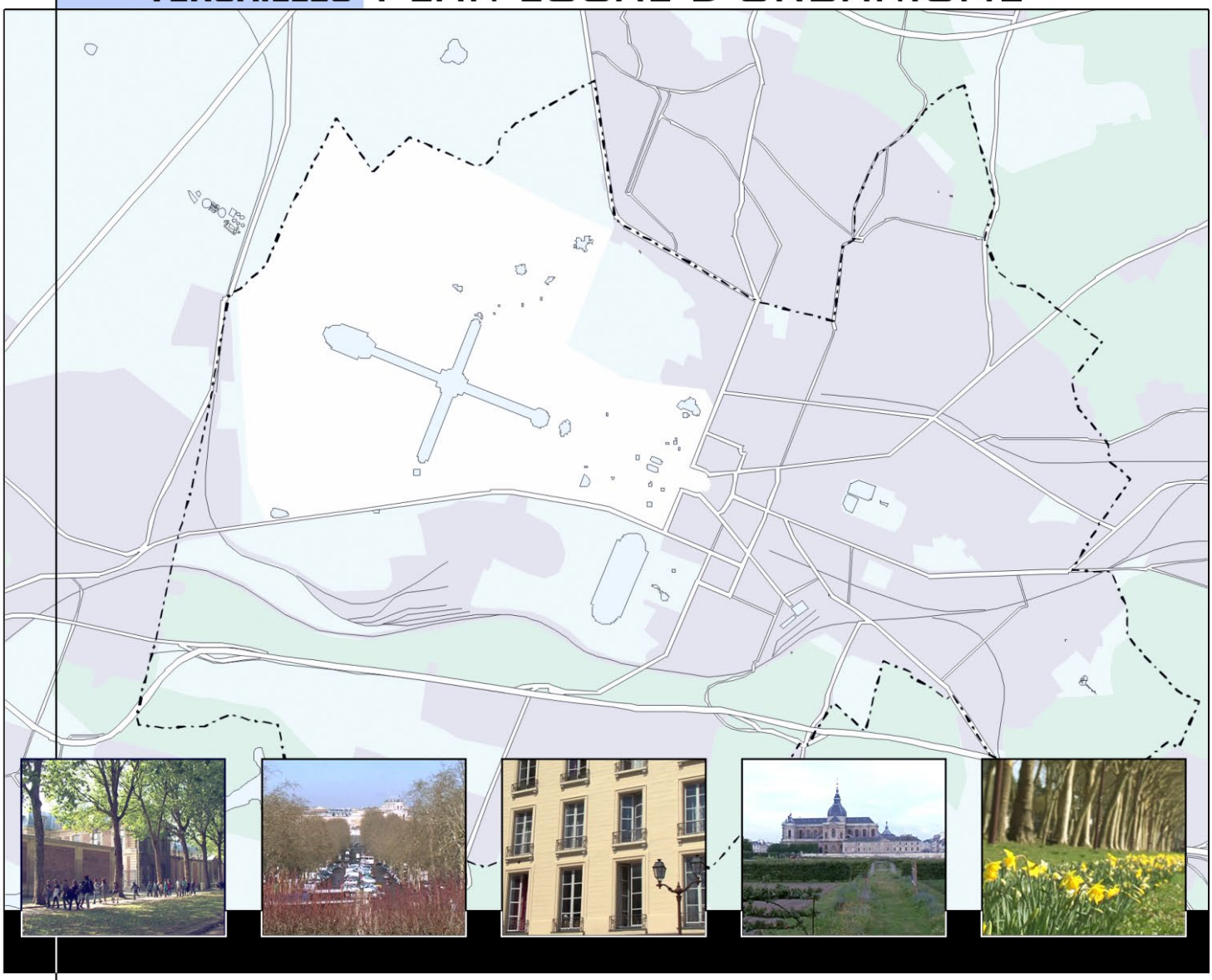
VERSAILLES PLAN LOCAL D'URBANISME



# 1 a – RAPPORT DE PRESENTATION

## PARTIE 1

### DIAGNOSTIC

### et

### ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT


**Approuvé le 8 septembre 2006**
**Révisé le 24 novembre 2011**
**Mis à jour le 9 janvier 2014**
**Mis en compatibilité le 3 février 2014**
**Mis à jour le 18 juin 2014**
**Modifié le 17 décembre 2015**
**Modifié le 15 décembre 2016**
**Mis à jour le 26 janvier 2017**
**Mis en compatibilité le 28 mars 2017**
**Mis à jour le 12 octobre 2017**
**Mis à jour le 6 février 2020**
**Mis en compatibilité le 20 juillet 2020**
**Mis en compatibilité le 30 mars 2022**
**Modifié le 20 juin 2024**
**Modifié le 19 juin 2025**
**Mis à jour le 1er décembre 2025**


VERSAILLES

**Ville de Versailles**
***Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Habitat***
4, avenue de Paris
78000 VERSAILLES
Tél : 01.30.97.82.05

**PARTIE A : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL ..... 7**

**A.1 LA VILLE DE VERSAILLES ET SON CONTEXTE ..... 9**

A.1.1 LA SITUATION DE VERSAILLES 9
A.1.1.1 La localisation de la commune ..... 9
A.1.1.2 La situation administrative de la commune : Versailles, ville-préfecture ..... 10
A.1.1.3 Un vaste territoire communal occupé pour un tiers par la ville ..... 11
A.1.2 LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL 13
A.1.2.1 Le projet du Grand Paris ..... 13
A.1.2.2 Le projet Opération d'Intérêt National (OIN) Versailles - Plateau de Saclay ..... 14
A.1.2.3 La planification régionale ..... 17
A.1.2.4 L'intercommunalité ..... 20

**A.2 LES DOCUMENTS D'URBANISME A VERSAILLES ..... 23**

A.2.1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME 23
A.2.2 LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR 28
A.2.3 L'ARTICULATION ENTRE LE PLU ET LE PSMV 29

**A.3 UNE VILLE DIVERSE, ANALYSE DU TISSU URBAIN ..... 30**

A.3.1 L'HISTOIRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN VERSAILLAIS 31
A.3.1.1 Versailles, démonstration des ambitions du pouvoir royal (1668-1715) ..... 31
A.3.1.2 Versailles, ville « par elle-même » (1722- 1789) ..... 36
A.3.1.3 Versailles, grande ville de la région parisienne (1840 à aujourd'hui) ..... 39
A.3.2 LES QUARTIERS VERSAILLAIS 42
A.3.2.1 Notre-Dame ..... 43
A.3.2.2 Saint-Louis ..... 45
A.3.2.3 Clagny-Glatigny ..... 45
A.3.2.4 Montreuil ..... 46
A.3.2.5 Porchefontaine ..... 47
A.3.2.6 Les Chantiers ..... 48
A.3.2.7 Jussieu ..... 49
A.3.2.8 Satory ..... 50
A.3.3 LES SITES MILITAIRES ET LEUR RECONVERSION 51
A.3.3.1 Le site Pion ..... 53
A.3.3.2 Le site des Matelots-Mortemets ..... 55
A.3.3.3 Le site de Satory-Ouest ..... 58

**A.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI ..... 62**

A.4.1 LA POPULATION ACTIVE 62
A.4.1.1 Les taux d'activité et de chômage ..... 62
A.4.1.2 Le profil des actifs ..... 64
A.4.2 L'EMPLOI 66
A.4.2.1 L'offre d'emplois ..... 66
A.4.2.2 Répartition des emplois par secteur d'activité ..... 66
A.4.2.3 Les migrations domicile - travail ..... 67
A.4.3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES 69
A.4.3.1 Le tissu d'entreprises ..... 69
A.4.3.2 Création d'entreprises à Versailles ..... 69

A.4.3.3 Les établissements actifs ..... 70
A.4.3.4 La localisation des activités ..... 71
A.4.3.5 L'administration ..... 72
A.4.3.6 L'armée ..... 72
A.4.3.7 L'activité tertiaire ..... 73
A.4.3.8 L'industrie et l'artisanat ..... 73
A.4.3.9 L'activité commerciale ..... 73
A.4.3.10 Le tourisme ..... 76
A.4.4 LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION 79
A.4.4.1 Les recherches d'implantation d'activités ..... 79
A.4.4.2 Les perspectives de renforcement de l'économie versaillaise ..... 79
A.4.5 BILAN - PERSPECTIVES ECONOMIQUES 81

**A.5 LA POPULATION ..... 83**
A.5.1 LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES 83
A.5.1.1 Le positionnement démographique de Versailles ..... 83
A.5.1.2 L'évolution de la population ..... 84
A.5.1.3 Le profil des quartiers ..... 85
A.5.1.4 Les composantes de l'évolution de la population ..... 86
A.5.2 LA STRUCTURE DE LA POPULATION 87
A.5.2.1 L'âge de la population ..... 87
A.5.2.2 La composition des ménages versaillais ..... 89
A.5.3 BILAN - POPULATION 91

**A.6 LE LOGEMENT ..... 92**
A.6.1 LE PARC DE LOGEMENTS A VERSAILLES 92
A.6.1.1 L'évolution du parc de logements ..... 92
A.6.1.2 Les catégories de logements ..... 93
A.6.2 LA COMPOSITION DU PARC 94
A.6.2.1 L'âge du parc ..... 94
A.6.2.2 Typologie du parc ..... 94
A.6.2.3 Les statuts d'occupation ..... 95
A.6.2.4 La taille des logements ..... 95
A.6.2.5 Le parcours résidentiel ..... 96
A.6.3 LE PARC SOCIAL 97
A.6.3.1 Les aspects quantitatifs ..... 97
A.6.3.2 Le parc de logements sociaux à Versailles ..... 98
A.6.3.3 Les bailleurs sociaux ..... 99
A.6.4 LA PLANIFICATION DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT 100
A.6.4.1 Les objectifs nationaux et régionaux en matière de logement ..... 100
A.6.4.2 Les objectifs de la communauté d'agglomération et le PLHi ..... 100
A.6.4.3 Le PLHi 2012-2017 ..... 101
A.6.4.4 Les opérations de logements en perspective ..... 101

**A.7 LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS ..... 104**
A.7.1 LE RESEAU ROUTIER 104
A.7.1.1 L'organisation du réseau viaire et la hiérarchie des voies ..... 104
A.7.1.2 L'évolution prévisible des flux de circulation sur les grands axes de Versailles ..... 107
A.7.1.3 Le stationnement ..... 108
A.7.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN 109

A.7.2.1 Le réseau ferré ..... 109
A.7.2.2 Les projets de transports ferroviaires ..... 110
A.7.2.3 Le réseau de bus ..... 114
A.7.3 LES MODES DE DEPLACEMENT DOUX 116
A.7.3.1 Les déplacements cyclables ..... 116
A.7.3.2 Le piéton dans la ville ..... 118
A.7.4 LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE 2014 (PDUIF) 120
A.7.5 LE PLAN LOCAL DE DEPLACEMENTS 121
A.7.6 CONCLUSION ET ENJEUX 123

**A.8 LES EQUIPEMENTS PUBLICS ..... 125**
A.8.1 LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS 126
A.8.2 LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET UNIVERSITAIRES 126
A.8.2.1 Les écoles maternelles ..... 128
A.8.2.2 Les écoles élémentaires ..... 130
A.8.2.3 Les collèges ..... 132
A.8.2.4 Les lycées ..... 133
A.8.2.5 L'enseignement universitaire ..... 134
A.8.3 LES EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX 136
A.8.3.1 L'accueil de la petite enfance ..... 136
A.8.3.2 Les centres d'accueil des enfants ..... 137
A.8.3.3 Les foyers de jeunes travailleurs ..... 138
A.8.3.4 Les équipements pour les personnes âgées ..... 138
A.8.3.5 Les équipements d'accueil des personnes défavorisées ..... 139
A.8.3.6 Les équipements de soins ..... 139
A.8.4 LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS 140
A.8.5 LES EQUIPEMENTS CULTURELS 141
A.8.6 LES EQUIPEMENTS NUMERIQUES 143

**PARTIE B : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 144**

**B.1 LES COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE ..... 145**
B.1.1 LA PRESENTATION GENERALE DU MILIEU 145
B.1.2 LA GEOLOGIE 146
B.1.3 LA TOPOGRAPHIE 148
B.1.4 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE, LA TRAME BLEUE 149

**B.2 LES PAYSAGES DE VERSAILLES ..... 155**
B.2.1 LES PRINCIPALES UNITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE 155
B.2.1.1 La Plaine de Versailles ..... 155
B.2.1.2 Les massifs boisés ..... 156
B.2.1.3 Le parc du château de Versailles ..... 156
B.2.1.4 Le secteur urbanisé ..... 157
B.2.2 LES ENTREES DE VILLE 158

**B.3 LE PATRIMOINE NATUREL DE VERSAILLES ..... 159**
B.3.1 LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL 159
B.3.1.1 Les sites ..... 159
B.3.1.2 Les ZNIEFF ..... 163

B.3.2 LE PATRIMOINE NATUREL D'INTERET LOCAL 164
B.3.2.1 La trame verte urbaine ... 164
B.3.2.2 Le patrimoine forestier géré par l'Office National des Forêts (ONF) ... 170
B.3.2.3 Le patrimoine agricole ... 172
B.3.3 ELEMENTS DE BIODIVERSITE : LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE 173
B.3.3.1 Les réservoirs de biodiversité ... 173
B.3.3.2 Les corridors écologiques et leur fonctionnement ... 174
B.3.3.3 Le SDRIF et la trame verte et bleue ... 175
B.3.3.4 Le Schéma régionale de cohérence écologique (SRCE) ... 177

**B.4 LE PATRIMOINE URBAIN DE VERSAILLES ... 179**
B.4.1 LE PATRIMOINE BATI PROTEGE 179
B.4.1.1 Le secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable) ... 179
B.4.1.2 Les monuments historiques ... 179
B.4.2 LE PATRIMOINE BATI INVENTORIE 180
B.4.2.1 Patrimoine Mondial de l'UNESCO ... 180
B.4.2.2 Les sites archéologiques ... 181
B.4.3 LE PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL 182

**B.5 LES RESSOURCES NATURELLES ... 183**
B.5.1 LA GESTION DE L'EAU 183
B.5.1.1 L'alimentation en eau potable ... 183
B.5.1.2 La qualité de l'eau et le SAGE ... 185
B.5.1.3 L'assainissement ... 188
B.5.1.4 Une gestion durable de l'eau à Versailles ... 190
B.5.2 LES RESSOURCES EN ENERGIE 191
B.5.2.1 La planification territoriale en matière d'énergie : la SRCAE et la PCET ... 191
B.5.2.2 Le chauffage urbain et la cogénération ... 192
B.5.2.3 La géothermie ... 193
B.5.2.4 La biomasse ... 194

**B.6 LES RISQUES ET LES NUISANCES ... 195**
B.6.1 LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES DECHETS 195
B.6.2 LA QUALITE DE L'AIR 197
B.6.3 LES NUISANCES SONORES 202
B.6.3.1 Le bruit lié au transport aérien ... 202
B.6.3.2 Le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres ... 202
B.6.3.3 Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des routes départementales des Yvelines (PPBE) ... 203
B.6.4 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 204
B.6.4.1 Les risques naturels ... 204
B.6.4.2 Les risques technologiques ... 209

# PARTIE A : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

# A.1 LA VILLE DE VERSAILLES ET SON CONTEXTE

## A.1.1 LA SITUATION DE VERSAILLES

### A.1.1.1 La localisation de la commune

La commune de Versailles s'étend sur 2 618 hectares et compte environ 87 550 habitants (population totale en 2014).

C'est l'une des villes les plus peuplées d'Ile-de-France et l'une des plus vastes.

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

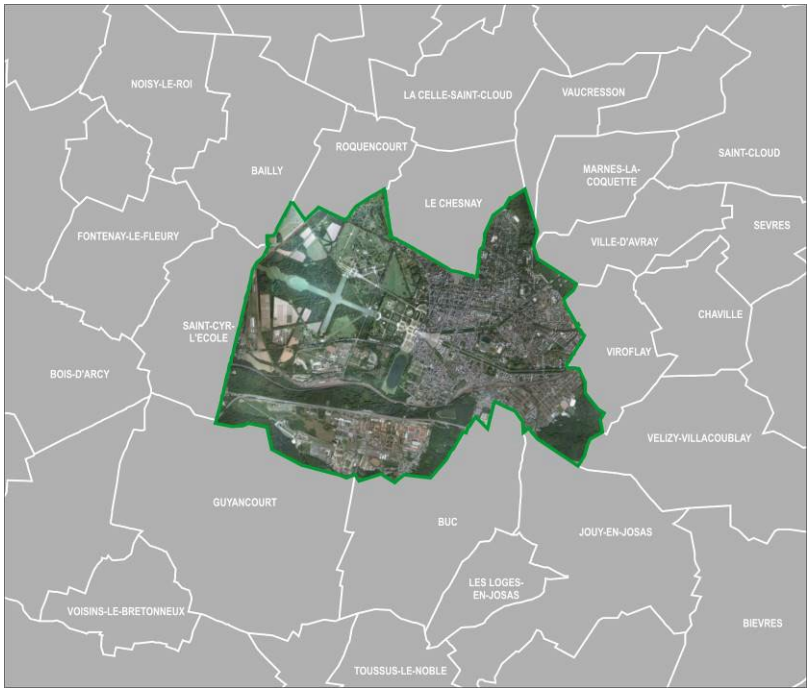



**Figure 1 : Situation de Versailles**

Versailles est bordée par douze communes :

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

La ville de Versailles bénéficie d'une localisation privilégiée de par sa proximité de Paris, elle bénéficie également d'une desserte intéressante par les différents réseaux de communication.

Versailles est traversée par trois lignes de chemin de fer et compte cinq gares (où s'arrêtent des RER, des TER mais aussi des lignes nationales). Cette desserte place Versailles à une quinzaine de minutes du centre de la capitale. La ligne N du Transilien permet de rejoindre la Gare Montparnasse depuis Versailles-Chantiers en 12 minutes, 9 minutes depuis la gare de Versailles Rive Droite.

Avec 5 gares intra-muros, Versailles Rive Gauche, Versailles-Chantiers, Versailles Rive droite, Porchefontaine, Montreuil, Versailles dispose d'une desserte de grande qualité.

Ce réseau de transports en commun permet d'accéder à Versailles depuis Paris et de nombreuses villes du département. Intramuros, ce sont près de 30 lignes d'autobus qui relient tous les quartiers de Versailles.

En outre, Versailles est concernée par l'amélioration des transports en commun dans le cadre du Grand Paris Express, avec la création d'une nouvelle gare à Satory et la gare de Versailles-Chantiers intermodale (RER C).

La ville est « encadrée » par trois autoroutes avec à l'Est, l'A86, à l'Ouest l'A12 et au Nord l'A13. La commune est desservie par plusieurs routes départementales et la route nationale N12.

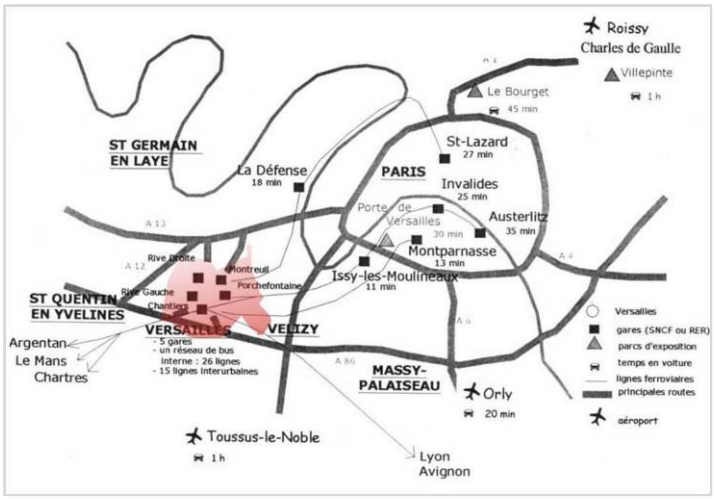



**Figure 2 : Une desserte de qualité**

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

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

Versailles est une véritable « capitale administrative » : la ville est Préfecture de département et Sous-Préfecture d'arrondissement. Versailles est devenue Préfecture du département des Yvelines, à l'issue de la réorganisation de la région parisienne définie par la loi du 10 juillet 1964. En terme démographique le département des Yvelines est le quatrième département francilien, avec 1 418 484 habitants en 2013, il se retrouve derrière Paris, les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis, et le neuvième département français. Depuis 1984, Versailles est également Sous-Préfecture d'arrondissement. D'une faible superficie, environ 15 500 hectares, l'arrondissement de Versailles est composé de 19 communes dont Versailles, avec 12 de plus de 10 000 habitants, groupées en 10 cantons. La population municipale de l'arrondissement de Versailles s'élève en 2013 à 359 327 habitants.

La ville est couverte par 3 cantons :

- le canton de Versailles-Nord, avec 33 063 habitants en 2012, s'étend sur une partie de la ville ;
- le canton de Versailles-Nord-Ouest, avec 28 514 habitants en 2012, couvre une autre partie de la ville
- le canton de Versailles-Sud, avec 44 264 habitants en 2012 englobe le reste du territoire communal et tout ou partie de cinq autres communes (Buc, Châteaufort, Jouy-en-Josas, Les Loges-en-Josas, Toussus-le-Noble).




**Figure 3 : La situation administrative de Versailles**

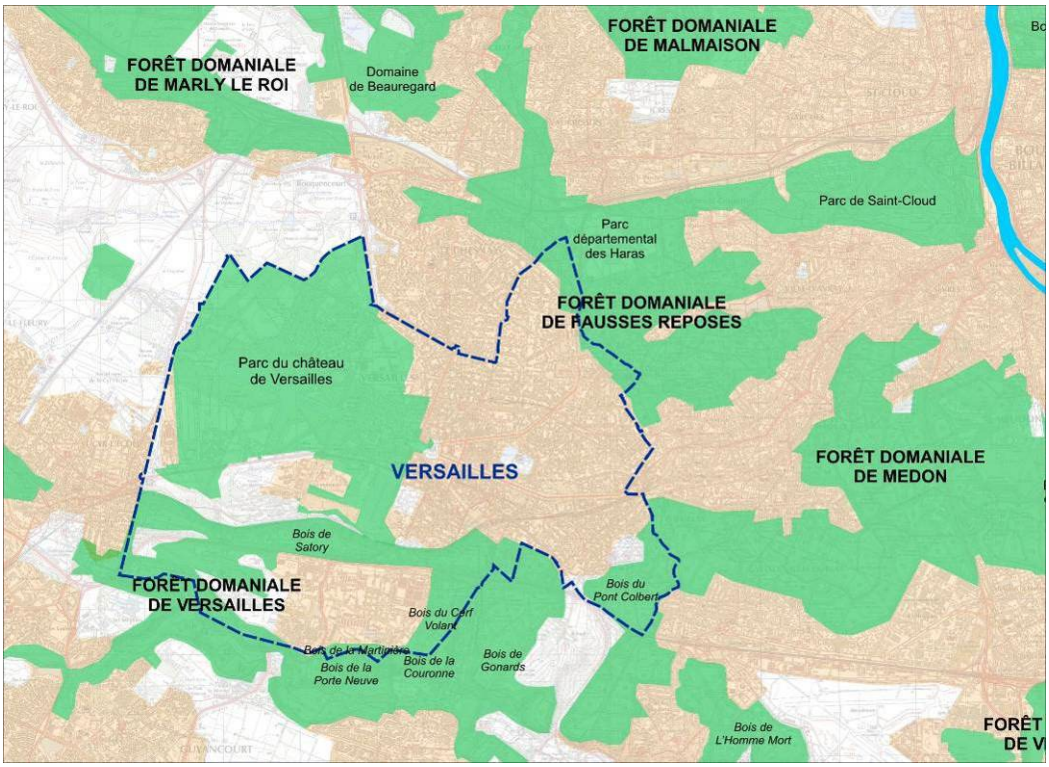



**Figure 4 : Les grandes composantes du territoire de Versailles**

### A.1.1.3 Un vaste territoire communal occupé pour un tiers par la ville

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

- 830 hectares correspondent au Domaine national du château, géré par le ministère de la Culture
- 460 hectares sont encore affectés à la Défense Nationale ;
- 350 hectares abritent les Forêts Domaniales de Versailles et de Fausses-Reposes.

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

En 2012, les espaces construits et artificialisés représentaient 41,75% du territoire, soit près de 1100 hectares, dont 170 hectares sont couverts par un Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV)

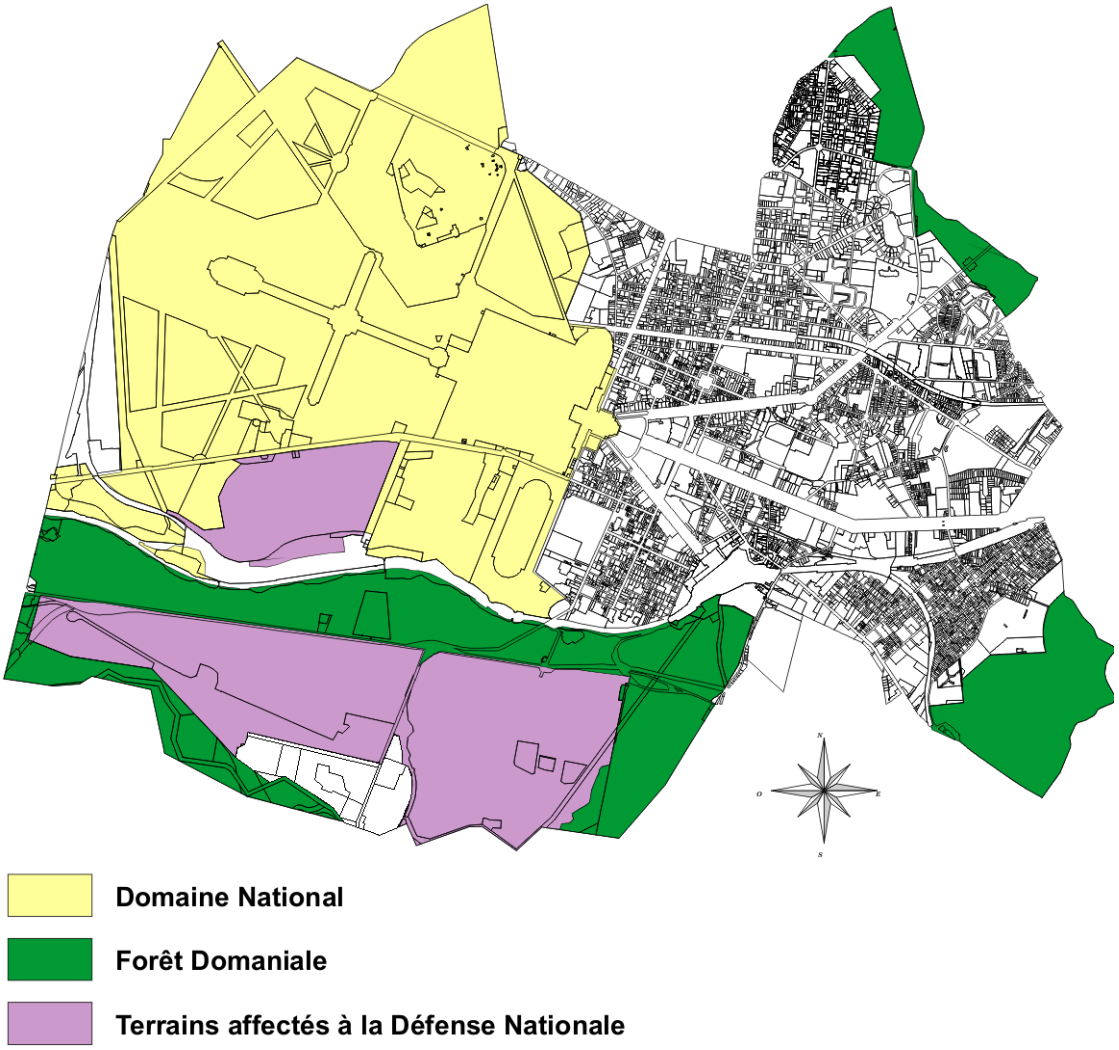



**Figure 5 : Versailles, un vaste territoire communal occupé pour un tiers par la ville**

## A.1.2 LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

### A.1.2.1 Le projet du Grand Paris

Le Grand Paris est un projet d'intérêt national, visant à unir les grands territoires stratégiques de la région d'Ile-de-France, dans une optique de développement urbain, social et économique.

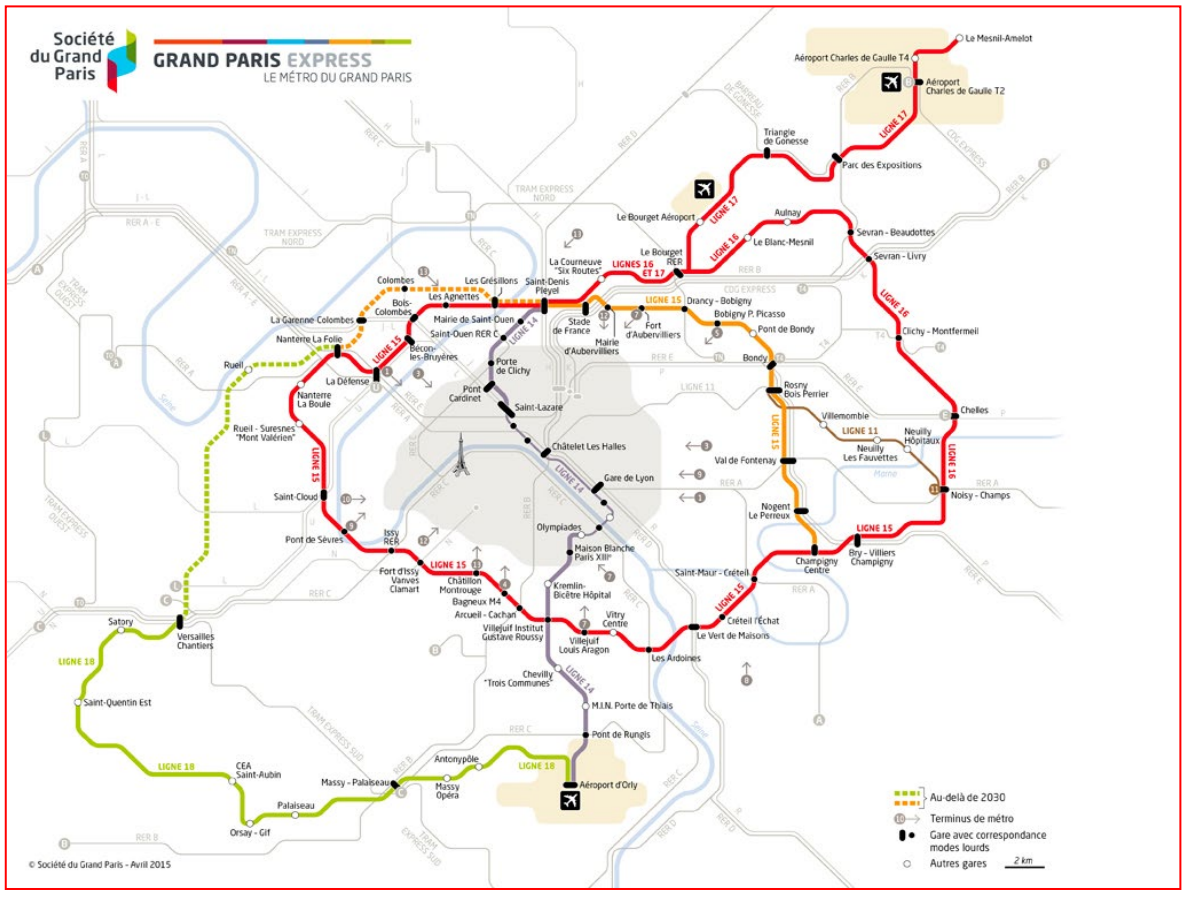
Pour la mise en œuvre de ce vaste projet d'intérêt national, la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris porte principalement sur :

- la mise en œuvre du réseau de transport public du Grand Paris et de contrats de développement territorial ;
- la création d'un pôle scientifique et technologique sur le plateau de Saclay ;
- la mise en œuvre d'un objectif de construction de 70 000 logements par an géographiquement et socialement adaptés en région Ile-de-France.

▪ **Le réseau de transport public du Grand Paris et les contrats de développement territorial**

Le projet du Grand Paris s'appuie sur la création d'un réseau de transport public de voyageurs : un métro automatique de grande capacité en rocade devant participer au désenclavement de certains territoires, et relier au centre de l'agglomération parisienne les principaux pôles de la région d'Ile-de-France.

Afin de mettre en œuvre ce projet de métro automatique, la loi du 3 juin 2010 a créé la Société du Grand Paris, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Le projet de réseau de transport du Grand Paris a fait l'objet d'un débat public organisé par la Commission nationale du débat public, du 30 septembre 2010 au 31 janvier 2011. Les décisions intervenues à l'issue de ce débat ont abouti à l'approbation, en août 2011, du tracé du métro Grand Paris Express qui desservira 2 gares sur Versailles : la gare Versailles-Chantiers et une gare créée sur Satory.



Ce projet de transport s'articule autour de contrats de développement territorial, définis et réalisés conjointement par l'Etat, les communes et leurs groupements. Ces contrats de développement territorial ont pour but de participer à un objectif de création de 70 000 logements par an, géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France, et visent à contribuer à la lutte contre l'étalement urbain.

- **Le pôle scientifique et technologique de Paris-Saclay**

Le projet du Grand Paris a pour objectif de favoriser la recherche, l'innovation et la valorisation industrielle au moyen de pôles de compétitivité et du pôle scientifique et technologique du plateau de Saclay, dans un contexte de concurrence des autres métropoles mondiales.

L'établissement public de Paris-Saclay, créé par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, a également pour objet de mettre en œuvre ce projet qui intéresse directement Versailles et qui se situe dans l'opération d'intérêt national de Paris-Saclay (Cf. chapitre A. 1.2.2).

- **Les dispositions relatives au logement**

Afin de parvenir à l'objectif fixé de construction de 70 000 logements par an en région Ile-de-France, la loi relative au Grand Paris prévoit que le représentant de l'Etat dans la Région définit, tous les trois ans, les objectifs de production annuelle de nouveaux logements dans des périmètres comprenant un ou plusieurs territoires soumis à l'obligation de réaliser un programme local de l'habitat.

Par ailleurs, les opérations ou projets d'aménagement prévus autour des gares du réseau de transport du Grand Paris, dans les communes concernées par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, devront intégrer la réalisation de logements pour contribuer aux objectifs définis par cet article.

### A.1.2.2 Le projet Opération d'Intérêt National (OIN) Versailles - Plateau de Saclay

- **L'OIN et l'Etablissement public de Paris-Saclay**

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

Pour mettre en œuvre ce vaste projet, les opérations d'aménagement du Plateau de Saclay ont été inscrites parmi les opérations d'intérêt national par décret le 3 mars 2009, et un établissement public en charge de la mise en œuvre du projet a été créé par la loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris. Le décret n°2010-911 du 03 août 2010 relatif à l'Etablissement public de Paris-Saclay a finalisé cette création, et définit l'habilitation, l'organisation, le fonctionnement et le régime financier de cet Etablissement public.

L'Etablissement public a été transformé en Etablissement Public d'Aménagement (EPA) par le décret n°2015-1927 du 31 décembre 2015, en application de l'article 25 de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique

Le périmètre de l'ancien Etablissement Public de Paris Saclay (devenu EPAPS) est élargi par rapport au territoire juridiquement couvert par l'OIN : il regroupe 49 communes, 4 communautés d'agglomération sur deux départements (Yvelines et Essonne).

La commune de Versailles appartient au périmètre de l'établissement public, mais une partie seulement de son territoire est concernée par le périmètre juridique de l'OIN.

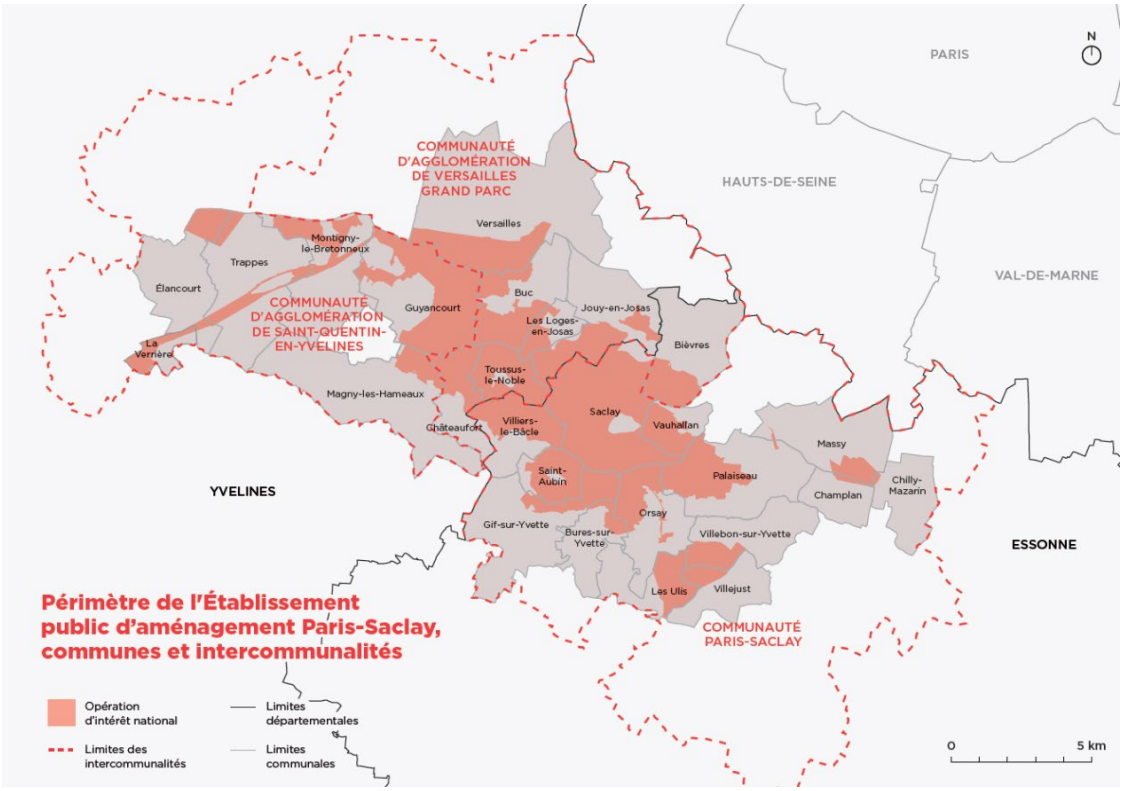



**Figure 6 : Communes situées dans le périmètre de l'EPA-PS**

*Source : site internet de l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPA-PS)*

La qualification d'OIN a pour effet d'attribuer à l'Etat, à l'intérieur des périmètres définis par le décret de création :

- la compétence en matière d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- la compétence relative à la création de zone d'aménagement concerté ;
- la compétence pour la signature de convention de projet urbain partenarial.

- **La mise en œuvre de l'OIN**

L'Etablissement Public d'Aménagement de Paris-Saclay (EPAPS) a été substitué à l'Etablissement Public Paris Saclay par le décret du 31 décembre 2015 dans le but de créer le « cluster ». Ses missions sont multiples :

- favoriser la création et le développement de Start-Up technologiques. Attirer les centres de recherche d'entreprises existantes et plus largement promouvoir la création d'activités et d'emplois ;
- encourager l'innovation en offrant des prestations en matière de valorisation et de transferts technologiques et en facilitant la circulation des savoirs et des bonnes pratiques ;
- soutenir les activités de recherche et d'enseignement supérieur ;
- assurer la cohérence et la qualité de l'aménagement du territoire. Réaliser des opérations visant à en faire un lieu où il fait bon vivre, étudier et travailler, soit en étant aménageur des sites stratégiques, soit en coordonnant l'action d'autres maîtres d'ouvrages ;
- promouvoir l'image du « cluster » en France et à l'étranger.

Ce « cluster » est un pôle scientifique et technologique de rang mondial où universités, grandes écoles, laboratoires de recherche, start-up et grands groupes travailleront en synergie afin de développer l'innovation française.

Le développement de Paris-Saclay s'appuie sur deux secteurs stratégiques :

- La frange sud du plateau de Saclay, entre l'École polytechnique et le CEA, qui accueillera notamment de nouveaux établissements d'enseignement supérieur dans le cadre du Plan Campus ;
- L'extrémité nord-ouest du plateau, autour de Satory, voit se dessiner un pôle dédié à la mobilité du futur et au véhicule décarboné : il doit être articulé avec un travail de valorisation de sites complémentaires à Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles, Vélizy-Villacoublay et Courtaboeuf.

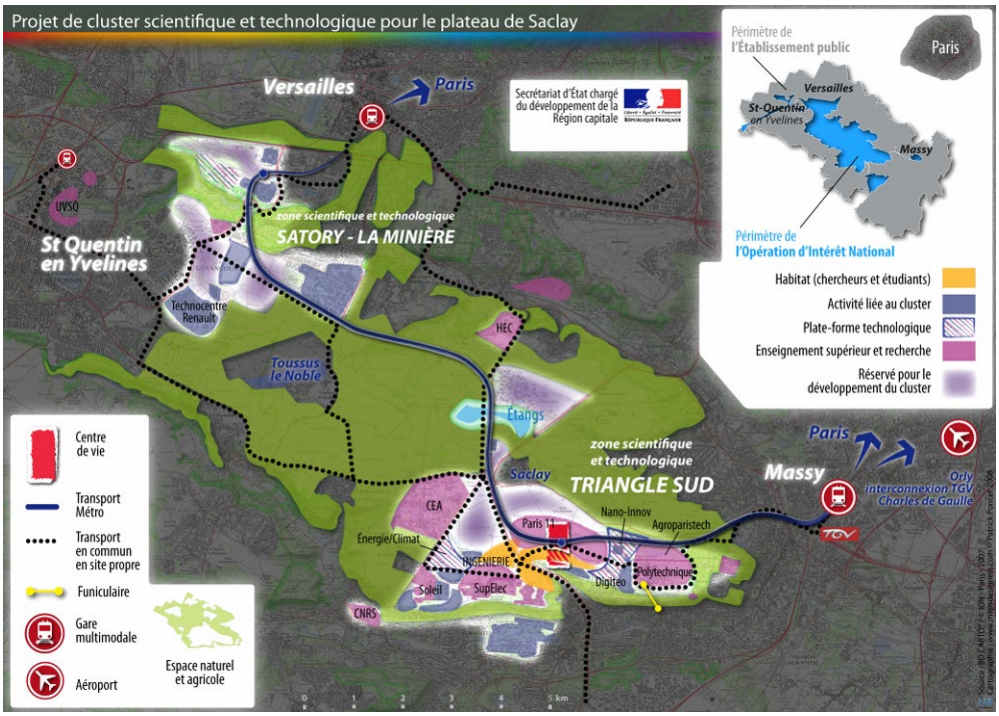



**Figure 7 : Le projet de cluster scientifique et technologique pour le plateau de Saclay**

Lors du conseil communautaire du 16 décembre 2008, les élus de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ont voté une motion relative au projet de territoire « Massy – Saclay – Palaiseau - Versailles – Saint-Quentin-en-Yvelines », dans laquelle le conseil communautaire affirme son adhésion à l'objectif de développement de la recherche, de l'enseignement supérieur et des activités économiques de pointe sur ce territoire, et le souhait d'y apporter une forte contribution.

Le conseil communautaire exprimait le souhait que les objectifs de l'opération d'intérêt national et les engagements financiers correspondants soient bien explicités, et que les collectivités locales jouent un rôle prépondérant aux côtés de l'Etat pour mener à bien l'opération, en rappelant que seule une collaboration étroite des collectivités locales et des populations permettra à cette opération de se déployer avec les meilleures chances de succès.

C'est dans ce contexte que l'Etat a initié l'élaboration d'un Contrat de Développement Territorial (CDT) Paris-Saclay (Versailles Grand Parc – Saint Quentin en Yvelines – Vélizy Villacoublay), qui fixe l'horizon de développement à l'échelle de Paris-Saclay et annonce un ensemble de projets complémentaires et cohérents entre eux. Ce projet de territoire, établi pour une période de 15 ans, a été signé le 14 décembre 2015.

Les priorités et grands objectifs du CDT sont de :

- favoriser un développement économique équilibré en assurant une visibilité internationale au territoire par le développement de pôles mondiaux d'excellence économique ;
- promouvoir une stratégie d'accueil résidentiel ambitieuse ;
- renforcer les infrastructures de transport pour améliorer l'accès au territoire et les liens entre les communes du CDT. L'accent est mis sur les transports en commun.

Sur la commune de Versailles, ces objectifs généraux se traduisent plus finement de :

- développer l'économie touristique par une amélioration de la complémentarité des différentes offres. Encourager le tourisme international de masse lié au domaine national de Versailles et maximiser des retombées économiques sur l'économie locale ;
- développer l'offre de logements étudiants en lien avec l'offre d'enseignement supérieur ;
- soutenir le développement du tissu économique par l'innovation et l'entrepreneuriat à travers la réalisation d'une pépinière et d'un hôtel d'entreprises sur le plateau de Satory.

(cf. chapitre A.3.3.3 ci-après)

### A.1.2.3 La planification régionale

- **Le SDRIF de 2013**

La révision du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a été approuvée par décret (n°2013-1241) en Conseil d'État le 27 décembre 2013.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de la Région Ile-de-France.

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

- relier et structurer par les réseaux de transport et d'échange à améliorer et à développer, pour répondre aux besoins accrus de mobilité, limiter l'utilisation de la voiture et conforter les priorités de l'aménagement régional ;
- polariser et équilibrer en densifiant les espaces bâtis ou d'urbanisation nouvelle pour atteindre l'objectif ambitieux d'un rythme de construction de 70 000 logements par an d'ici 2030 ;
- préserver et valoriser en accordant une plus grande place à la nature et à l'agriculture en ville, tout en développant un modèle économique innovant en matière d'écologie.

Conformément à l'article L.123-3 du code de l'urbanisme, les orientations et les prescriptions du SDRIF s'imposent dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme locaux que sont les schémas de cohérence Territoriale (SCOT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Cette compatibilité suppose que les dispositions retenues dans le PLU concourent à la mise en œuvre des orientations définies dans le SDRIF.

Les orientations du SDRIF applicables à la commune de Versailles sont notamment les suivantes :

- permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces urbanisés à optimiser à l'horizon 2030 ;
- permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat dans les quartiers proches d'une gare à l'horizon 2030 ;
- favoriser l'urbanisation dans les secteurs offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité et une forte densité, grâce notamment à leur desserte en transports collectifs et à l'accessibilité aux équipements et services (Pion-sud, proximité de la future gare de Satory et de la gare de Versailles-Chantiers) ;
- augmenter et diversifier le tissu urbain et l'offre de logement dans les secteurs à fort potentiel de densification (Satory ouest) ;
- protéger et mettre en valeur la faune et la flore locale avec le développement d'une réelle trame verte : mettre en place un véritable réseau maillé vert par l'intermédiaire de squares de proximité, d'avenues urbaines plantées, et de cheminements piétons pour ne pas entraver le déplacement de la faune et favoriser les liaisons douces. Deux continuités sont identifiées un espace de respiration au sud-ouest et une liaison verte sur les coteaux du plateau de Satory).

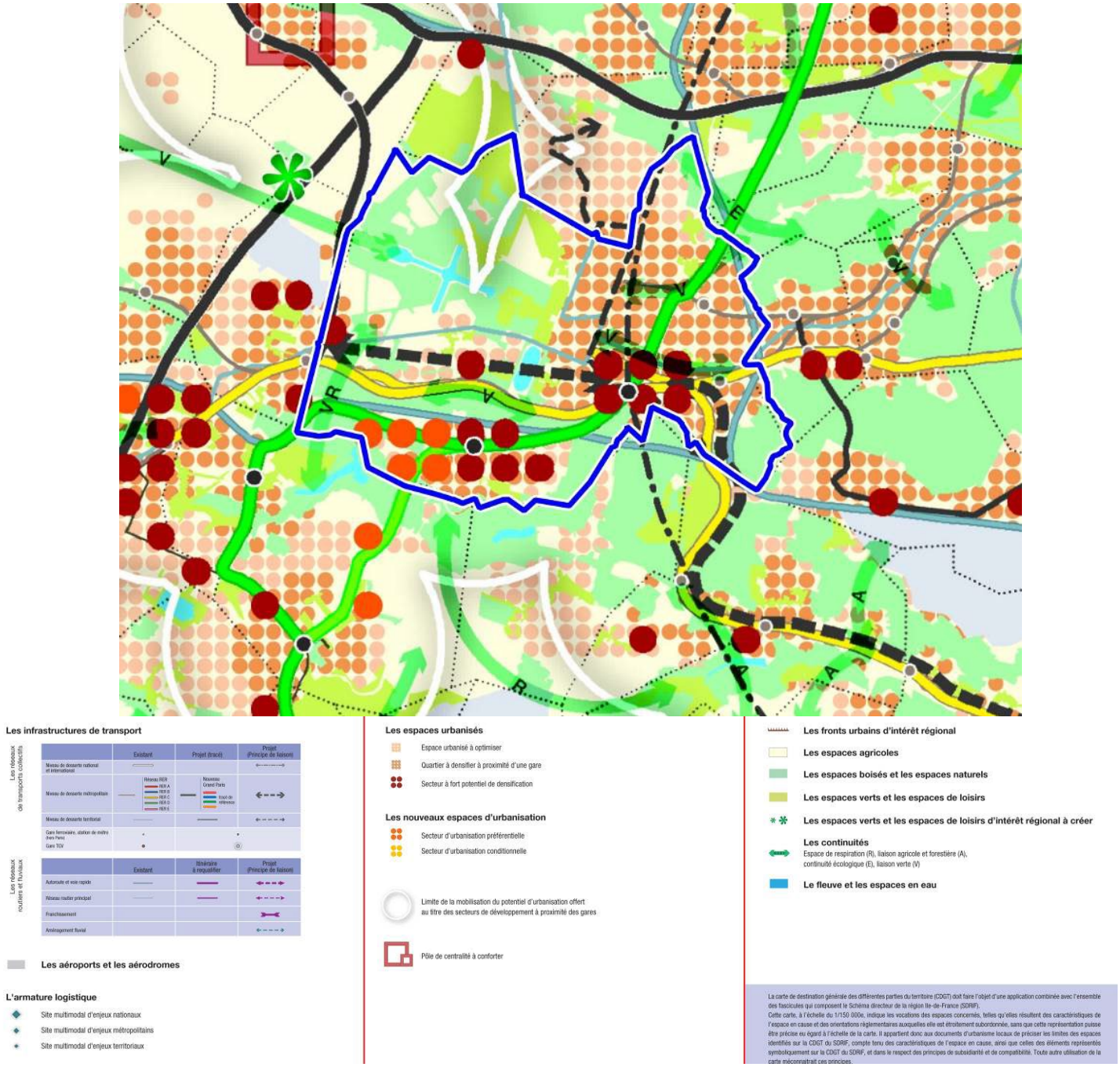



**Figure 8 : Le SDRIF de 2013 : extrait de la carte de destination générale des sols**

- **Le SDRIF-e de 2025**

Prescrite par la Région Île-de-France le 17 novembre 2021, la révision du SDRIF a été adoptée par le Conseil régional d'Île-de-France le 11 septembre 2024 et approuvée en Conseil d'Etat par le décret n°2025-517, publié au Journal officiel le 10 juin 2025.

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

Le premier Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France (PDUIF) élaboré par l'État, en association avec la Région Ile-de-France, le STIF – autorité organisatrice des transports en Ile-de-France – et la Ville de Paris, a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000. Il préconisait pour la première fois, à l'échelle régionale, une rupture avec le « tout automobile ».

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

Le PDUIF 2000 constitue un document fondateur de la politique de transport francilienne. Toutefois, les problématiques liées aux déplacements et au développement durable ont sensiblement évolué depuis 2000. C'est pourquoi le PDUIF a été mis en révision depuis décembre 2007.

Le nouveau PDUIF a été approuvé en juin 2014. Le PLU doit être compatible avec les orientations du PDUIF. Cette compatibilité suppose que les dispositions retenues dans le PLU concourent à la mise en œuvre des actions définies dans le PDUIF.

Pour atteindre des objectifs ambitieux de développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture, le PDUIF fixe neuf défis à relever entre 2014 et 2020. Est ainsi proposée une stratégie d'action pragmatique et réaliste, qui repose sur des actions pour beaucoup déjà mises en œuvre en certains endroits de la région, qu'il convient désormais de généraliser :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, en vélo et transports collectifs ;
- Mettre le partage multimodal au cœur du PDUIF ;
- Rendre les transports en commun plus attractifs ;
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'utilisation de la voie d'eau et du train ;
- Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Les objectifs fixés par le PDUIF sont considérés comme minimaux, il revient à chaque commune de fixer des normes plus strictes.

- **Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)**

La loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) fixent l'objectif de créer une trame verte et bleue, outil d'aménagement durable du territoire. Elles donnent les moyens d'atteindre cet objectif avec les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est le volet régional de la trame verte et bleu (TVB). Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le SRCE est un document cadre co-élaboré par l'Etat et le Conseil régional. Il oriente les stratégies et les projets de l'Etat et des collectivités territoriales et de leurs groupements. Il s'impose à ces derniers. Les PLU doivent le prendre en compte lors de leur élaboration.

Le SRCE a pour objet :

- d'identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- d'identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques ;
- de définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- de proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France, le 21 octobre 2013 (cf. partie relative à l'état initial de l'environnement du présent document).

### A.1.2.4 L'intercommunalité

- **Versailles Grand Parc**

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

**En 2006**, la communauté de communes regroupait 11 communes qui représentaient au total 170 000 habitants environ. Versailles est la commune la plus peuplée et représente la moitié de la population de la communauté d'agglomération.

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

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

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

**Au 1er janvier 2011**, les communes de Bailly, Noisy-le-Roi et Rennemoulin ont rejoint la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc (CAVGP), qui compte alors 14 communes.

En effet, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc a voté, le 6 juillet 2010, la modification de ses statuts pour intégrer deux nouvelles communes : Noisy-le-Roi et Bailly. L'adhésion de Rennemoulin à Versailles Grand Parc a fait l'objet d'une délibération séparée en date du 28 septembre 2010.

**En 2013, 2014 et 2016**, cinq communes ont rejoint la CAVGP : Châteaufort, Le Chesnay, La Celle Saint-Cloud, Bougival et Velizy-Villacoublay.

LE TERRITOIRE ET LA POPULATION DE LA CAVGP AU 1ER JANVIER 2016 : 19 COMMUNES




LES ELARGISSEMENTS DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE VERSAILLES GRAND PARC

| Année d'adhésion | Communes |
|---|---|
| 2003 | Buc<br>Fontenay le Fleury<br>Jouy en Josas<br>Les Loges en Josas<br>Rocquencourt<br>Saint Cyr l'Ecole<br>Toussus le Noble<br>Versailles<br>Viroflay |
| 2004 | Bièvres |
| 2007 | Bois d'Arcy |
| 2011 | Bailly<br>Noisy le Roi<br>Rennemoulin |
| 2013 | Châteaufort |
| 2014 | Le Chesnay<br>La Celle Saint-Cloud<br>Bougival |
| 2016 | Velizy Villacoublay |

Au 1er Janvier 2016, la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc regroupait près de 270 000 habitants au sein de 19 communes. Versailles reste la commune la plus peuplée et représente un tiers de la population totale de la CAVGP.

- **Le Programme Local de l'Habitat PLH2**

Le Programme Local de l'Habitat, document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat, a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme. Le PLU doit permettre la réalisation des orientations du PLH.

Le PLH2 intercommunal de Versailles Grand Parc intervient après un premier PLH établi sur la période 2006 - 2010. Ce nouveau PLH fixe des objectifs pour une période de 6 ans de 2012 à 2017.

4 grands types d'actions sont proposés:

- augmenter la production immobilière neuve (+6000 logements sur l'ensemble de Versailles Grand Parc entre 2012 et 2017, soit 1000 par an) ;
- améliorer le parc immobilier existant ;
- pérenniser et adapter l'offre de logement aux besoins des populations spécifiques ;
- élargir et renforcer la gouvernance du PLH2.

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

- **Le Plan Local de Déplacements PLD 2011**

Le Plan Local de Déplacements (PLD) a pour objectif d'organiser les différents modes de déplacements en agissant sur la circulation des véhicules particuliers, les transports en commun, les transports de marchandises, les transports des personnes à mobilité réduite ainsi que les modes doux.

Adopté en 2011, le PLD a été élaboré par le Syndicat Mixte de Déplacements du Bassin de la Région de Versailles (SMBDRV), et couvre un territoire un peu plus vaste que celui de Versailles Grand Parc puisqu'il intègre notamment la ville des Clayes-Sous-Bois.

Le PLD poursuit les objectifs suivants :

- Renforcer l'offre de transport collectif en niveau et en qualité de service (fréquence, amplitude, confort, accessibilité) ;
- Promouvoir les circulations douces par l'aménagement d'un réseau cyclable structurant, adapté à l'environnement traversé, connecté aux itinéraires existants et programmé par les différentes collectivités ;
- Imposer dans les PLU de prévoir dans toute construction nouvelle du stationnement vélo. Les normes restent à définir au niveau communal. L'objectif est d'offrir aux cyclistes la possibilité de garer leur vélo en toute sécurité sur le domaine public et privatif, aux points d'origine et de destination de leurs déplacements afin de renforcer la multimodalité.
- Développer la complémentarité entre les modes ;
- Maîtriser les conditions de circulation générale, le stationnement, ainsi que le transport et la livraison des marchandises.

Les objectifs concernant plus particulièrement Versailles sont identifiés au chapitre A.7.5.

Le PLD, élaboré antérieurement à l'approbation du PDUIF (2014), devra être mis en compatibilité avec les nouvelles orientations du PDUIF.

# A.2 LES DOCUMENTS D'URBANISME A VERSAILLES

## A.2.1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME

- **Historique : du POS au PLU**

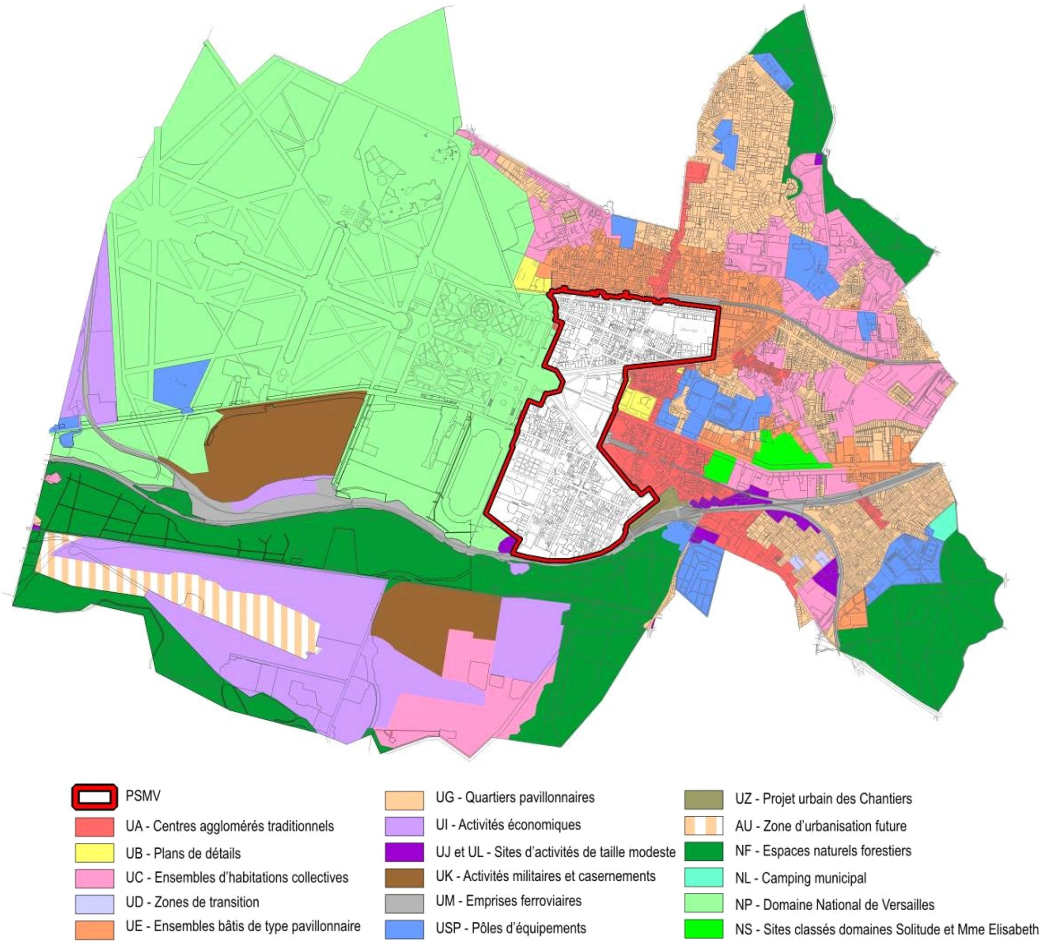
La commune de Versailles était dotée d'un plan d'occupation des sols (POS), établi dans le cadre de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 et du code de l'urbanisme, depuis 1984. Il a été publié le 29 juillet 1981 et approuvé le 25 mai 1984.

Depuis cette date, ce document a fait l'objet de trois révisions successivement approuvées le 18 décembre 1987, le 20 novembre 1992, le 23 octobre 1998 et d'une modification approuvée le 26 janvier 2001.

L'évolution du contexte législatif lié à l'adoption de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), promulguée le 13 décembre 2000, puis à l'adoption de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ont conduit la commune à prescrire la révision du POS en vue d'élaborer un plan local d'urbanisme (PLU) par une délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2001.

Le PLU de Versailles a été approuvé par conseil municipal du 08 septembre 2006.

**Figure 9 : Le plan de zonage du PLU approuvé en Septembre 2006**



- **La révision partielle du PLU**

Par une délibération en date du 22 octobre 2009, le conseil municipal de Versailles a prescrit la mise en révision partielle du PLU. La commune peut délimiter l'étendue territoriale de cette révision à travers la délimitation du champ d'application géographique qu'elle décide et peut ne procéder alors qu'à une révision partielle de son PLU pour notamment, permettre la réalisation des grands projets menés par la ville.

Dans ce cadre, la commune vise à poursuivre des objectifs précis de requalification dynamique de sites actuellement dédiés à des activités ferroviaires et militaires et d'autres sites susceptibles de porter un projet d'intérêt général ou ayant un potentiel de développement économique très fort pour Versailles.

Dans ces périmètres déterminés, les documents du PLU doivent être adaptés en vue d'inscrire ces secteurs dans une démarche d'avenir, de renforcer leur développement et leur dynamisme.

Il s'agit également de prendre en compte les nouvelles orientations nationales et de celles tenant au projet du Grand Paris.

Ainsi, les différents sites concernés par cette révision partielle sont :

- Périmètre de Pion
- Périmètre de Satory
- Périmètre des Chantiers
- Périmètre gare Versailles-Rive-Gauche
- Périmètre gare Versailles-Rive-Droite
- Périmètre des Matelots-Mortemets
- Périmètre société versaillaise de chauffage urbain (SVCU)
- Périmètre du Cerf-volant
- Périmètre de Montbauron

La révision partielle vise également à revoir les règles relatives au stationnement, ainsi que les emplacements réservés.

La révision partielle du PLU a été arrêté par le conseil municipal le 27 janvier 2011, soumise à enquête publique du 17 mai au 22 juin 2011 et approuvée le 24 novembre 2011.

- **La mise en compatibilité du PLU avec le pôle multimodal de Versailles Chantiers**

Le projet de pôle d'échanges multimodal de Versailles Chantiers (PEM) n'étant pas compatible avec les dispositions du PLU approuvé en 2006, ces dernières ont du faire l'objet d'une mise en compatibilité. Conformément aux dispositions de l'article L.123-16 du code de l'urbanisme, l'enquête publique a été menée sur le projet de PEM et également sur la mise en compatibilité du PLU.

La mise en compatibilité du PLU a été prononcée par arrêté préfectoral du 21 septembre 2011.

- **La mise à jour des servitudes d'utilité publique**

Le décret du 26 novembre 2012 du Ministère de la Défense (NOR : DEFD1238070D) fixe l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables autour des centres radioélectriques de Satory à Versailles (n°0780080002) et de Seine-Port (n°0770060001) et sur le parcours d'un faisceau hertzien. Ce décret a nécessité une mise à jour de la notice explicative des annexes et du plan des servitudes d'utilité publique (pièces 4a et 4-2-b du dossier de PLU).

La mise à jour du PLU a été prononcée par arrêté municipal du 9 janvier 2014.

- **La mise en compatibilité du PLU avec le projet du T13 Express**

Le projet de réalisation de la phase 1 de la ligne Saint-Germain-en-Laye RER A / Saint-Cyr-l'Ecole RER C n'étant pas compatible avec les dispositions du PLU approuvé en 2006, ces dernières ont du faire l'objet d'une mise en compatibilité. Conformément aux dispositions de l'article L.123-16 du code de l'urbanisme, l'enquête publique a été menée sur ce projet et également sur la mise en compatibilité du PLU.

La mise en compatibilité du PLU a été prononcée par arrêté préfectoral du 3 février 2014.

- **La suppression de la ZAC Versailles-Chantiers**

La suppression de la ZAC Versailles-Chantiers et en conséquence la mise à jour du PLU (plan 3-c-3 du dossier de PLU) ont été prononcées par l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2011 et intégrée par un arrêté de mise à jour du 18 juin 2014.

- **La modification simplifiée du PLU de 2015**

La modification simplifiée du PLU, approuvée par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015, a eu pour objet de :

- prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires récentes qui ont un impact direct sur le contenu du PLU et particulièrement l'inopposabilité des coefficients d'occupation des sols (COS) prévue par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 ainsi que les nouvelles normes de stationnement prévues par la loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) qui s'imposent, l'augmentation, prévue par la loi du 18 janvier 2013, à 25% du taux de logements sociaux imposé ;
- compléter les dispositions réglementaires relatives au traitement des espaces libres accompagnant les projets de construction afin de renforcer, d'un point de vue quantitatif et qualitatif leur végétalisation ;
- modifier les emplacements réservés inscrits au PLU pour la réalisation soit d'équipements d'intérêt général, soit de logements locatifs sociaux, notamment ceux dont le conseil général est bénéficiaire et à sa demande ;
- préciser des dispositions réglementaires qui posent des difficultés d'application, de corriger des erreurs matérielles ou encore de faire évoluer la règle pour mieux répondre à l'évolution de la conception des projets ;
- d'actualiser la liste des espaces boisés classés afin que les références cadastrales correspondent à la délimitation de ces espaces sur les plans de zonage, cette dernière demeurant inchangée.

- **La modification simplifiée du PLU de 2016**

La modification simplifiée du PLU, approuvée par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016, a eu pour objet de :

- prendre en compte les évolutions engendrées aux abords de la rue de la Porte de Buc par la réalisation du pôle multimodal de la gare Versailles-Chantiers ;
- poursuivre le renforcement de la trame verte ;
- adapter les dispositions réglementaires en lien avec le projet de Tram 13 express
- faire évoluer les zones d'activités économiques insérées dans la ville (zone UJ)
- prévoir la relocalisation du lycée Jules Ferry
- maitriser la densité dans le secteur Vauban/Saint Charles
- reconsidérer le plan de détail UBc (rue Montbauron/avenue de Saint-Cloud)
- préciser quelques dispositions réglementaires qui posent des difficultés d'application, faire évoluer la règle pour mieux répondre à l'évolution de la conception des projets et intégrer les références à la nouvelle codification du code de l'urbanisme.

- **La mise en compatibilité du 28 mars 2017**

Le décret n° 2017-425 du 28 mars 2017 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares Aéroport d'Orly à Versailles Chantiers a emporté la mise en compatibilité du PLU de Versailles.

- **La mise à jour du 12 octobre 2017**

Le contenu des annexes du PLU de Versailles est modifié pour prendre en compte :

- l'intégration de l'inscription au patrimoine mondial du château et du parc de Versailles ;

- l'ajout des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Versailles ;

- l'insertion du règlement local de publicité.

Le contenu du rapport de présentation, du règlement et des plans de zonage est actualisé pour prendre en compte la mise en compatibilité du PLU de Versailles avec la déclaration d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares Aéroport d'Orly à Versailles Chantiers telle qu'elle résulte du décret du 28 mars 2017 susvisé.

En outre, il est constaté que les plans de zonage du plan local d'urbanisme sont tracés sur le plan cadastral actualisé.

- **La mise à jour du 26 juillet 2019**

Le contenu des annexes du PLU de Versailles est modifié pour prendre en compte :

- l'intégration des servitudes d'utilité publique au droit de l'ancien site GIAT INDUSTRIES ;
- l'ajout du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté Satory Ouest ;
- l'intégration des Secteurs d'Information sur les Sols délimités sur le territoire de Versailles ;
- l'actualisation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

A ce titre, la mise à jour du dossier du Plan Local d'Urbanisme concerne la modification de la notice explicative des annexes du PLU (pièce n° 4-a) ainsi que les plans 4-b-2 et 4-b-5.

- **La mise à jour du 6 février 2020**

Le contenu des annexes du PLU de Versailles est modifié pour prendre en compte la délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2019 n° D.2019.12.119 approuvant la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la ville de Versailles

A ce titre, la mise à jour du dossier du Plan Local d'Urbanisme concerne la modification de la notice explicative des annexes du PLU (pièce n° 4-a) ainsi que les plans 4-b-4 et 4-b-6.

- **La mise en compatibilité du 20 juillet 2020**

L'arrêté préfectoral n° 78-2020-07-20-002 du 20 juillet 2020 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté Satory Ouest a emporté la mise en compatibilité du PLU de Versailles.

La mise en compatibilité a exclusivement concerné les dispositions du PLU (orientations d'aménagement ainsi que le règlement écrit et graphique) dans le périmètre de la ZAC Satory Ouest.

A ce titre, la mise en compatibilité du dossier du Plan Local d'Urbanisme concerne la modification :

- du rapport de présentation (pièces 1a et 1b),
- des orientations d'aménagement (pièce 2-b),
- du règlement écrit (pièce 3) : zone UK par la création d'un secteur UKs, zone UI par la suppression des secteurs UIa et UIb et la création d'un secteur UIs, création de la zone US,
- des plans de zonage (plans 3-1-c, 3-c-8 et 3-c-7)

- **La mise en compatibilité du 30 mars 2022**

Le décret n°2022-458 du 30 mars 2022 modifiant le décret n°2017-425 du 28 mars 2017 a déclaré d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares Aéroport d'Orly à Versailles Chantiers. Cette déclaration d'utilité publique a emporté mise en compatibilité du PLU de Versailles.

La mise en compatibilité a exclusivement concerné les secteurs situés sur le tracé du futur tronçon de métro automatique ( règlement écrit et graphique).

A ce titre, la mise en compatibilité du dossier du Plan Local d'Urbanisme concerne la modification :

- du rapport de présentation (pièces 1a et 1b)
- du règlement écrit (pièce 3) : autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris dans le sous-secteur USv2 de la zone US afin de permettre la construction de la gare Satory ; mise à jour de l'annexe du règlement écrit portant sur les espaces boisés classés pour l'ouvrage annexe OA23 dans la forêt domaniale de Versailles,
- du plan de zonage (plans 3-c-1 à 3-c-8) : réduction de l'emprise d'espaces boisés classés dans la forêt domaniale de Versailles pour le positionnement de l'ouvrage annexe OA23, recalage de l'emprise et de la surface de l'emplacement réservé n°18 ; création d'un nouveau sous-secteur USv2.

- **La modification du 20 juin 2024**

La modification du PLU, approuvée en Conseil Municipal du 20 juin 2024 a eu pour objet de :

- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur de la rue de la Porte de Buc, qui accueillera une gare de la future ligne 18 du Grand Paris Express ;
- créer un emplacement réservé dans le périmètre de l'OAP de la Porte de Buc afin de permettre la création d'un pôle d'intermodalité ;
- clarifier la règle sur la possibilité de mutualiser les stationnements dans la ZAC Satory ;

- mieux règlementer l'implantation des constructions à destination de logements dans les zones Uc et Ue sur un même terrain ;
- renforcer la protection du patrimoine et de préciser les dispositions qui s'y appliquent ;
- mettre en compatibilité le PLU avec la révision partielle du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre.

- **La modification du 19 juin 2025**

La modification du PLU, approuvée en Conseil Municipal du 19 juin 2025 a eu pour objet de :

- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur de la rue Yves Le Coz afin de permettre et d'encadrer la réhabilitation, le changement de destination et la restructuration d'un ensemble de bureaux vacants ;
- modifier le plan de zonage sur le secteur de la rue Yves Le Coz en créant un sous-secteur UCf ;
- modifier le règlement écrit de la zone UC et en particulier des articles 6, 7, 8, 9, 10, 12 en intégrant des règles adaptées au projet pour le sous-secteur UCf.
- mettre en compatibilité la traduction graphique du recul de 20 mètres obligatoire vis-à-vis des emprises ferroviaires avec les dispositions du règlement écrit ;
- clarifier et d'homogénéiser les normes de stationnement applicables aux constructions à destination d'hébergement des personnes âgées, des résidences étudiantes et jeunes actifs dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UI, UJ, UK, UL, UR, UZ et USP du PLU.
- mettre à jour les annexes du dossier de PLU :
    - décret n°2024-472 du 24 mai 2024 délimitant le périmètre du Domaine National de Versailles ;
    - renouvellement par arrêté préfectoral du 19 mai 2022 du périmètre de la Zone d'Aménagement Différé de Satory.

- **La mise à jour du 1 décembre 2025**

La mise à jour du PLU, par arrêté du 1er décembre 2025 a eu pour objet d'actualiser les annexes suivantes :

- Le classement sonore des voies ferroviaires gérées par la RATP et la SNCF Réseau. A ce titre, la mise à jour des annexes concerne la notice de présentation des annexes du PLU (4.a), dans laquelle est intégrée l'arrêté préfectoral du 15 juin 2021 (n°78-2021-06-15-00004) et le Plan des Périmètres (4.b.5) sur lequel sont représentés les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre ;
- La servitude d'utilité publiques en tréfonds, établie au profit de la Société des Grands Projets par l'arrêté préfectoral n°78-2024-12-03-00007 du 3 décembre 2024 pour la réalisation de la ligne 18 du réseau de transport public du Grand Paris. A ce titre, la mise à jour des annexes concerne la notice de présentation des annexes du PLU (4.a) dans laquelle est intégrée l'arrêté préfectoral et le Plan des servitudes d'utilité publiques (4-b-1 et 4-b-2 Plan des Servitudes d'utilité publiques) dans lequel est intégré un plan 4-b-2ter matérialisant l'emprise de la servitude sur le territoire.

### A.2.2 LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Le centre historique de Versailles est constitué de deux quartiers séparés par le Trident central : Notre-Dame et Saint-Louis. Notre-Dame est l'ancienne Ville Neuve de 1672, tandis que Saint-Louis est le Parc aux Cerfs de 1727. Ces deux quartiers anciens sont inscrits en secteur sauvegardé, créé par un arrêté ministériel du 6 mars 1973. Ce secteur sauvegardé (désormais dénommé site patrimonial remarquable) est couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), approuvé le 15 novembre 1993, et couvrant près de 170 ha.

Le périmètre du secteur sauvegardé (désormais dénommé site patrimonial remarquable) a été étendu par arrêté du 18 septembre 1995 :

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

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

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, afin de prendre en compte l'extension du secteur sauvegardé (désormais dénommé site patrimonial remarquable). Cette révision est en cours de procédure.

Par ailleurs, le PSMV a fait l'objet d'une procédure de modification, approuvée par arrêté préfectoral du 23 novembre 2010, afin de remanier certaines dispositions.

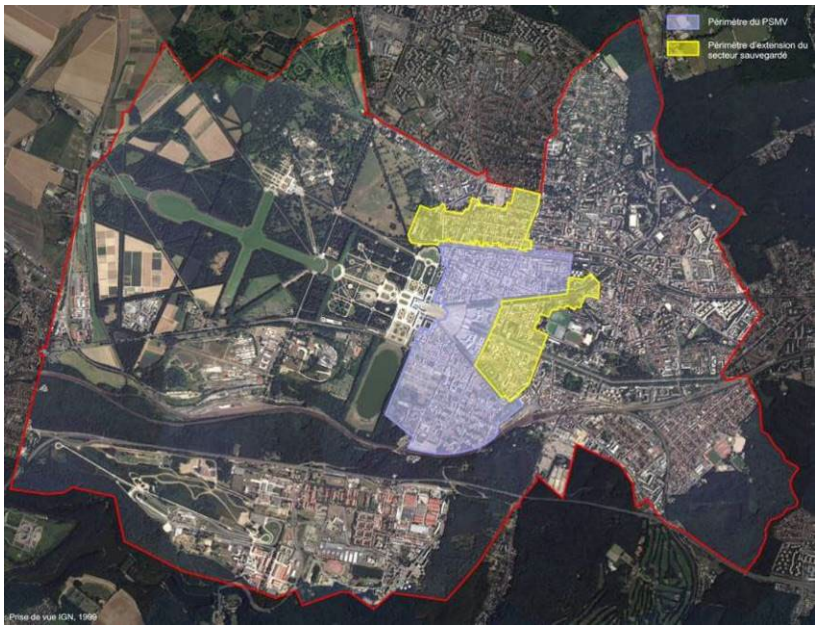



**Figure 10 : Périmètre du secteur sauvegardé couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV et son extension)**

### A.2.3 L'ARTICULATION ENTRE LE PLU ET LE PSMV

Le PLU et le PSMV sont des documents d'urbanisme ayant chacun un champ d'application propre. Ainsi le PLU de Versailles s'applique au territoire de la commune, à l'exception des parties concernées par PSMV. En effet, dans le secteur sauvegardé (désormais dénommé site patrimonial remarquable) couvert par le PSMV, ce dernier se substitue au PLU et en tient lieu pour la gestion des autorisations d'utilisation du sol dans ces quartiers de la ville. Toutefois, Le PSMV doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

La révision du PSMV, destinée à prendre en compte l'extension du secteur sauvegardé (désormais dénommé site patrimonial remarquable), étant en cours d'élaboration, dans l'attente de son approbation par l'Etat, les prescriptions du PLU de Versailles continuent à s'appliquer dans les quartiers concernés par l'extension (Quartiers des Près, Charost et des Chantiers).

# A.3 UNE VILLE DIVERSE, ANALYSE DU TISSU URBAIN

La ville de Versailles commence à croître à partir de la fin du XVII$^{ème}$ siècle. Pensée à l'origine pour servir de décor au Château et pour permettre l'affirmation du pouvoir royal, Versailles s'est par la suite développée « par elle-même ». La planification du développement urbain versaillais s'est faite par approche successive et selon des modalités différentes :

- entre 1668-1715 : le développement de la ville royale, inséparable de l'immense ensemble, composé du Château, du Parc cet des grandes avenues ;
- entre 1722 et 1789 : la croissance de Versailles, capitale administrative et ville bourgeoise, au cours du règne de Louis XV et de Louis XVI ;
- 1840 à l'après-guerre : l'évolution et l'essor de Versailles, relancés par l'arrivée du chemin de fer et par le développement de la ville.

La ville est passée du statut de petit bourg à celui de ville royale, cœur de l'Etat français, en moins d'un quart de siècle, par la seule volonté d'un monarque. Elle a plusieurs fois été le centre politique de la France : lorsque, ville royale, elle abritait la cour et les Ministères, sous Louis XIV, Louis XV et Louis XVI, mais aussi lorsque les assemblées et le gouvernement de la République, s'y sont installés, chassés de Paris par la Commune. Le départ de ces institutions a plongé la ville dans une situation de crise, qu'elle a, toujours, surmontée. En effet, la ville n'a cessé de croître depuis sa création, de la fin du XVII$^{ème}$ siècle à nos jours.

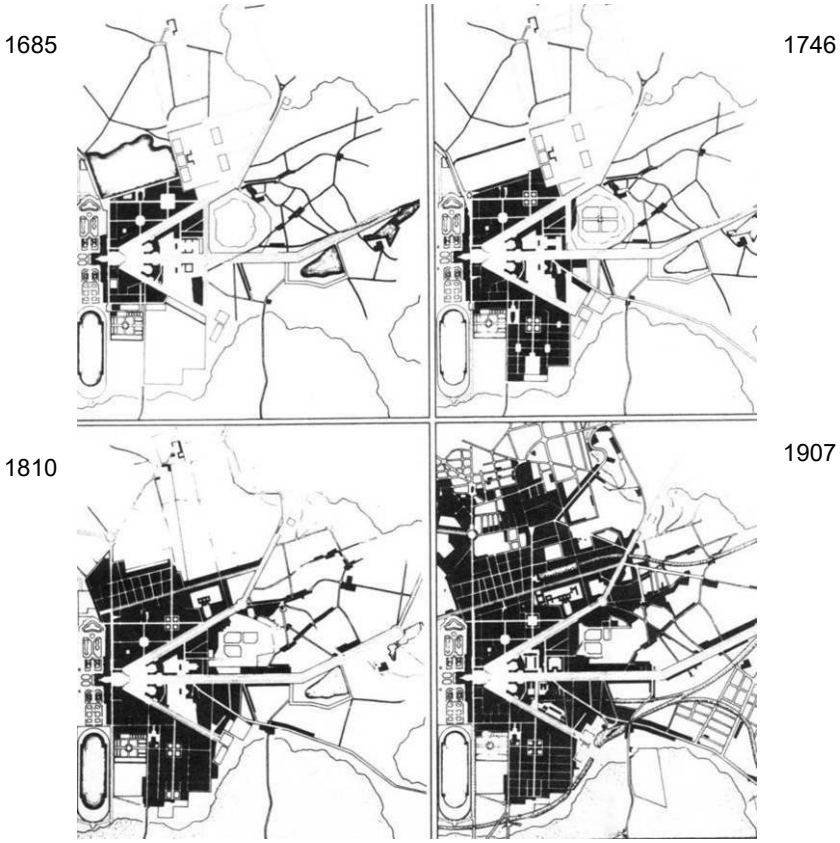



**Figure 11 : La croissance de Versailles**

*Source : Versailles, lecture d'une ville, Panerai Castex et s.*

## A.3.1 L'HISTOIRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN VERSAILLAIS

### A.3.1.1 Versailles, démonstration des ambitions du pouvoir royal (1668-1715)

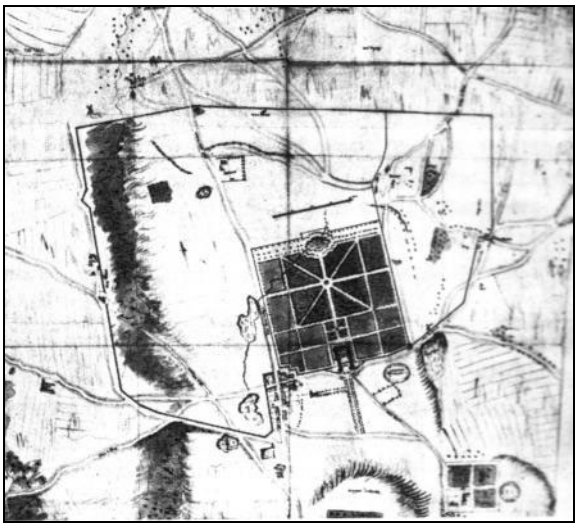
Versailles peut être considérée comme la plus ancienne des « *villes nouvelles françaises* ». Elle est née du Château et a été pensée pour lui servir d'écrin.

- **Le village de Versailles**

Le village de Versailles s'est constitué bien avant le règne de Louis XIV. La seigneurie de Versailles se développe dès la fin du XI$^{ème}$, autour d'un château-fort et d'une petite église. L'étymologie de son nom permet de rapprocher l'établissement du village de Versailles à la période des grands défrichements du bassin parisien. Un versail, explique Godefroy, est, en effet, une terre dont les mauvaises herbes ont été arrachées. En 1084, le village est assez important pour posséder un ecclésiastique.

Le village continue de croître le long du vieux chemin de Sèvres à Dreux. Au milieu du XVI$^{ème}$, il s'étend entre l'avenue de Sceaux, la rue de Fontenay, la rue du Vieux-Versailles et la rue de L'Indépendance Américaine. Albert de Gondi, qui achète en 1575 la seigneurie de Versailles, est le premier grand seigneur de Versailles. Sa famille en restera propriétaire pendant plus d'un siècle et demi.

VERSAILLES EN 1660



*Source : Villes neuves, urbanisme classique Antoine de Roux*

Louis XIII, alors Dauphin, prend l'habitude de venir chasser dans la seigneurie avec son père. En 1624, il achète près de 350 hectares à 16 propriétaires afin d'y faire construire un rendez-vous de chasse. L'acquisition de nouvelles terres, dont l'achat de la seigneurie à Jean-François de Gondi, permet le développement progressif du domaine royal tout au long des années 1630. Parallèlement, le Roi commence à agrandir son château. Pourtant, le village ne compte pas plus d'un millier d'habitants, essentiellement des cultivateurs et quelques manouvriers.

Dans ses Mémoires, le duc de Saint-Simon décrit le site de Versailles comme « *le plus ingrat de tous les lieux, sans perspective, sans bois, sans eau, sans terre* ». Rien, à part la volonté royale, ne disposait le village de Versailles à devenir l'une des villes les plus importantes de France.

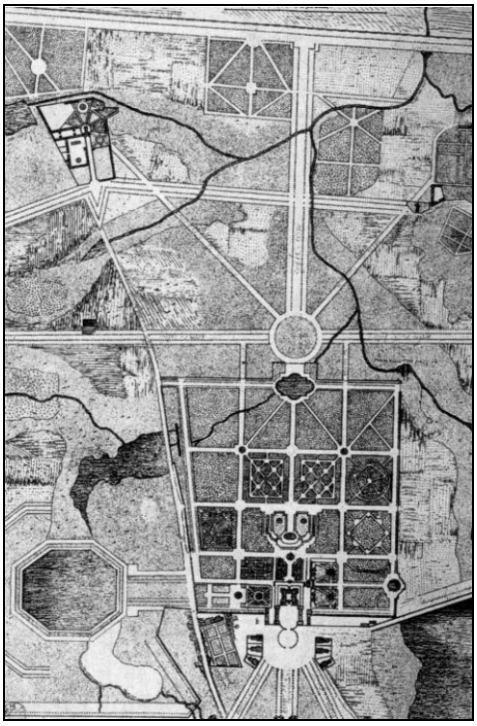
Le village de Versailles est situé au sein d'une vallée marécageuse, bordée par les bois de Marly et de Fausses-Reposes et les coteaux de Satory. Le fond de la vallée est bosselé et divisé en de nombreux terroirs. Le château occupe une de ces buttes, le village s'étendant en contrebas. Le site est encadré, à l'est par le bourg de Montreuil, siège d'une prévôté, et les fonds humides de Porchefontaine, et à l'ouest, par des étangs et des marécages.

- **La ville, accrochée au Trident : écrin du Château**

Pourtant, en 1668, Versailles devient la résidence favorite du Roi qui entend développer le château de son père et l'entourer d'une ville avec toutes les ressources indispensables. Dans l'idée de Louis XIV, l'aménagement du Château et le remodelage du Parc sur le modèle de Richelieu et de Vaux-le-Vicomte, vont de pair avec la transformation du bourg de Versailles en ville.

Des travaux d'agrandissement sont alors lancés, qui attirent une main-d'œuvre importante. Le domaine royal se réorganise autour des prémisses du Trident central, pensé sur le modèle de la Place du Peuple à Rome. Dès 1665, comme en témoigne le plan gravé par La Pointe, les premiers pavillons, dessinés par Le Vau, apparaissent en face du Château : le décor du triangle central est posé.

LE PLAN DU CHATEAU ET DU PARC DE VERSAILLES EN 1662



*Source : Trois siècles de cartographie en Ile-de-France, volume 2, Les Cahiers de l'IAURIF n°120, janvier 1998*

La ville de Versailles se développe. Pourtant, aucun plan d'ensemble n'a vraiment été défini : la ville naît de l'assemblage de différents morceaux. Les représentations de l'époque* concernent toujours des éléments particuliers de la ville, des figures séparées, sans renseigner ni sur la ville dans sa totalité, ni sur les jonctions existantes entre les différents morceaux de la ville.

Contrairement à la ville nouvelle de Richelieu, Versailles n'est pas née d'une création ex-nihilo, mais de la destruction systématique de l'existant, puis de la construction d'une ville dont le plan est déterminé et commandé depuis le Château. Pour édifier la ville, des villages ont été détruits, les bourgs et les hameaux préexistants ont été rasés, les buttes ont été nivelées, les marais asséchés et drainés. Philippe Panerai et Jean Castex* retracent bien la création de ce paysage esthétisé, la mise en place d'une structure artificielle à partir d'outils conceptuels forts (la grille, les étoiles…) et en procédant à des attributions autoritaires des terrains par le don de places à bâtir. Versailles apparaît, en cela, comme un modèle d'aménagement, libéré de toutes les contraintes d'un sol urbanisé et d'une population déjà en place.

* Comme le Plan de la Chalchographie en 1685, la Gravure d'Israël Sylvestre en 1680, ou le Plan, issu de la collection de Tessin, actuellement conservé au Musée de Stockholm

* *Versailles, lecture d'une ville -Développement morphologique et typologie architecturale de la ville de Versailles*, K.Burlen, J.Castex, P.Celeste, C.Furet et P.Panerai, 1980.

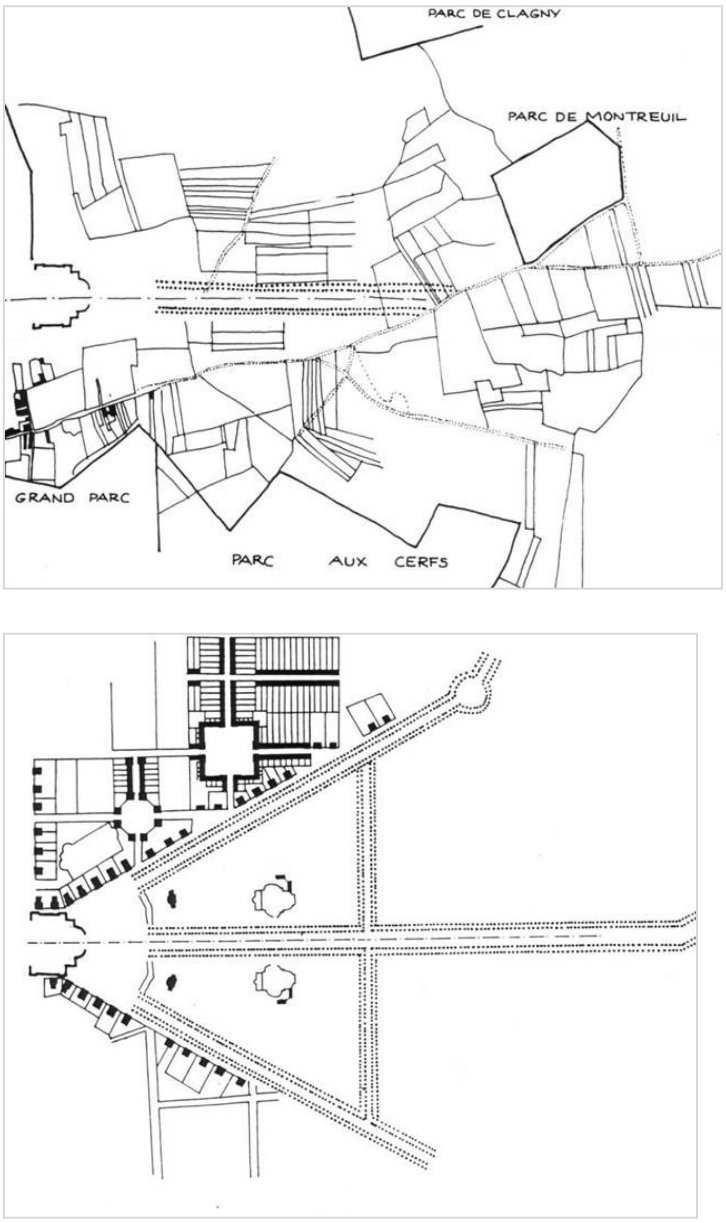



**Figure 12 : Effacement du terroir et de la structure rurale (vers 1665)**

*Source : Versailles, lecture d'une ville, Panerai Castex et s.*

Les premiers éléments du vaste décor urbain à prendre forme sont les avenues du Trident. Leur tracé a pour but de créer un nouveau paysage, un décor de part et d'autre des chemins venant de Paris et de Saint-Cloud, la troisième ne répondant qu'à un besoin de symétrie.

Une quatrième avenue venait fermer, au pied de la colline qui accueillera plus tard les réservoirs Gaubert, un vaste espace de plus de 100 hectares, qui durant des siècles (jusqu'à la chute de la Monarchie) « *a fonctionné avec le château et par le Château. Il en était à la fois le parvis et une dépendance, le lieu de tous les services. Progressivement, au fur et à mesure que le Château devenait une ville, aussi peuplée que les 'villes' de Versailles elles-mêmes, cette complémentarité s'est accentuée.* »*.

Jusqu'à la fin du XIX$^{ème}$, le triangle des trois avenues est demeuré en dehors du développement urbain et a contribué à isoler l'une de l'autre les deux villes neuves de Versailles : Notre-Dame et Saint-Louis.

* *Villes neuves, urbanisme classique*, Antoine de Roux, 1997.

- **Une cité jardin à la croissance progressive : la Ville Neuve de Notre-Dame**

Au début des années 1670, le Roi décide de développer la ville de Versailles, avant même de décider d'y implanter la cour. Le modèle retenu pour l'édification de la Ville Neuve Notre-Dame est celui d'une Cité-Jardin, au paysage structuré par de grandes avenues plantées convergeant toutes vers le Château.

La Ville Neuve Notre-Dame est conçue sur le modèle de la ville nouvelle de Richelieu : le développement des 25 hectares est planifié, assez loin du château, de façon à ne pas en dénaturer la structure. La caractéristique principale de cette ville est l'absence de murs d'enceinte. La Ville Neuve est bordée par les constructions existantes du côté de l'avenue de Saint Cloud, le mur du Parc, le mur du château de Clagny, en construction, et par l'étang de Clagny.

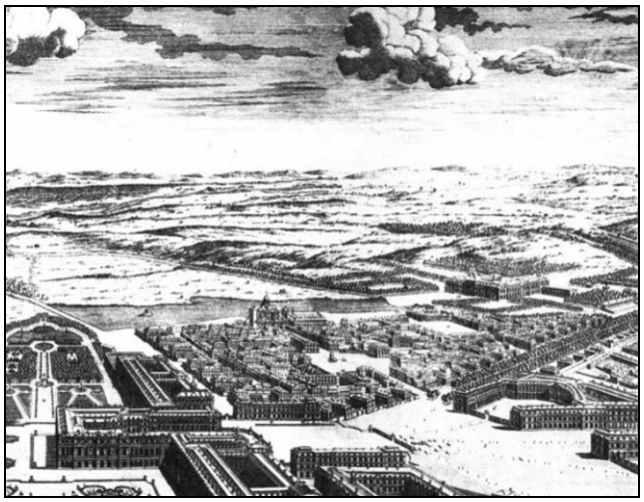


**Figure 13 : Ville Neuve Notre Dame en 1712, d'après Dumas et Coquart**

*Source : Villes neuves, urbanisme classique, Antoine de Roux*

Ce quartier est essentiellement constitué de « *pavillons* », hôtels particuliers d'un étage et de combles, dont l'architecture reflète celle du Château (soubassement de pierre, mur en briquetage…), posés au centre de la parcelle et entourés d'un jardin.

La composition de la Ville Neuve repose sur un quadrillage principal composé de larges mailles carrées (200 mètres de côté). La structure en « *grille* » du quartier se superpose à la fourche du Trident, les rues de Notre-Dame organisées en damier viennent se greffer à l'avenue de Saint Cloud.

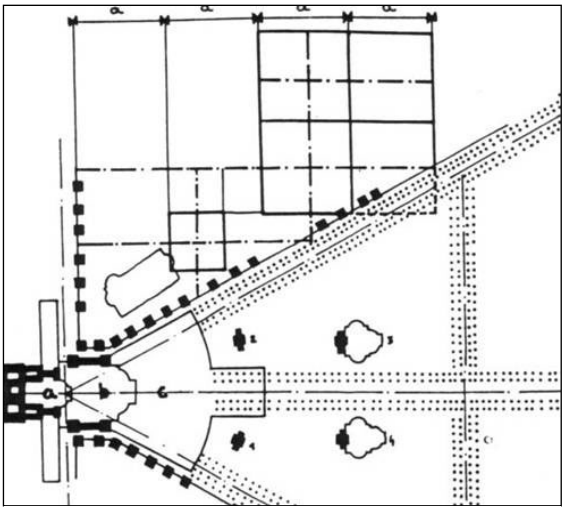


**Figure 14 : Versailles entre 1670 et 1680 : la superposition des structures**

*Source : Versailles, lecture d'une ville, P.Panerai, J.Casetx et S*

Une lettre du Roi à Colbert, datée du 22 mai 1671, constituant la Charte de Fondation de la ville, précise les privilèges accordés aux futurs résidants : *« Sa Majesté ayant en particulière recommandation le bourg de Versailles, souhaitant de le rendre le plus florissant et fréquenté qu'il se pourra, a résolu de faire don de places à toutes personnes qui voudront bastir depuis la Pompe dudit Versailles jusqu'à la ferme de Clagny. ».*

Afin d'y fixer une population d'officiers, de bourgeois et de commerçants, le Roi, unique propriétaire foncier, fait don de terrains à bâtir en échange :

- d'un impôt foncier modique (le cens est fixé à 5 sols par arpent) ;
- du respect d'un véritable règlement d'urbanisme (les constructions sont subordonnées à l'attribution d'une sorte de permis de construire, la hauteur des bâtiments est limitée afin que le Château domine la ville, l'entretien des bâtiments est obligatoire…).

En novembre 1672, une nouvelle faveur est accordée aux propriétaires versaillais afin, cette fois, d'attirer les aristocrates : tous les immeubles de Versailles sont déclarés insaisissables. Les créanciers des propriétaires ne peuvent ni saisir les biens immobiliers situés à Versailles, ni y mettre une hypothèque. L'effet est immédiat : les hôtels particuliers se multiplient, comme les maisons plus simples des serviteurs de la Cour. Des commerçants et des artisans s'installent, attirés par l'essor de la ville.

Le mouvement s'accentue avec l'installation de la Cour à Versailles en 1682. Entre 1682 et 1708, plus de 500 brevets de places à bâtir sont délivrés. La ville s'étend vers le sud, le long des avenues de Paris et de Saint-Cloud jusqu'à la butte de Montbauron.

- **Le Parc aux Cerfs : une seconde ville nouvelle**

Le Grand commun (1682-1684), le premier potager du Roi et un lotissement orthogonal se substituent progressivement au vieux village de Versailles. En 1685, l'urbanisation n'est amorcée que sur une rue, mais la disparition du Vieux Versailles permet de penser l'extension de la ville par la création d'un nouveau quartier symétrique à celui de Notre-Dame. L'atelier d'Hardouin-Mansart dessine alors le plan d'une seconde ville neuve : le lotissement du Parc aux Cerfs, à l'origine du quartier Saint-Louis (environ 35 hectares).

Ce quartier est très individualisé : il est encadré au sud, à l'est et à l'ouest par des pentes boisées et un ensemble de bâtiments le sépare de l'avenue de Sceaux. Pour éviter la spéculation foncière, le Roi assorti le don de places à bâtir d'une obligation de construction dans un délai d'un an. L'urbanisation de ce quartier, lente à démarrer, se prolonge dans la seconde moitié du XVIII$^{ème}$.

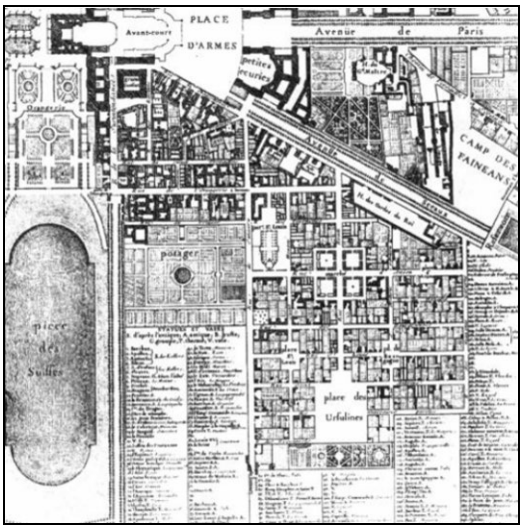



**Figure 15 : Le quartier de Saint-Louis vers 1730**

*Source : Villes neuves, urbanisme classique, Antoine de Roux*

A la fin du XVII$^{ème}$, toute la ville est en construction. Les matériaux utilisés s'harmonisent avec les teintes du Château : briques, pierres, ardoises… De ce Versailles coloré et « historique », il ne reste presque rien, le seul hôtel particulier d'époque est celui de la Chancellerie. En 40 ans, la ville royale s'est hissée au rang des plus grandes villes françaises, elle compte entre 20 et 30 000 habitants, soit l'équivalent de la population de l'époque de Rennes ou de Tours.

La mort de Louis XIV en 1715 et le départ de la Cour vont entraîner la faillite de la ville. Le nombre d'habitants chute tellement que le Roi les décharges de la taille, devenue trop lourde à supporter. Beaucoup de locataires partent avant-terme, la résiliation des baux est légalisée par une Déclaration royale de juin 1716.

Le retour de Louis XV et de la Cour à Versailles en avril 1722 ne va pas seulement ramener la prospérité et l'animation à la ville : Versailles va changer d'aspect et entrer dans une nouvelle ère de son développement urbain.

### A.3.1.2 Versailles, ville « par elle-même » (1722- 1789)

- **Le développement d'une ville administrative et bourgeoise**

Tous les services de la cour et du Palais reviennent à Versailles. En quelques mois, la population se développe : le seul Château abritant plus de 4 000 personnes, ses dépendances en accueillant autant. En 1750, Versailles est la 10ème ville de France par son poids démographique (elle compte alors plus de 50 000 habitants). La ville fait donc le poids face à Paris et dépasse de loin toutes les autres cités d'Ile-de-France.

Le retour de la cour s'accompagne d'un important développement économique : la ville devient une capitale administrative. Outre la Cour, elle accueille également les ministères, un tribunal (bailliage), une juridiction propre à la cour, la Prévôté de l'Hôtel, des paroisses… Les espaces entourant le Château sont transformés de manière à accueillir les administrations nouvelles (par exemple, l'installation de deux casernes sur le Place d'Armes). L'administration commence à prendre une emprise importante sur la ville.

Autour de ces administrations, une ville des affaires se développe. L'un des métiers qui se développent à l'époque à Versailles est celui d'intermédiaires en services. De véritables agences de relations publiques sont chargées de nouer des relations, de favoriser des contacts…

Cette prospérité va changer la ville, comme le souligne P.Panerai, il se bâtit alors une ville « *pour elle-même* »*, qui prend la place de la cité-jardin de Louis XIV pour l'effacer presque complètement. P.Panerai va même jusqu'à parler de « *revanche de la ville* »**. Si la voirie et le parcellaire demeurent, la cité-jardin discontinue fait place à une ville continue et dense. De plus, le modèle « obligé » du pavillon disparaît et les différents propriétaires rivalisent d'originalité.

En effet, on n'ose plus imposer les anciennes prescriptions, la construction devient plus libre : les immeubles sont exhaussés, les parcelles se densifient, la brique et la pierre sont abandonnées pour des matériaux moins onéreux.

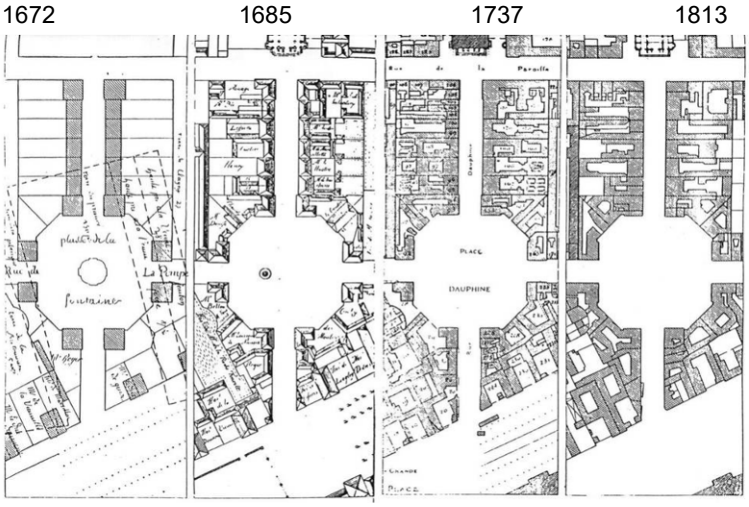



**Figure 16 : Exemple de densification et d'évolution morphologique : la Place Hoche**

*Source : Versailles, lecture d'une ville, P.Panerai, J.Casetx et S*

* *Versailles, lecture d'une ville -Développement morphologique et typologie architecturale de la ville de Versailles*, K.Burlen, J.Castex, P.Celeste, C.Furet et P.Panerai, 1980.
** *Versailles, lecture d'une ville -Développement morphologique et typologie architecturale de la ville de Versailles*, K.Burlen, J.Castex, P.Celeste, C.Furet et P.Panerai, 1980.

D'autre part, la bourgeoisie d'affaires, qui s'affirme, va faire se creuser l'écart entre les lieux des affaires et les lieux de résidence. Elle va ainsi donner à certains quartiers de Versailles un aspect plus résidentiel. La périphérie urbaine est marquée notamment par le développement, au cours des années 1770 et 1780, d'un nouveau type architectural issu d'une nouvelle manière d'habiter : la maison de plaisance.

Cette croissance malmène le schéma initial d'organisation de la ville, fondé sur le Trident. La ville déborde de ses fragments primitifs et l'Intendance a du mal à suivre : nombreuses sont les voies nouvelles qui finissent par déboucher sur des chemins de terre. Outre l'état du réseau viaire, Versailles connaît des problèmes d'éclairage public, d'alimentation en eau et de gestion des égouts.

Le passage d'une ville royale à une ville bourgeoise entraîne également un amoindrissement de l'intérêt porté à l'espace public et, au contraire, une affirmation des individualités au travers de la construction privée.

- **Le quartier de la Ville Neuve s'étend et s'embellit par le comblement de l'étang de Clagny**

L'extension du quartier de Notre-Dame était limitée au nord par un étang s'étendant derrière l'église Notre-Dame, de la rue des Réservoirs jusqu'à la rue Duplessis.



**Figure 17 : Le quartier Notre-Dame bordant l'étang de Clagny, vers 1730, d'après Rigaud**

*Source : Villes neuves, urbanisme classique, Antoine de Roux*

Le comblement de l'étang et la démolition concomitante du Château de Clagny permettent le lotissement de 24 hectares, sous la forme de 68 places à bâtir.

Cette extension de la Ville Neuve Notre-Dame, le quartier des Près, de 1777 à 1789, prend donc la forme d'un quartier résidentiel avec de vastes jardins ombragés. Pourtant, cet espace ne rompt pas avec le schéma général donné à la ville neuve en 1685, malgré la rupture créée par le Boulevard de la Reine et par un parcellaire totalement différent. Les îlots sont, en effet, très vastes et peu profonds.

- **L'urbanisation du Parc aux Cerfs reprend**

Concomitamment, entre 1727 et 1760, le quartier de l'ancien Parc aux Cerfs connaît de nombreuses évolutions. Bien que loti depuis 1682, ce quartier est resté peu peuplé, seul un quart des parcelles accueillent des bâtiments en 1715.

La structure qui avait été dessinée sous Louis XIV demeure. Elle correspondait à un modèle géométrique simple : un rectangle divisé en quatre quartiers par deux axes principaux, au croisement desquels se trouvait une place ; cette structure étant répétée à l'échelle du quartier.

L'urbanisation de ce quartier reprend, stimulée par la réalisation d'équipements publics : l'église (1742-1753) et les Carrés Saint-Louis (1755) à la place du marché créé vingt ans plus tôt. Mais des regroupements de parcelles, différents des places à bâtir délimitées, au niveau de l'îlot atténuent la rigueur du quadrillage. La faible profondeur des parcelles, de taille identique à l'origine, a davantage figé le bâti que dans le quartier de Notre-Dame.

- **L'annexion de Montreuil**

Le développement des quartiers « *historiques* » ne suffit pas à contenir la population de Versailles qui continue à croître. Necker estime, à la veille de la Révolution, la population a plus de 65 000 habitants, ce qui fait de la ville la 6ème ville française.

En 1787, Versailles annexe le village de Montreuil, ce qui ne confère pas pour autant à la ville un aspect plus urbain. Le Petit et le Grand Montreuil abritaient les maraîchers, les jardiniers, les artisans nécessaires à alimenter et à faire vivre la cité, mais ces espaces accueillaient aussi une population plus pauvre et moins stable (des marginaux attirés par l'animation de la ville).

Sur ce maillage villageois, loin du centre et des affaires de la ville, va se développer une banlieue résidentielle bourgeoise, composée de maisons de plaisance. Mais, beaucoup de terrains agricoles restent encore non-bâtis suite au départ de la Cour.

Le départ de la famille royale, le 5 octobre 1789, puis la Révolution, plongent la ville dans une « *époque de désarroi et de disette municipale* »*.

La ville est choisie en mars 1790 comme chef-lieu du nouveau département de Seine-et-Oise. Quelques mois plus tôt, les administrateurs de l'ancienne résidence royale avait recensé tous les atouts de la ville afin d'influencer le choix de l'Assemblée. J.Levron dans son livre *Versailles, ville royale*, les résume :

- « l'importance du chiffre de la population, (…) faisait de Versailles la ville la plus peuplée et la plus considérable d'Ile-de-France » ;
- « la position de cette ville, admirablement reliée par de nombreuses routes se dirigeant vers toutes les parties de la province » ;
- « le nombre de bâtiments publics que le départ de la cour laissait inutilisés et propres à être affectés aux administrations du département » ;
- « et enfin, la facilité de logement pour tous les agents de ces nouvelles administrations »**.

Le développement de l'administration départementale ne suffit pas à maintenir la population à son niveau au temps de la Monarchie. Mais, quand Bonaparte prend le pouvoir en l'An VIII, la ville de Versailles compte encore 27 000 habitants. Elle est la ville la plus importante du département.

S'ouvre alors une période d'endormissement pour la commune (Versailles « *somnole à l'ombre de son passé* »), malgré les efforts constants de l'administration locale et départementale. Stendhal écrit ainsi dans l'un de ses romans, *Lamiel,* « *à Versailles, au milieu d'une société dévote et gémissante de tout, le comte mourrait d'ennui* ».

D'un point de vue morphologique, la ville du début du XIXème siècle ressemble beaucoup à celle de la veille de la Révolution.

Napoléon va reconstituer une partie du Domaine royal, qui avait été aliéné au cours de la Révolution. Il va faire bénéficier la ville de nombreuses créations impériales, et notamment de la création d'établissements scolaires (implantation des lycées…).

Le Préfet d'Aubernon projette de faire de Versailles un « *Oxford français* » en s'appuyant sur les nombreuses implantations scolaires et sur les sociétés des sciences, des arts et des lettres, abondantes dans la ville.

Louis Haussmann, maire de Versailles de 1831 à 1837 et oncle du Baron, va y créer une école nationale d'instituteurs, afin de renforcer le tissu d'équipements d'enseignement. Il va également entreprendre de relancer l'activité culturelle dans la ville en faisant racheter par la municipalité l'ancien théâtre de la Montansier. Il cherche à renouer avec la tradition d'animation, de spectacles et de fêtes, née sous l'Ancien Régime.

* *Versailles, lecture d'une ville -Développement morphologique et typologie architecturale de la ville de Versailles*, K.Burlen, J.Castex, P.Celeste, C.Furet et P.Panerai, 1980.

** *Versailles, lecture d'une ville -Développement morphologique et typologie architecturale de la ville de Versailles*, K.Burlen, J.Castex, P.Celeste, C.Furet et P.Panerai, 1980.

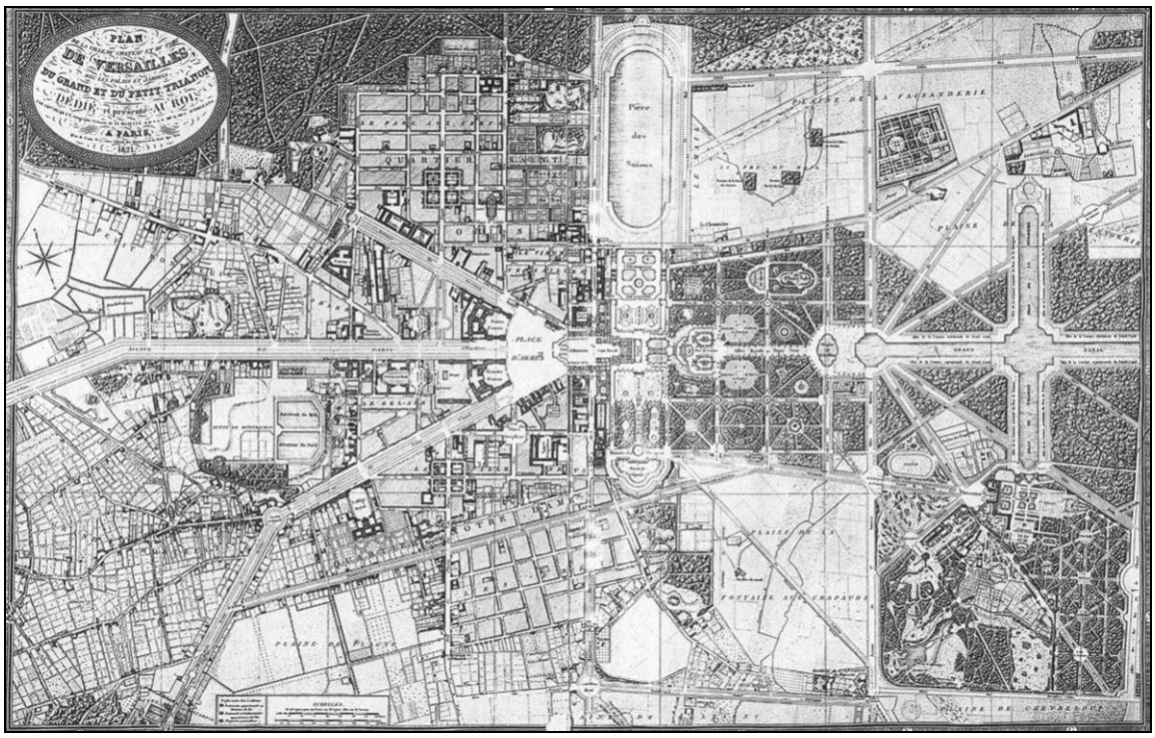



**Figure 18 : Plan de Versailles par Charles Piquet, 1821**

*Source : Trois siècles de cartographie en Ile-de-France, volume 2, Les Cahiers de l'IAURIF n°120, janvier 1998*

### A.3.1.3 Versailles, grande ville de la région parisienne (1840 à aujourd'hui)

- **Loisirs et animation**

Le 9 juillet 1836, la construction de deux lignes de chemin de fer, qui relieront Versailles à Paris est lancée. La gare de Versailles Rive Droite (sur la ligne de Saint-Lazare) est inaugurée en 1839, celle de Versailles Rive Gauche (conduisant aux Invalides) en 1840. Ce réseau est complété en 1849 par la création de la gare de Versailles Chantiers, d'où partent des trains pour Montparnasse.

L'arrivée du chemin de fer à Versailles ne va pas transformer la commune en ville industrielle mais elle va y amener les « *foules du dimanche* ». Versailles va devenir une ville d'animation et de loisirs pour les parisiens. Les attractions y sont diverses :

- un hippodrome a été installé à Satory en 1836 (complété plus tard par celui de Porchefontaine, ouvert en 1864) ;
- le Château est transformé depuis 1837 en musée consacré aux gloires de la France. Il attire beaucoup de monde. En 1889, année de commémoration de la révolution, et de l'Exposition Universelle, il accueille 810 000 visiteurs. En moyenne, chaque année, 100 à 150 000 personnes viennent visiter le Château de Versailles ;
- les théâtres et les salons se multiplient ;
- la société des Fêtes Versaillaises est créée en 1859. Elle organise, plusieurs fois par an, des spectacles nocturnes dans les jardins du Château.

- **Le développement progressif des quartiers périphériques jusqu'au début du XX$^{ème}$ siècle**

L'arrivée du chemin de fer est à l'origine de la relance de la croissance de la ville de Versailles. La population passe de 35 000 habitants en 1855 à 44 000 en 1866.

Si le grand mouvement d'expansion urbain du Second Empire touche la ville, son développement suit un rythme plus mesuré. La population versaillaise ne retrouvera son niveau de 1789 qu'en 1870.

Mais l'exploitation du chemin de fer et la spéculation foncière entraînent la création de nouveaux quartiers :

- Clagny se peuple à partir de 1857. Jusque-là, le vaste parc qui entourait le Château démoli par la Marquise de Montespan n'avait guère changé d'aspect. Le plan d'urbanisation de ce lotissement est pensé par M.Gautier. Il comporte essentiellement des propriétés bourgeoises avec de vastes jardins ;
- le Plateau de Saint-Antoine croît plus lentement. Mais petit à petit, à l'est du village du Petit-Chesnay, se constitue un nouveau quartier (jusqu'à la rue de Béthune). Cet espace, constitué de somptueuses villas, a un caractère très aéré ;
- l'annexion de Glatigny, après la guerre de 1870, permet à la ville de Versailles de s'étendre loin du centre aggloméré. Ce quartier se développe selon un plan très régulier, autour de la rue, prolongée, du Parc de Clagny ;
- l'ouverture de deux grands boulevards entraîne la transformation et la croissance de Montreuil. L'ancien village se peuple et devient un quartier varié dans le type d'architecture et de formes urbaines qui y sont développées ;
- quant aux faubourgs des Chantiers et de Porchefontaine, situés au-delà de la gare des Chantiers, peuplés depuis plus d'un demi-siècle, ils accueillent principalement des populations plus modestes.

- **L'accélération de ce processus au tournant du siècle**

Les nombreux remous politiques (les changements de régime de 1830, 1848, 1851 et 1852) touchent peu Versailles. Quelques manifestations éclatent, les Préfets sont régulièrement remplacés, mais la ville continue de se développer doucement.

Au cours de la guerre de 1870, Versailles sert de quartier général aux Prussiens, la ville est occupée pendant 74 jours et l'Empereur d'Allemagne est couronné dans la grande galerie du Château.

Lorsque l'insurrection communarde éclate, Versailles redevient la capitale politique, économique et boursière de la France. L'installation du gouvernement et des Assemblées redonne une importance à la ville. Un grand nombre de parisiens fuyant la capitale s'y installent. La population versaillaise double, certains auteurs avancent même le chiffre de 150 000 habitants en 1871.

Lorsque les Assemblés quittent Versailles en 1879, la ville perd de la population (48 324 habitants en 1886), mais elle ne connaît pas de crise économique. C'est une ville importante, chef-lieu d'un gros département, qui a su se développer indépendamment de la présence, éphémère, du pouvoir politique. Cité administrative et militaire, Versailles va devenir, à cette époque, l'une des premières villes de la région parisienne prospère.

Le principal impact de la Commune a été de changer l'image de la commune : Versailles est apparue comme le recours contre Paris, livrée aux désordres, elle rassure. Elle conserve encore aujourd'hui l'image d'une ville tranquille, calme, protégée, verte où « *l'air est salubre et la vie agréable* »*, que tout oppose à Paris.

De plus, les disponibilités foncières y sont nombreuses et les relations avec la capitale très bien assurées vont y entraîner l'installation de nombreuses familles bourgeoises et aristocratiques.

Un nouveau mode de vie va se développer à Versailles autour des maisons de plaisance. Les familles vivent à Versailles, le chef de famille travaille à Paris. Il y conserve un appartement et ne retrouve sa femme et ses enfants que pour le week-end ou bien il rejoint la capitale, en train, tous les jours pour y travailler. Les navetteurs se multiplient, décrits par Roger Martin du Gard. Ce mouvement s'accentue à partir 1914, quand de nombreuses familles ne vivant à Versailles que pendant les beaux jours et passant l'hiver à Paris, s'installent définitivement dans leur maison de plaisance.

Au tournant du siècle, entre 1890 et 1900, la ville connaît de profonds changements :

- les parcelles se densifient autour des voies déjà ouvertes ;
- les deux grands domaines qui faisaient obstacle au développement du tissu urbain vers le nord (la propriété des Eudistes et la ferme de Clagny) sont démantelés et lotis. Ces espaces sont investis par de riches familles : les parcelles sont vastes (jusqu'à 3 000 m2) et les maisons opulentes ;

* *Versailles, ville royale*, J.Levron, 1964.

- le quartier de Montreuil continue son développement. Le parcellaire y est plus étroit, les jardins très petits et les maisons sont jumelées ou construites en rangées directement sur la rue. L'utilisation exclusive de la meulière donne à cet ensemble un caractère plus urbain. Mais les formes sont variées, faisant échos aux expériences de l'Art Nouveau.

La population, stable entre 1896 et 1906 (autour de 54 000 habitants), atteint 60 458 habitants en 1911. Jusqu'à la seconde guerre mondiale, Versailles continue, doucement, de se développer. Les quartiers se singularisent, les paysages urbains se diversifient. Différents matériaux et formes urbaines coexistent, chacun étant lié à un type de tissu particulier.

Si l'industrie reste peu développée à Versailles, l'activité horticole se porte bien. On recense une cinquantaine d'horticulteurs en 1905. Les entreprises de maçonnerie sont florissantes : on construit dans les nouveaux quartiers et on modernise l'existant dans les quartiers anciens. Les établissements d'enseignement, de tous les niveaux, publics et privés, sont nombreux.

- **L'urbanisation de l'après-guerre : une nouvelle étape dans la croissance urbaine**

Après l'occupation allemande, la ville de Versailles subit des bombardements en 1944, aucun quartier n'est épargné. Plusieurs bâtiments du quartier Saint-Louis, dont un des carrés, sont détruits.

Après la reconstruction, à la fin des années 1950, la ville connaît une nouvelle étape d'urbanisation. Versailles se densifie :

- des logements sociaux et des résidences de standing (à l'instar de « Grand Siècle ») sont construites sur les derniers terrains libres à l'ouest de la commune, en bordure, ou sur les propriétés des horticulteurs ;

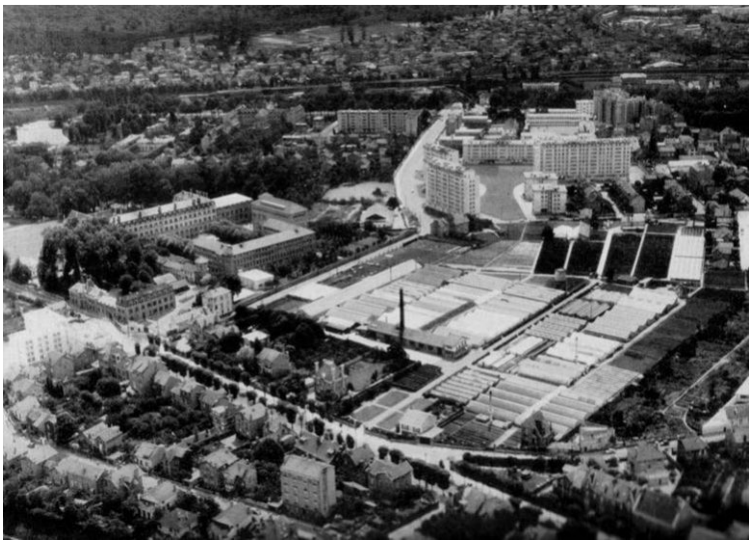


**Figure 19 : Les établissements Truffaut à la fin des années 1950**

*Source : Versailles, ville royale, J.Levron*

- de grandes propriétés disparaissent et sont remplacées par des opérations de promotion qui mettent en avant leur « style versaillais », bien que celui-ci n'est rien d'historique (pierre de taille et toitures à la Mansart) ;
- de nombreuses maisons particulières entourées de jardins, notamment dans les quartiers de Notre-Dame et de Jeanne d'Arc connaissent le même sort et sont remplacées par des immeubles.

La densification et les modifications sont si nombreuses qu'à l'époque, certains craignent de voir périr la ville historique*.

L'instauration d'un périmètre et d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur** ainsi que la politique municipale de protection et de restauration des bâtiments historiques ont permis de mieux prendre en compte le patrimoine historique et urbain de la ville.

* Comme le journaliste et essayiste A.Chambert dans son ouvrage *Plaidoyer pour Versailles, un urbanisme humain est-il possible ?*, publié en 1970 dans la collection « *villes en danger* » de Fayard.

** Le secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable) a été élaboré à partir de 1973 et officialisé par décret en 1993. Il est actuellement en cours de révision pour l'étendre de 80 hectares.

### A.3.2 LES QUARTIERS VERSAILLAIS

Conséquence de l'histoire et de la géographie, la composition du tissu urbain des quartiers résulte à la fois :

- du rapport entre le bâti et le parcellaire ;
- du rapport entre les espaces et emprises publics et les espaces privés ;
- de l'importance de la trame verte.

Compte tenu de ces trois critères, les huit quartiers de Versailles présentent des identités distinctes aux caractéristiques bien spécifiques.

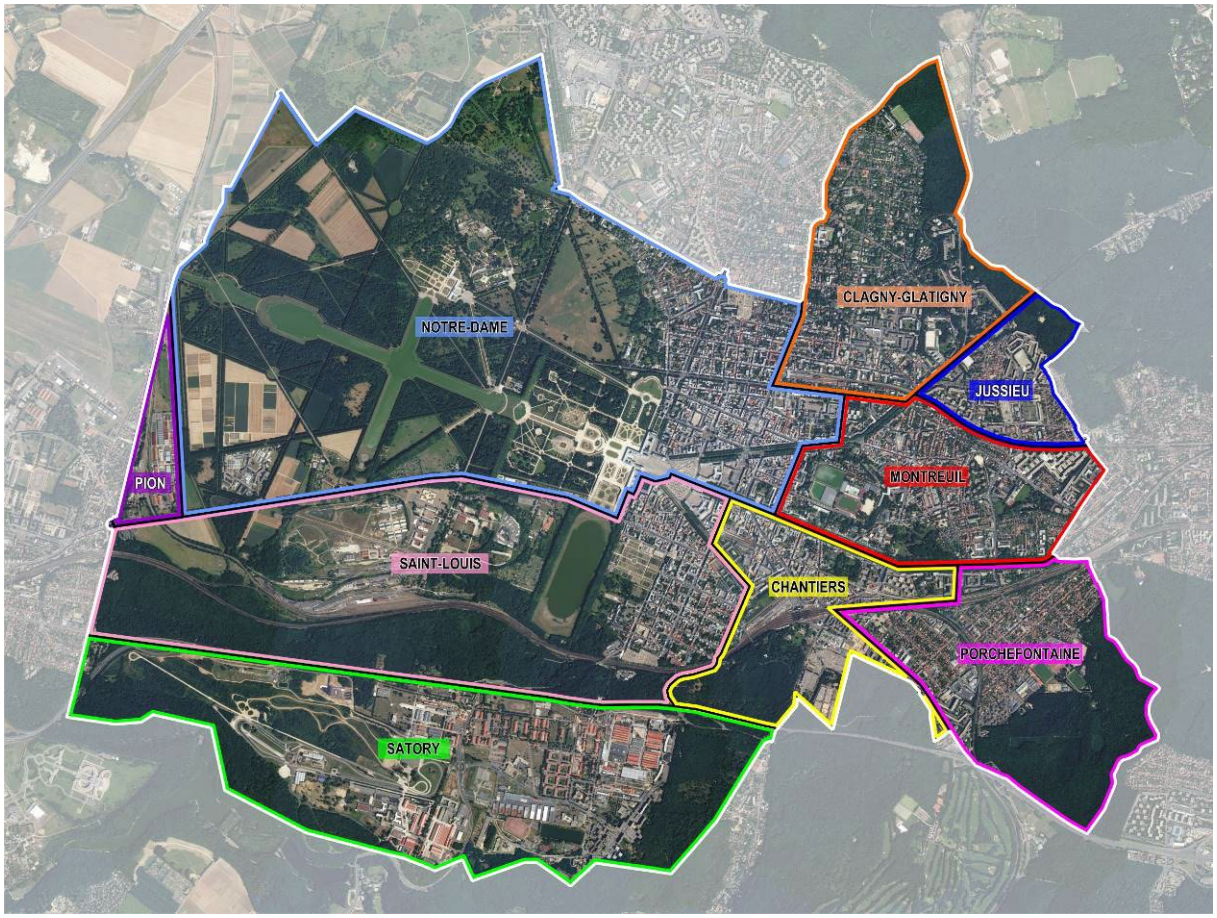



**Figure 20 : Les neufs quartiers de Versailles**

### A.3.2.1 Notre-Dame

Notre-Dame est composée d'une part, de l'ancienne Ville Neuve de 1672 et d'autre part, du secteur des Prés qui a pu s'édifier après l'assèchement de l'étang de Clagny. La Ville Neuve, ville commerçante, est caractérisée par de grands îlots et un bâti interne dense. L'ensemble de ce secteur de la ville est couvert par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. De son côté, le quartier des Prés, plus résidentiel, comporte des petits îlots caractérisés par une continuité de l'espace planté à l'intérieur de l'îlot : des murs à l'alignement cachent des jardins. Au-delà de ces deux principales unités, le quartier Notre-dame peut être découpé en plusieurs secteurs présentant des caractéristiques différentes :

- **Saint-Antoine :**

Ce secteur de Versailles est composé de différents ensembles urbains :

- le secteur des abattoirs de part et d'autre des rues de l'Ermitages, Delaunay, Exelmans, du boulevard Saint-Antoine et du boulevard du Roi : ce secteur, autrefois peu dense, a subi de nombreuses mutations, notamment depuis les années 1970, qui ont très rarement respectées l'environnement existant. L'ensemble de ces nouvelles opérations entoure, d'une part, le lotissement de l'Ermitage constitué de pavillons R + 1 sur un petit parcellaire et d'autre part, la grande parcelle de 1,6 ha ayant fait l'objet d'une opération de construction comprenant des logements, des services et des commerces ;
- le secteur de Montfleury-Ermitage : situé immédiatement au Nord-Ouest du quartier et qui est composé de parcelles assez grandes, accueillant une grande partie pavillonnaire, ainsi que des immeubles d'une hauteur moyenne de R + 3 ;
- le secteur bordant le Domaine National :
  - du 1 au 33 de la rue du Maréchal Gallieni, les immeubles d'une hauteur de R + 3 + combles sont implantés en continu sur du petit parcellaire ;
  - le long de la rue de l'Ermitage et de la rue de Montfleury, se trouve un secteur très résidentiel composé de grandes propriétés appartement à des congrégations religieuses, des sociétés ou des particuliers. Ce secteur comporte de nombreux espaces verts boisés et non boisés.
- le hameau Saint-Antoine : ce petit groupement dense d'habitations datant de la fin du XVII$^{ème}$ siècle et du XVIII$^{ème}$ siècle a un caractère unique, presque villageois.

- **Les Prés :**

Ce secteur de Notre-Dame, concerné par l'extension du secteur sauvegardé (désormais dénommé site patrimonial remarquable), est très résidentiel. Il n'abrite pratiquement aucun commerce, aucun équipement et très peu d'activités artisanales. Son tissu est composé sur un maillage régulier de rues presque orthogonales et contient, essentiellement, des constructions de deux ou trois niveaux, de dimensions réduites implantées en alignement de la voie et ouverte sur un jardin donnant lui-même, dans certains cas, sur la voie dont il est séparé par un mur aveugle et haut, ne laissant apparaître que la végétation de haute tige. Deux modes d'occupation de l'espace sont à noter :

- la parcelle continue où la construction érigée de mitoyen à mitoyen ne laisse percevoir aucun espace libre privé depuis la voie. L'accès se fait par une porte piéton ou par une porte cochère ;
- la parcelle discontinue où la construction n'occupe pas toute la façade sur rue et où un mur aveugle achève la clôture. L'accès y est possible par une porte piéton ou par une porte cochère, voire par les deux.

Le caractère de ce secteur de Notre-Dame a été fortement perturbé au XX$^{ème}$ siècle par des opérations de constructions collectives, hors d'échelle par leur volume par rapport au quartier. Le traitement des espaces libres a, par ailleurs, altéré le caractère du quartier.

- **La rue du Maréchal Foch :**

Ce secteur est doté d'une forte animation due à la présence de la gare et de nombreux commerces. Le tissu urbain est dense et la circulation intense. Il n'existe aucun espace vert en dehors du square Houdon. Certains immeubles et quelques maisons du XIX$^{ème}$ siècle présentent une réelle valeur architecturale.

- **Jeanne d'Arc :**

Occupé jadis par des pavillons entourés de jardins, ce secteur désormais hétérogène se compose aujourd'hui d'habitations individuelles et d'immeubles collectifs. Ces derniers, hors d'échelle, ont détruit l'harmonie de certaines rues. On ne retrouve pas les éléments décoratifs que nous pouvons observer dans le quartier des Prés. Les jardins et les espaces plantés sont peu nombreux. Certaines activités demeurent implantées dans le secteur, dues notamment à la présence de quelques commerces, entrepôts et garages.

- **La Place Charost :**

Ce secteur, concerné par l'extension du secteur sauvegardé (désormais dénommé site patrimonial remarquable), présente un tissu dense homogène. La hauteur des bâtiments est en moyenne de 1 à 2 étages, les immeubles les plus hauts (4 étages) se trouvent sur les rues Montbauron et Georges Clemenceau. La plupart des bâtiments datent du XVIII$^{ème}$ siècle et présentent une certaine homogénéité architecturale. Les façades sont généralement enduites de mortier de plâtre, légèrement modénaturé et sculpté, à l'origine badigeonné dans des teintes soutenues (gamme des sables aux ocres). Les toits sont à double pente, en tuile, ardoise ou zinc (depuis le XIX$^{ème}$ siècle). Ce secteur de Notre-Dame reste un centre privilégié d'échange et d'activité : la vocation commerçante y est très forte et certaines cours sont occupées par des petites activités (garages) ou des entrepôts.

QUARTIER NOTRE-DAME : RUE EXELMANS





QUARTIER SAINT-LOUIS

RUE SAINT-LOUIS



QUARTIER NOTRE-DAME

RUE D'ANGIVILLER



### A.3.2.2 Saint-Louis

Le quartier de Saint-Louis s'est dessiné à l'emplacement du Vieux village de Versailles. Quartier symétrique à celui de Notre-Dame, le lotissement du Parc aux Cerfs de 1727, à l'origine du quartier Saint-Louis, est très individualisé : il est encadré au Sud, à l'Est et à l'Ouest par des pentes boisées et un ensemble de bâtiments le sépare de l'avenue de Sceaux. Sa particularité est, donc, de s'ouvrir sur une seule avenue et d'être fermé sur tous ses autres côtés.

Quartier unitaire, longtemps resté à l'écart physiquement, Saint-Louis est un véritable « *village* » dans la ville. Conséquence de son isolement, ses rues et ses maisons sont restées en grande partie authentiques. L'habitat y est morcelé en petits logements. L'urbanisation de ce quartier et la morphologie urbaine qui a accompagné son développement sont liées, en partie, à la réalisation d'équipements publics : l'église baroque d'une part (1742-1753) et les Carrées Saint-Louis (1755) d'autre part. L'ensemble de ce quartier urbain est couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

### A.3.2.3 Clagny-Glatigny

Le quartier de Clagny-Glatigny possède un tissu urbain presque entièrement pavillonnaire, discontinu et très aéré. Hormis le secteur de Richard Mique, seules quelques opérations d'habitat collectif se sont développées rue Mansart, rue du Maréchal Delattre, rue du Parc de Clagny, rue de l'Amiral de Serre et place Laboulay. Deux secteurs se distinguent cependant de par leur densité :

- au Nord-Ouest et au Sud-Ouest où les parcelles sont de taille moyenne ;
- à l'Est, les parcelles sont plus vastes et on peut également noter la présence de grandes propriétés situées Avenue de Villeneuve l'Etang.

Le caractère résidentiel de ce quartier est très affirmé. Dans cette partie de Versailles, se trouvent de vastes bâtiments isolés, construits sans relation avec la ville. Ces constructions étaient pour la plupart issues des « *catalogues* » de l'époque et permettaient à un même architecte de changer, d'un client à l'autre, le style de ses réalisations : chalets, villas gothiques ou Louis XIII, grandes maisons normandes,… On peut y voir aussi apparaître l'emploi de la meulière et du métal. Les réalisations des architectes J et H. LEYENDECKER sont parmi les plus remarquables des maisons du quartier.

Ce quartier se caractérise, par ailleurs, par la présence de nombreux espaces verts privés ou jardins, souvent boisés, et des clôtures opaques discontinues.

AV. VILLENEUVE L'ETANG



AV. FOUCAULT DE PAVANT



### A.3.2.4 Montreuil

Le quartier de Montreuil se décompose en plusieurs unités distinctes :

- un noyau urbain linéaire correspondant au Vieux Village : la structure commerciale (rue de Montreuil) y est dense et l'unité architecturale intéressante ;
- le faubourg immédiat périphérique au noyau ci-dessus ; il contient de nombreux équipements scolaires et des services. Le parcellaire y est plus récent et l'occupation moins dense que dans le noyau urbain ;
- les lotissements pavillonnaires : le lotissement du Grand Montreuil (1890-1910) où l'architecture en meulière domine, le lotissement du Parc Chauchard (1902) où les maisons construites en retrait sont d'un aspect architectural assez banal, ainsi que les lotissements à l'ouest et à l'est de la rue Saint-Charles (Villa Saint-Charles, ville Saint-Symphorien, rues de Verdun, Nancy et Metz) ;
- les grandes opérations immobilières d'habitat collectif : les grands ensembles de logements aidés tel que celui de Moser ou les opérations privées telle que Versailles Grand Siècle ;
- la présence de quelques grandes propriétés : le domaine de madame Elisabeth (site classé), Maison des Italiens ou des Musiciens du Roi, Maison dite du Docteur Lemonnier (Médecin du Roi), ou encore l'Ecole Sainte-Geneviève ;
- les secteurs pavillonnaires situés sur le plateau Montbauron, de part et d'autre du parc des sports : il s'agit d'une part, des rues J.Boyceau, L.Gatin, G. de Guingand et du Chemin du Janicule où l'habitat est parfois en continu et où il y a une absence totale de commerce et d'autre part, des allées P. de Coubertin qui se caractérisent par ses pavillons implantés isolément sur de grandes parcelles et des jardins très ouverts.

RUE A. RICHARD



RUE G. GUYNEMER



### A.3.2.5 Porchefontaine

La plaine agricole de Porchefontaine était autrefois cloisonnée de jardins et constituait un terroir drainé par des fossés. Le lotissement, implanté sur l'ancien champ de courses, va s'établir à partir de deux longues rues quasiment parallèles (rues Albert Sarraut et Yves Le Coz). Ce lotissement sera, ensuite, recoupé par deux transversales plus étroites.

L'implantation de constructions individuelles dans le quartier de Porchefontaine, sur un parcellaire très morcelé, date des années 1930. Depuis, le quartier a accueilli un grand nombre de pavillons, mais également toutes sortes de petites activités très diversifiées. En limite du Bois du Pont Colbert et du parc des sports, une opération d'habitat semi-collectif a été réalisée sur un terrain assez vaste. Un secteur plus dense s'est constitué à l'intersection des deux principaux axes de desserte du quartier (rues Coste et Yves Le Coz).

Porchefontaine se caractérise, aujourd'hui, par la diversité de son tissu composé de petits immeubles, de pavillons, d'activités artisanales, d'entreprises industrielles, de commerces de proximité, de grands équipements sportifs. Porchefontaine constitue un des seuls quartiers de Versailles où sont demeurées quelques petites entreprises. Les constructions du quartier sont implantées, généralement, en retrait des voies et sur une limite séparative.

| RUE DE LA CHAUMIERE | RUE DES CELESTINS |
|---|---|
|  |  |
| RUE MOLIERE | RUE PLOIX |
|  |  |

### A.3.2.6 Les Chantiers

Le quartier des Chantiers résulte d'une extension de l'urbanisation linéaire, le long d'une route, organisée sans structuration par îlot. La continuité et l'alignement bâti varient suivant les lieux.

Le quartier des Chantiers a, aujourd'hui, la principale caractéristique d'être un secteur très hétérogène, alliant :

- un tissu ancien dense dont les constructions sont implantées, en général, en continu à l'alignement ;
- des bâtiments d'une hauteur moyenne (R + 3), sauf pour les opérations d'immeubles collectifs plus récentes où les hauteurs sont plus importantes (rue des Chantiers, et dans la partie Sud de la rue de Noailles) ;
- beaucoup d'immeubles d'une grande qualité architecturale et notamment, avenue de Paris, rue de Vergennes, rue de Noailles, rues des Etats-Généraux, rue E. Lefebvre, rue de Limoges, rue Ménard. ;
- la présence de quelques grandes propriétés, et notamment le domaine de la Solitude.

Le quartier des Chantiers est très animé compte tenu des nombreux commerces présents, des services administratifs situés à proximité et de la gare, principal pôle d'échange de la région parisienne. On peut noter, par ailleurs, la présence d'espaces verts et de jardins privatifs.

VUE SUR LA GARE DES CHANTIERS



### A.3.2.7 Jussieu

D'urbanisation relativement récente, ce quartier est essentiellement composé d'ensembles de logements collectifs, le plus grand ensemble étant celui de Bernard de Jussieu. Les logements sont de hauteur moyenne (R + 4), à l'exception de l'immeuble situé au nord de l'ensemble B de Jussieu qui compte 10 niveaux et plus.

Toutefois, il existe quelques lotissements pavillonnaires :

- le lotissement interdépartermental des Petits-Bois qui s'étend sur Viroflay : les parcelles sont de petite taille et ordonnancées autour des voies. Les constructions sont implantées en retrait des voies et en mitoyenneté par groupe de deux, trois ou quatre maisons ;
- le lotissement des rues Saint-Symphorien et François Boucher : les parcelles sont petites et étroites et les constructions sont implantées en retrait des voies et sur une limite séparative ;
- le lotissement des rues Hélène André et Marie Henriette : les constructions, généralement implantées sur des parcelles de petite taille, sont en léger retrait des voies et avec très peu d'espace entre elles du fait de l'étroitesse des parcelles.

| RUE MARIE-HENRIETTE | CITE DES PETITS-BOIS |
|---|---|
|  |  |

| CITE DE JUSSIEU | |
|---|---|
|  |  |

### A.3.2.8 Satory

Séparé du reste de la ville de Versailles par la voie express RN 286, le plateau de Satory est affecté principalement aux occupations du ministère de la Défense. Cette vocation est liée à sa position stratégique qui a conduit le Domaine Royal à acquérir, dès la fin du XVII$^{ème}$ siècle l'ancien fief de Satory. Son affectation militaire débute sous Napoléon III qui décide de céder la totalité du plateau au Ministère de la Guerre pour y installer un camp sous toile pour la Garde Impériale.

Après plusieurs épisodes plus ou moins tragiques, liés en particulier à l'occupation par les troupes prussiennes en 1870, ainsi qu'à l'emprisonnement de nombreux « *communards* », le site devient véritablement militaire sous la III$^{ème}$ République.

A la technique militaire va s'adjoindre la recherche de pointe qui intéresse le Ministère de la Guerre Freycinet : l'aviation. La technologie et la recherche au service de la Défense ont été largement représentées dans ce quartier jusque dans les années 2005, notamment par le groupe GIAT Industries.




La partie Est du site est un véritable quartier qui comprend :

- des zones affectées aux logements ;
- des équipements nécessaires à la vie du quartier (écoles, commerces, équipements sportifs, poste,…) ;
- des espaces destinés à accueillir des activités militaires ;
- des zones d'activités ;
- des massifs boisés.

La partie Ouest du site fait l'objet d'un projet de mutation urbaine dans une composition paysagère (Cf. paragraphe suivant A.3.3 relatif aux grands sites militaires).

Zones d'habitat collectif






## A.3.3 LES SITES MILITAIRES ET LEUR RECONVERSION

La réorganisation de l'armée française a des répercussions sur les sites militaires versaillais, avec une désaffectation, partielle ou totale, de nombreux lieux dans la ville et de grands espaces en périphérie. Plusieurs dizaines d'hectares de terrain sont déjà rendus « disponibles » dans le cadre de cette réorganisation de l'armée.

Trois sites sont particulièrement concernés :

- la partie du plateau de Satory à l'ouest de la D91 ;
- le secteur des Matelots et des Mortemets, au sud de la D10 ;
- le site de la caserne Pion, à l'extrémité ouest de Versailles, en limite de Saint Cyr.

L'armée n'était pas l'utilisateur unique de ces sites et d'autres activités y demeurent. Toutefois, l'importance des terrains militaires ainsi « libérés », ou « libérables » représente un enjeu fort pour le devenir de Versailles qui suppose pour la ville de se projeter à moyen et à long terme.

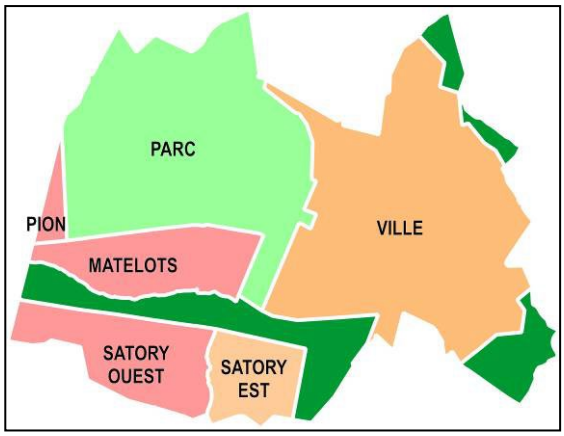
C'est pourquoi le périmètre de chacun de ces secteurs d'enjeu, bien qu'il soit présenté sous la dénomination de sites militaires, représente des espaces plus vastes que les stricts terrains rendus disponibles par l'armée.

- **L'importance des sites**

Avec plus de 470 hectares, l'ensemble de ces trois sites représente près de 20% du territoire de la commune. La compréhension de leur importance est encore plus significative en comparaison de la superficie de la ville constituée qui couvre 870 hectares.

LES GRANDES ENTITES SPATIALES DE LA COMMUNE

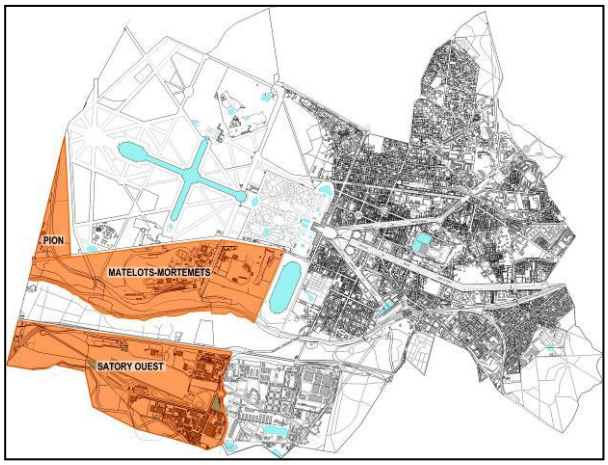
| | S. (Ha) | comparaison | |
|---|---|---|---|
| | | % / ville | % / commune |
| Les sites "en devenir" | 472 | 54% | 18% |
| *dont : Pion* | *32* | | |
| *Matelots-Mortemets* | *215* | | |
| *Satory Ouest* | *225* | | |
| La ville | 875 | | |
| Le parc du château | 770 | | |
| Satory Est | 145 | | |
| Autres | 353 | | |
| *espaces boisés* | | | |
| *RN* | | | |
| Superficie communale | 2615 | | |



- **Des traces de l'histoire**

Ces sites utilisés par l'armée depuis fort longtemps sont pour partie à l'état d'abandon et présentent des vestiges de ces occupations anciennes avec, notamment, de nombreuses constructions et aménagements spécifiques des terrains.

LES SITES D'ENJEU DE RECONVERSION




CARTES DES GRANDS ET PETITS PARC

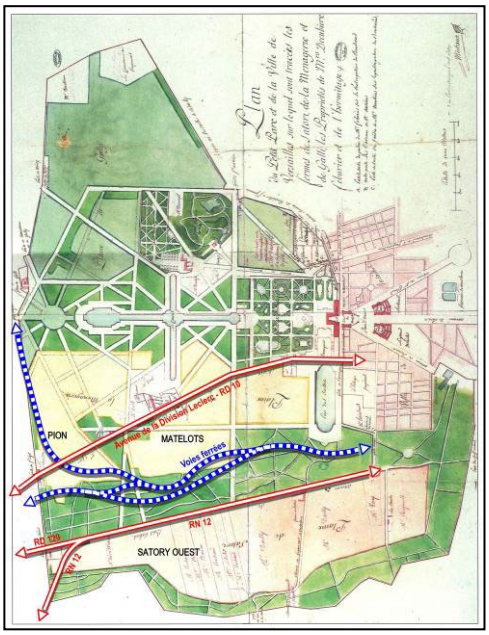
*Joseph Viallaney vers 1735*




**LE PETIT PARC EN 1807……..**
**ET LES FUTURES CESURES DES AXES ROUTIERS ET FERROVIAIRES**

C'est vers la fin du règne de Louis-Philippe que le petit parc a été coupé en deux par l'ouverture de la ligne des chantiers, entraînant l'abandon du plateau de Satory à l'armée. A cette époque une avenue de Bois Robert existait déjà sur les traces de la future et actuelle D12.

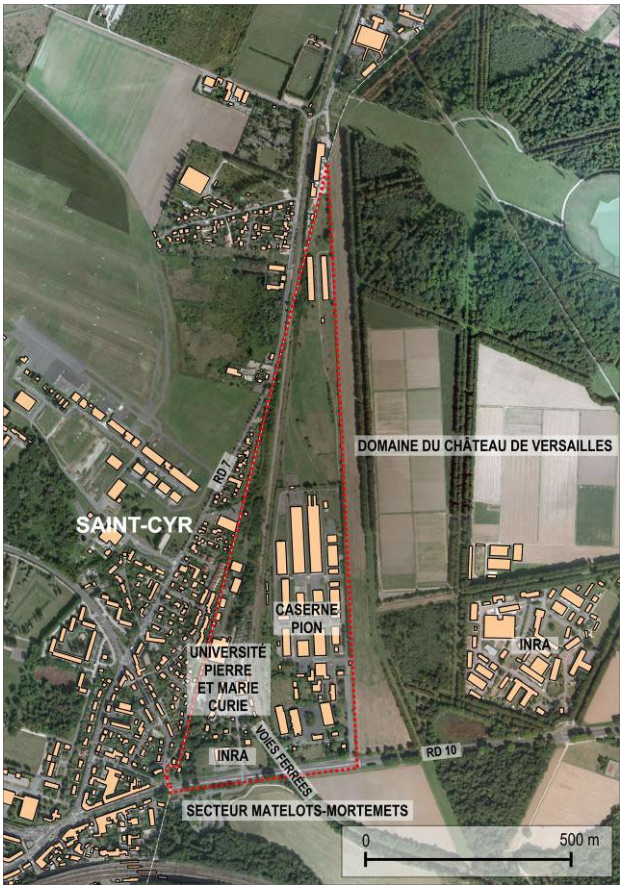
Dans des périodes plus récentes, la D10, par son élargissement adoptant un profil large de 2 fois 2 voies a créé, à son tour, une césure dans le périmètre initial du parc entre les espaces du château et ceux des Matelots-Mortemets ainsi que la pièce d'eau des Suisses.



### A.3.3.1 Le site Pion







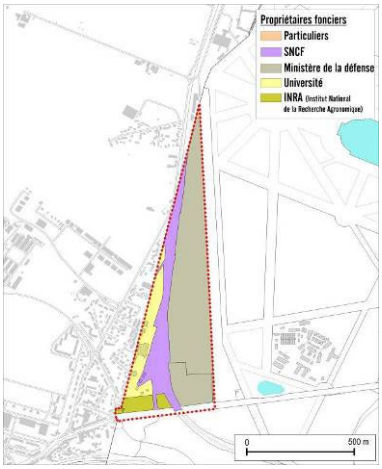

**LES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES**

| Propriétaires fonciers | Superficies des propriétés (m²) |
|---|---|
| EPFIF | 212 838 |
| Particuliers | 732 |
| Université | 40 639 |
| SNCF | 54 638 |
| INRA | 15 315 |

Le site dit de la Caserne Pion se trouve situé à l'extrémité ouest de la commune, dans le prolongement direct du parc du château et en limite avec Saint-Cyr, dont il prolonge l'urbanisation.

Les lignes de chemin de fer du réseau transilien traversent le site du nord au sud et la gare de Saint-Cyr-l'Ecole se trouve à seulement quelques centaines de mètres du site.

Cette ligne est amenée à devenir un tronçon de la future ligne du T13 Express, deux gares sont prévues, la première à Saint-Cyr Zac, la seconde à proximité des Allées de Villepreux.




Ce site d'enjeux se développe de part et d'autre de la voie ferrée. Il recouvre essentiellement les terrains de l'ancienne Caserne Pion mais également ceux de l'université Pierre et Marie Curie ainsi que des terrains propriété de l'INRA.

Ces espaces représentent un potentiel de développement et d'aménagement important par leur dimension, avec au total 21 hectares environ dont plus des 2/3 correspondant à des terrains désaffectés par l'armée.

L'armée a quitté le site en 2008 et décidé de vendre ce terrain. En 2015, la commune de Versailles, par l'intermédiaire de l'Etablissement public foncier de l'Ile de France (EPFIF), se porte acquéreur du site afin d'organiser sa mutation.

Les nombreux et anciens bâtiments de la caserne ont été démolis, à l'exception de ceux ayant un caractère patrimonial, et le terrain est en cours de dépollution pyrotechnique, dans la perspective de réaliser un projet urbain au sud du site. Une concertation sur l'évolution du site est menée au deuxième semestre 2016.







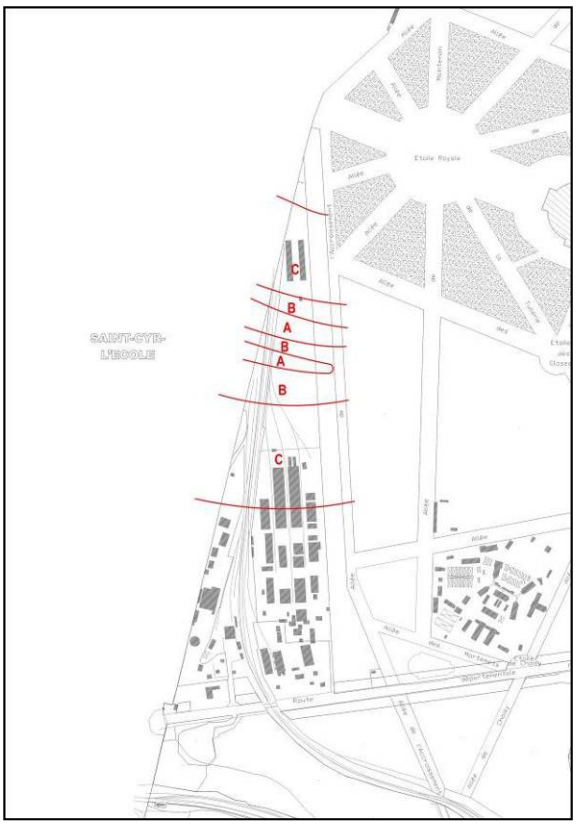


Photographies de 2011

Photographies de 2016

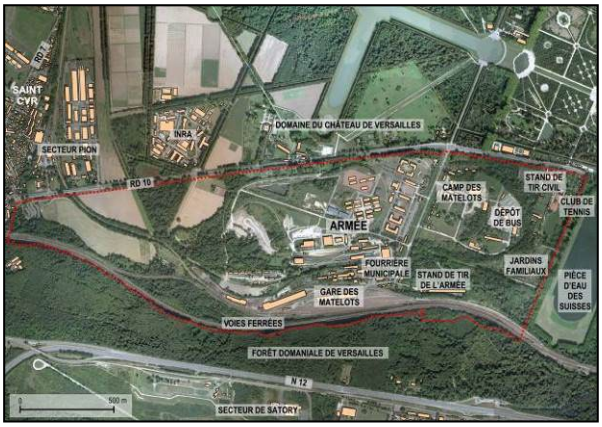
Ce site, avec une façade Est de près d'un kilomètre en continuité du parc du château, longé au sud par le site inscrit le long de la D10, dispose d'une situation exceptionnelle.

Compte tenu de sa proximité avec l'aérodrome de Saint-Cyr l'Ecole, la partie nord du site est soumises à des nuisances sonores prises en compte lors de l'élaboration d'un plan d'exposition au bruit (PEB) approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 1985 (cf. annexes du PLU pièce 4.b). Les dispositions du PEB engendrent des restrictions quant aux des utilisations et occupations du sol admises sur les territoires concernés afin d'éviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances et des obligations concernant les isolations acoustiques.



### A.3.3.2 Le site des Matelots-Mortemets






D'une contenance d'environ 215 hectares, ce site est situé face au château, au sud de la D10

Il est composé de deux parties distinctes, séparées l'une de l'autre par l'allée des Matelots :

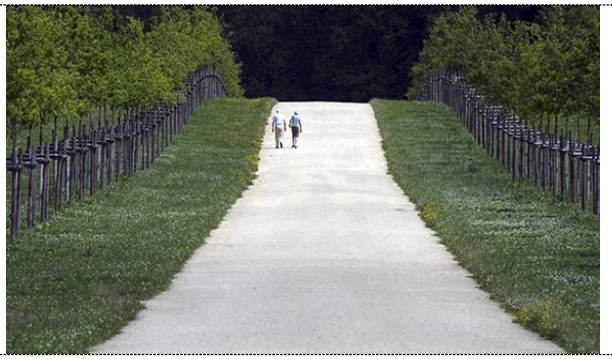
- à l'Est, entre cette allée et la pièce d'eau des Suisses, le site des Mortemets est partiellement occupé par des activités diverses, notamment le dépôt des bus du réseau Phébus, le club de tennis, des stands de tirs et des jardins familiaux ;
- à l'ouest de l'allée jusqu'en limite de la commune avec Saint-Cyr, le site des Matelots comprend trois composantes majeures : des espaces encore occupés par l'armée, les emprises ferroviaires, la gare et la fourrière et, à l'extrême ouest, des espaces naturels agricoles et boisés.

Le camp des Matelots a été partiellement libéré par l'armée à la suite de la dissolution du 5ème régiment du Génie. Ce régiment spécialisé dans les travaux lourds et utilisant les réseaux des chemins de fer militaires était très lié à la gare des matelots vers laquelle ses embranchements ferroviaires étaient raccordés.

Ce site, qui fait partie du domaine du château, est porteur d'enjeux dans sa recomposition paysagère :

- prolongeant le domaine du château, se pose la question de son retour vers un caractère paysager, ne serait-ce que dans ses espaces les plus proches du château et de la pièce d'eau des Suisses ;
- traversé par les réseaux ferroviaires, muni d'une gare affectée au fret et futur lieu d'implantation du site de maintenance et de remisage des rames du T13 Express.

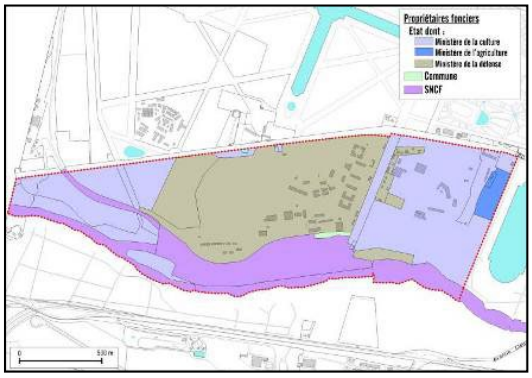




Réaménagement de l'allée des Mortemets, inaugurée en 2013 – Exclusivement réservée aux circulations douces
582 chênes plantés espacés de 6 m sur un quadruple alignement sur une longueur de 3,5 km qui relie la pièce d'eau des Suisses

## LES PROPRIETES FONCIERES

| Propriétaires fonciers | Superficies des propriétés (m²) |
|---|---|
| Ministère de la culture | 837 206 |
| Ministère de l'agriculture | 35 713 |
| Commune de Versailles | 6 125 |
| SNCF | 478 042 |
| Armée | 786 413 |
















### A.3.3.3 Le site de Satory-Ouest

Le plateau de Satory, situé sur la commune de Versailles, est l'un des secteurs stratégiques de ce territoire. Il a vocation à accueillir un pôle économique d'innovation s'appuyant sur les filières de la mobilité et de la Défense, au sein d'un quartier de ville mixte, exemplaire et innovant en matière d'interpénétration entre ville et nature, ainsi que de mobilité urbaine.



La partie est du plateau de Satory est occupée par le camp militaire de Satory qui constitue un quartier versaillais à part entière où vivent environ 5000 personnes (dont une majorité de familles de gendarmes). En revanche, la partie ouest accueille en très grande majorité des activités économiques et militaires et elle inclut des secteurs devenus inutiles aux activités du Ministère des Armées, essentiellement la partie dite du champ de manœuvres.

- **L'occupation du site**

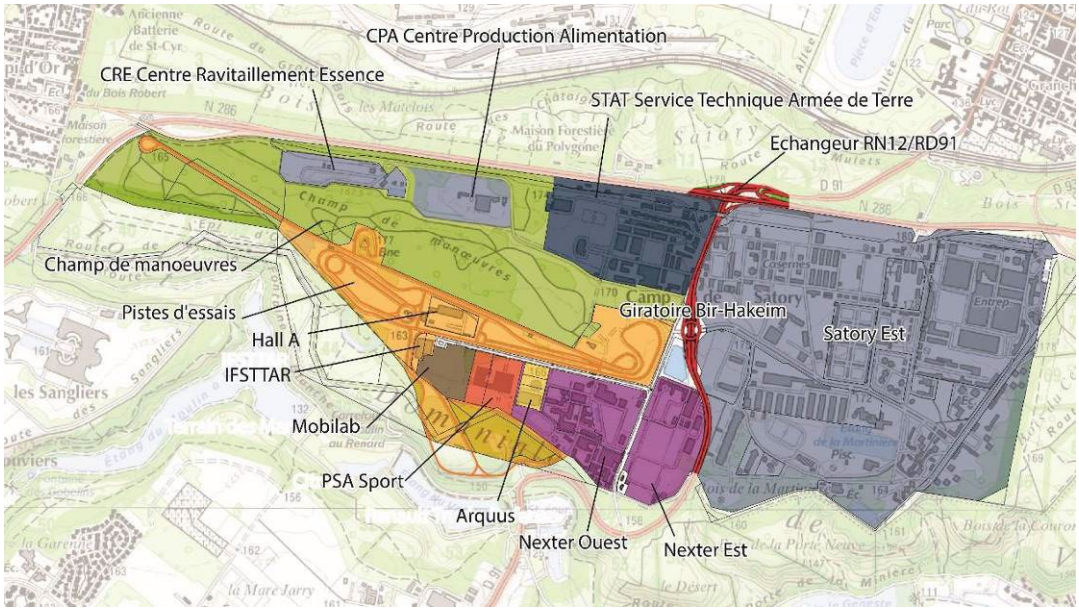



Le plateau de Satory est ceinturé par des ensembles boisés de la forêt domaniale de Versailles qui s'étend de Saint-Cyr-l'Ecole à Bièvres.

Dans l'emprise du secteur Satory Ouest, les ensembles boisés au sud font partie :

- D'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 : «Forêt Domaniale de Versailles». D'une superficie de plus de 970 hectares, cette ZNIEFF se situe à cheval sur les communes du Buc, de Guyancourt, de Jouy-en-Josas et Versailles. Les ZNIEFF de type 2 sont des ensembles naturels étendus dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas que la zone fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux ;

- D'un site classé : « La vallée de la Bièvre » (site n°2005) classée par un décret du 7 juillet 2000. Ce site s'étend sur 10 communes et couvre une superficie de 2 234 ha. L'objectif du classement est de limiter les extensions urbaines en nombre et en ampleur afin de respecter le caractère de la vallée et améliorer la teneur des espaces libres au premier rang desquels se trouvent les espaces agricoles et le cours de la Bièvre.




*Source : EPA Paris-Saclay*

**Les activités militaires** se matérialisent sur plusieurs sites, au nord du secteur :

- Le Centre de Ravitaillement en Essences (CRE) qui a pour fonction le stockage et la distribution de carburants divers au profit des unités des différentes armées et entreprises civiles de la Défense implantées en région parisienne. Il est desservi par la route de la Minière ainsi que par la voie ferrée qui longe le plateau ;

- Le Centre de Production d'Alimentation (CPA) qui fabrique, conditionne et livre des plats cuisinés destinés aux restaurants satellites relevant du Ministère de la Défense notamment en région Ile-de-France ;

- La Section Technique de l'Armée de Terre (STAT) : emprise fermée délimitée par la N12, la D91 et l'avenue de Gribeauval. Elle est composée de deux parties : à l'est, environ 20 bâtiments distribués par des voies de dessertes internes, à l'ouest, un espace engazonné et planté de quelques arbres ;

- Le champ de manœuvres, aujourd'hui en friche.

**Au sud et à l'est de l'allée des Marronniers, une zone d'activités** s'est développée autour des pistes d'essai existantes. Cette zone accueille aujourd'hui des entreprises industrielles de différents secteurs d'activités :

- Industriel de la Défense : Nexter, Arquus (anciennement Renault Truck Défense) ;

- Sport automobile : Citroën Sports – PSA ;

- Recherche sur les transports et leur sécurité avec l'Institut de recherche sur les transports et leur sécurité (INRETS), devenu l'IFSTTAR suite à sa fusion avec le Laboratoire Central des Ponts et Chaussées (LCPC) en janvier 2011. Cette implantation marque le coup d'envoi d'un projet de développement d'une plateforme technologique à Satory qui vise à regrouper, autour des pistes d'essais, des unités de recherche, de formation et des industriels.

Du centre du plateau jusqu'à l'ouest, des infrastructures d'essais s'étendent sur environ 33 hectares (hors Pistes du Val d'Or au sud) et sont composées de plusieurs circuits, pistes, obstacles, pistes ondulées, à destination, initialement, de la filière militaro-industrielle mais ouverts à d'autres usagers, notamment venant du monde des mobilités innovantes. Profitant d'un environnement paysager, urbain et économique favorable, elles constituent un levier de développement pour l'opération urbaine.

Le site de Satory fait l'objet de deux Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT). La première concerne les infrastructures d'essais, au bénéfice de Nexter (ex-GIAT Industrie) depuis 2014. La seconde concerne les installations de l'IFSTTAR depuis 2008, principalement adressé sur l'allée des Marronniers et le Hall A.

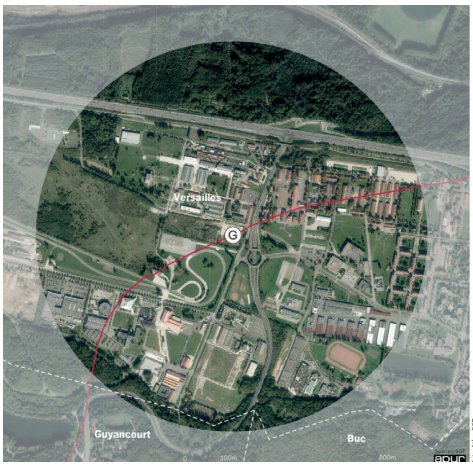
Dans le cadre de l'AOT relative aux infrastructures d'essais, Nexter loue actuellement les pistes à des entreprises de recherche et de développement (R&D), automobiles (Citroën Racing, Renault, etc.), à des organismes de certification de véhicule (AFNOR Certification), à des centres de recherche (IFSTTAR, VEDECOM) ou encore à des entreprises de formation (Automobile Club prévention, Monneret formation, etc.). Le Ministère des Armées, affectataire du site, reste prioritaire dans l'utilisation de ces terrains.

**La ligne 18 du grand Paris Express**

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a été approuvé par le décret n°2011-1011 du 24 août 2011. Ce nouveau réseau de métro automatique a pour ambition de relier entre eux, tout en les connectant avec le centre de l'agglomération parisienne, les grands pôles stratégiques de la région Ile-de-France. Le réseau complet totalise environ 200 km de tracé et compte soixante-huit gares. Les quatre nouvelles lignes du Grand Paris Express (15, 16, 17 et 18), ainsi que la ligne 14 prolongée au nord et au sud, seront connectées au réseau de transport existant.

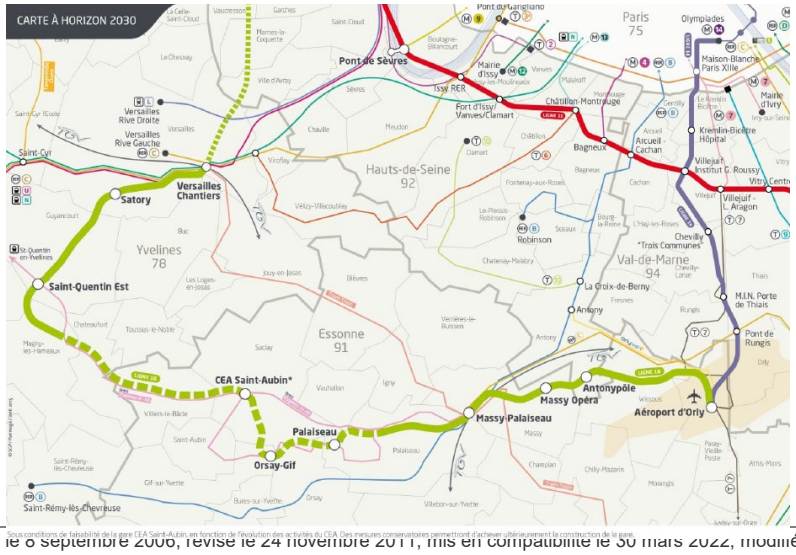
Traversant un territoire stratégique du Grand Paris, la ligne 18 (ligne verte) desservira l'un des premiers pôles de recherche et développement du monde, Paris-Saclay. Elle assurera également la mise en relation des grands pôles économiques situés à Orly, Antony, Massy, Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles.

La ligne 18 répondra aux besoins de déplacements des habitants, étudiants, chercheurs et salariés qui vivent, étudient ou travaillent à proximité. La mise en service de la ligne 18 est prévue en deux temps : en 2027, entre les gares Aéroport d'Orly et CEA Saint-Aubin, puis, à l'horizon 2030, entre CEA Saint-Aubin et Versailles Chantiers.




Au niveau du plateau de Satory, la ligne 18 est en souterrain depuis Saint-Quentin-en-Yvelines et jusqu'à Versailles Chantiers qui marque le terminus de la ligne. L'implantation de la gare Satory du Grand Paris Express est prévue dans le secteur Satory Ouest, au croisement de la route de la Minière et de l'avenue de Gribeauval.

Le décret n° 2017-425 du 28 mars 2017 a déclaré d'utilité publique les travaux nécessaires au métro automatique du réseau du Grand Paris Express reliant les gares d'Orly à Versailles Chantiers (ligne 18). La déclaration d'utilité publique a emporté mise en compatibilité du PLU de Versailles, ainsi que le précise l'article 4 du décret.



- **Le cadre opérationnel de l'aménagement**

Aujourd'hui, la libération de la majorité des terrains militaires et l'arrivée programmée de la ligne 18 du Grand Paris offrent un contexte favorable au projet d'aménagement de Satory Ouest.

Le quartier de Satory Ouest est ainsi identifié comme l'un des principaux secteurs à enjeux du Contrat de Développement Territorial (CDT) yvelinois signé le 14 décembre 2015. C'est pourquoi le Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay a pris l'initiative de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du quartier de Satory Ouest par délibération du 27 juin 2014, le 19 juin 2018, le Conseil d'Administration de l'EPA Paris-Saclay a adopté le dossier de création de la ZAC Satory Ouest.

Par arrêté le Préfet a créé la ZAC Satory Ouest le 16 janvier 2019, a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC qui emporte mise en compatibilité du PLU de Versailles le 20 juillet 2020.

Le 26 juin 2019, le Conseil d'Administration de l'EPA Paris Saclay a adopté le dossier de la réalisation de la ZAC Satory Ouest.

# A.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI

## A.4.1 LA POPULATION ACTIVE

### A.4.1.1 Les taux d'activité et de chômage

- **Le taux d'activité**

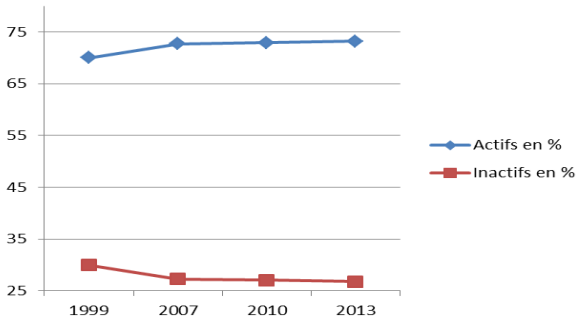
En 2013, 73,2 % de la population municipale de Versailles en âge de travailler (de 15 à 64 ans) est active : 54 197 versaillais travaillent ou cherchent un emploi. Ce résultat correspond à une augmentation de la part des actifs de 0,5 point par rapport à 2007 et de 3,2 points par rapport à 1999. L'augmentation du taux d'activité est, en partie, due à l'augmentation du taux d'activité des femmes.

La part d'inactifs dans la population en âge de travailler a diminué entre 1999 et 2013 passant de 30% à 26,8%. Cela s'explique par la réduction de la part des "autres inactifs", constituée pour l'essentiel des femmes au foyer qui est directement liée à l'augmentation du taux d'activité des femmes. Parallèlement, l'augmentation du nombre d'élèves et d'étudiants depuis 2007 ne cesse d'augmenter.

EVOLUTION DU TAUX D'ACTIVITE ENTRE 1999 ET 2013

| | | 1999 | 2007 | 2010 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Population de 15 à 64 ans** | | 56 308 | 55 388 | 55 022 | 54 197 |
| **Actifs en %** | **Total** | 70 | 72,7 | 72,9 | 73,2 |
| | **Actifs ayant un emploi** | 64,9 | 67,6 | 67,7 | 67,4 |
| | **Chômeurs** | 4,8 | 5,2 | 5,2 | 5,8 |
| **Inactifs en %** | **Total** | 30 | 27,3 | 27,1 | 26,8 |
| | **élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés** | 14,5 | 14,1 | 14,7 | 15,5 |
| | **retraités ou préretraités** | 5,2 | 4,6 | 4,4 | 4 |
| | **autres inactifs** | 10,3 | 8,6 | 7,9 | 7,3 |

*Source : INSEE, RP 1982, 1990, 1999, 2007, 2013*




ACTIVITE ET EMPLOI DE LA POPULATION DE 15 A 64 ANS PAR SEXE ET AGE EN 201

| | Population | Actifs | Taux d'activité en % | Actifs ayant un emploi | Taux d'emploi en % |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | 54 197 | 39 659 | 73,2 | 36 528 | 67,4 |
| **Hommes** | 26 998 | 21 991 | 77,7 | 19 510 | 72,3 |
| **Femmes** | 27 199 | 18 668 | 68,6 | 17 018 | 62,6 |

*Source : INSEE, RP 2013*

Le taux d'activité global des versaillais est comparable à celui des français, mais inférieur à celui de la population de la région Ile-de-France (76% contre 73% à Versailles).

Bien que le taux d'activité des femmes ait augmenté, il est globalement similaire à celui constaté au niveau national mais inférieur à celui de la région Ile-de-France (73,2 % contre 68,6 % à Versailles). .

- **Le taux de chômage**

Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active.

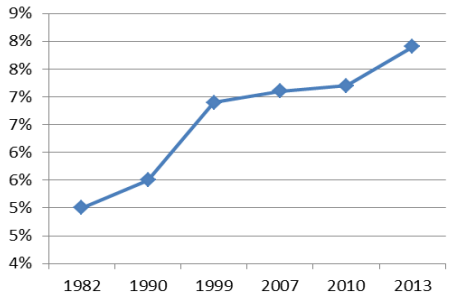
EVOLUTION DU TAUX DE CHOMAGE DE LA POPULATION VERSAILLAISE AGEE DE PLUS DE 15 ANS

| | 2008 | 2013 |
|---|---|---|
| **Population active de 15 ans ou plus** | 40 625 | 39 655 |
| **Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi** | 37 620 | 36 518 |
| **Nombre de chômeurs** | 3 012 | 3 131 |
| **Taux de chômage** | 7,41% | 7,90% |

Source : INSEE, RP 2013

Le taux de chômage de la population versaillaise de 15-64 ans est de 7,9% en 2013. Ce taux est en augmentation avec des variations selon les périodes : 1990-1999 (+1,4 pts), 1999 et 2010 (+0,2 pts) et 2010-2013 (+0,7 pts).

EVOLUTION DU TAUX DE CHOMAGE ENTRE 1982 ET 2013




En 2013, le taux d'activité à Versailles, c'est-à-dire la proportion d'actifs dans la population de 15 à 64 ans, est légèrement inférieur à ceux du département des Yvelines et de la région Ile-de-France. Cependant, le taux de chômage de Versailles (7,9%) est très inférieur aux taux départemental (9,9%) et régional (12,3%).

COMPARAISON DU TAUX D'ACTIVITE DE LA POPULATION VERSAILLAISE AGEE DE 15 A 64 ANS AVEC CELUI DU DEPARTEMENT ET DE LA REGION

| | 2008 | 2013 |
|---|---|---|
| **Versailles** | 58,4 | 58,3 |
| **Versailles Grand Parc** | 63,2 | 60,3 |
| **Yvelines** | 62,8 | 62,7 |
| **Ile-de-France** | 63,9 | 64,1 |

Source : Insee RP 2013

COMPARAISON DU TAUX DE CHOMAGE DE LA POPULATION VERSAILLAISE AGEE DE 15 A 64 ANS AVEC CELUI DU DEPARTEMENT ET DE LA REGION

| | 2008 | 2013 |
|---|---|---|
| **Versailles** | 7,4 | 7,9 |
| **Versailles Grand Parc** | 7,9 | 8,1 |
| **Yvelines** | 8,3 | 9,9 |
| **Ile-de-France** | 10,8 | 12,3 |

Source : Insee RP 2013

### A.4.1.2 Le profil des actifs

- **Les catégories socioprofessionnelles des actifs (CSP)**

Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent la part la plus importante de la population active versaillaise ayant un emploi (43%). Les ouvriers ainsi que les artisans, commerçants et chefs d'entreprise sont au contraire peu représentés.

La répartition de la population selon les CSP a évolué entre 2008 et 2013 :

- la catégorie des artisans, commerçants, chefs d'entreprise a connu une forte augmentation (+9,2%) ;
- la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures est en progression. En revanche, les employés et les ouvriers sont bien moins nombreux.
- la catégorie des ouvriers est en baisse d'effectif avec une représentativité en baisse de 8,6% dans la part de la population active entre 2013 et 2008.

REPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI SELON LES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

| Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par CSP | 2008 | | 2013 | | Evolution 2008-2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | Part | Nombre | Part | |
| **Ensemble** | 40 625 | 100% | 39 655 | 100% | -2,39% |
| **Agriculteurs exploitants** | 17 | 0,04% | 8 | 0,02% | -52,94% |
| **Artisans, commerçants, chefs d'entreprise** | 1 475 | 3,6% | 1 611 | 4,1% | 9,22% |
| **Cadres et professions intellectuelles supérieures** | 16 522 | 40,7% | 17 037 | 43,0% | 3,12% |
| **Professions intermédiaires** | 9 467 | 23,3% | 9 175 | 23,1% | -3,08% |
| **Employés** | 10 337 | 25,4% | 9 149 | 23,1% | -11,49% |
| **Ouvriers** | 2 608 | 6,4% | 2 384 | 6,0% | -8,59% |

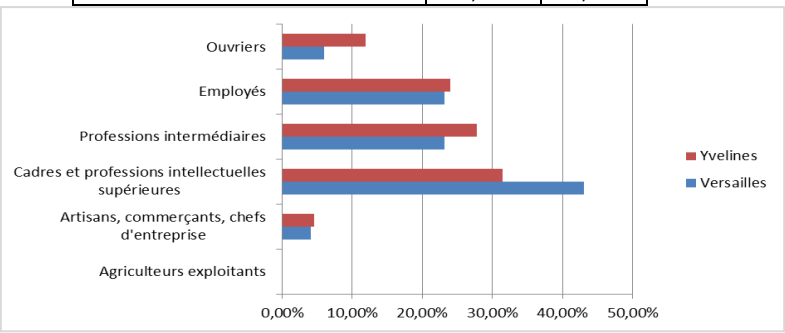
*Source : INSEE, RP 2013*

La répartition des catégories socioprofessionnelles à Versailles connaît des différences par rapport à la répartition départementale. La catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures est nettement plus représentée à Versailles que dans les Yvelines (+11,5 pts). Les autres catégories socioprofessionnelles sont moins représentées à Versailles que dans le reste des Yvelines.

REPARTITION DES CSP COMPAREE EN 2013

| Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par CSP | Versailles | Yvelines |
|---|---|---|
| **Ensemble** | 39 655 | 628 957 |
| **Agriculteurs exploitants** | 0,02% | 0,12% |
| **Artisans, commerçants, chefs d'entreprise** | 4,1% | 4,62% |
| **Cadres et professions intellectuelles supérieures** | 43,0% | 31,50% |
| **Professions intermédiaires** | 23,1% | 27,76% |
| **Employés** | 23,1% | 24,04% |
| **Ouvriers** | 6,0% | 11,97% |

Source : Insee RP 2013

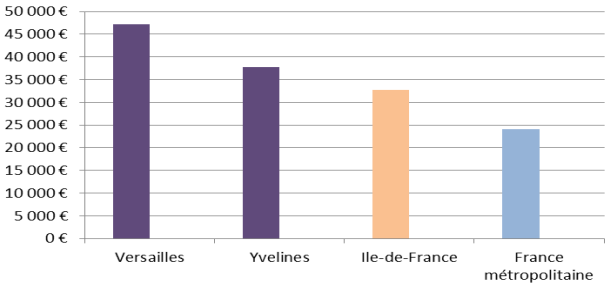


- **Les revenus des ménages**

Le niveau de revenu est élevé à Versailles avec un revenu imposable moyen de 47 114 € en 2013. A Versailles, le revenu moyen est supérieur à celui constaté dans Communauté d'agglomération et à l'échelle départementale. Le revenu annuel à Versailles est près de deux fois supérieur à la moyenne de la France métropolitaine.

COMPARAISON DU NIVEAU DE REVENU COMMUNAL AVEC LE TERRITOIRE ELARGI

| | Revenu fiscal de référence moyen par foyer en 2013 |
|---|---|
| **Versailles** | 47 114 € |
| **Yvelines** | 37 738 € |
| **Ile-de-France** | 32 786 € |
| **France métrop l taine** | 24 017 € |




*Source : INSEE, RP 2013*

Le rapport interdécile défini comme le rapport entre le 1er décile (premier dixième de la population aux revenus plus faible) et le 9ème décile (neuvième dixième de la population parmi les revenus les plus élevés) permet de mesurer les variations de revenus des ménages. Les disparités de revenus tendent à se réduire ; en 2013, le rapport interdécile est de 4,2 à Versailles contre 5,1 en 2007.

Ce rapport est plus important que celui identifié sur Versailles Grand Parc (3,9 en 2013) ce qui reflète de plus fortes disparités.

**DISTRIBUTION DES REVENUS DISPONIBLES DE L'ANNÉE 2013**

| | Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) | Rapport interdécile (sans unité) | 1er décile (en euros) | 9e décile (en euros) |
|---|---|---|---|---|
| **Versailles** | 30 139 | 4,2 | 14 517,3 | 60 708, |
| **Versailles Grand Parc** | 29 473 | 4 | 14 499,4 | 57 636,4 |
| **Yvelines** | 25 421 | 3,9 | 12 445 | 48 692 |

*Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal de 2013*

D'après les services fiscaux, plus des trois quarts des ménages versaillais sont imposables (80,2%). Cette proportion a légèrement augmenté depuis 2007. Versailles est dans une situation privilégiée par rapport au niveau national (environ 60% des foyers fiscaux sont imposés en France).

La part des ménages fiscaux imposés à Versailles est également supérieure à celle des Yvelines (75,1%). La part des ménages fiscaux imposés au sein de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc est légèrement supérieure avec 80,6%.

| | 2007 | | 2013 | |
|---|---|---|---|---|
| | imposés | non imposés | imposés | non imposés |
| **Versailles** | 74,6% | 25,4% | 80,2% | 19,8% |
| **France** | 53,7% | 46,3% | 58,2% | 41,8% |
| **Yvelines** | 70,8% | 29,2% | 75,1% | 24,9% |
| **Versailles Grand Parc** | 75,5% | 24,5% | 80,6% | 19,4% |
| **Le Chesnay** | 79,4% | 20,6% | 83% | 17% |

## A.4.2 L'EMPLOI

### A.4.2.1 L'offre d'emplois

En 2013, le nombre d'emplois dans la zone a diminué, passant de 48 225 en 2008 à 46 670 en 2013.

Au sein de la communauté d'agglomération, Versailles est la commune offrant le plus d'emplois. En 2013, 48,3% des emplois de Versailles Grand Parc sont localisés à Versailles.

En tant que préfecture du département des Yvelines, Versailles accueille beaucoup d'administrations et d'établissements publics. L'emploi public est par conséquent particulièrement représenté à Versailles.

**L'OFFRE D'EMPLOIS DANS LE SECTEUR PRIVÉ ET PUBLIC EN 2013**

| | 2007 | | 2013 | | 2013 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Versailles | | Versailles | | Yvelines | | Versailles Grand Parc | |
| | Nombre d'emplois | % | Nombre d'emplois | % | Nombre d'emplois | % | Nombre d'emplois | % |
| **Secteur privé** | 25 600 | 53% | 25 083 | 54% | 380 491 | 70,5% | 58 477 | 61% |
| **Secteur public** | 22 263 | 47% | 21 587 | 46% | 159 302 | 29,5% | 38 072 | 39% |
| **Total** | 47 863 | 100% | 46 670 | 100% | 539 793 | 100,0% | 96 549 | 100% |

Source : INSEE, RP 2013 et 2007

### A.4.2.2 Répartition des emplois par secteur d'activité

| | 1999 | | 2007 | | 2010 | | 2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| **Ensemble** | 45 623 | 100,0% | 47 863 | 100% | 47 932 | 100,0% | 46 670 | 100% |
| **Agriculture** | 142 | 0,3% | 59 | 0,1% | 45 | 0,1% | 35 | 0,1% |
| **Industrie** | 3 141 | 6,9% | 2 780 | 5,8% | 2 692 | 5,6% | 2 391 | 5,1% |
| **Construction** | 1 275 | 2,8% | 1 399 | 2,9% | 1 505 | 3,1% | 1 438 | 3,1% |
| **Commerce, transports, services divers** | 19 954 | 43,7% | 21 362 | 44,6% | 21 602 | 45,1% | 21 218 | 45,5% |
| **Administration publique, enseignement, santé, action sociale** | 21 111 | 46,3% | 22 263 | 46,5% | 22 089 | 46,1% | 21 587 | 46,3% |

Source : Insee RP 2013 et 1999

Le secteur public représente le secteur d'activité le plus représenté à Versailles. Depuis 1999 sa part est supérieure à tous les autres secteurs d'activité. En 2013, le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé, et de l'action sociale représentait 46,3% des emplois de la commune (soit 21 587 emplois).

Le secteur du commerce, des transports et des services divers, est le deuxième secteur d'activité de Versailles, depuis 14 ans sa part n'a cessé d'augmenter, passant de 43,7% en 1999 à 45,5% en 2013.

Le secteur le moins représenté dont la part diminue depuis 1999 est celui de l'agriculture, en 1999 142 emplois étaient relevés, en 2015 seulement 35. Ce secteur représente aujourd'hui 0,1% des emplois.

### A.4.2.3 Les migrations domicile - travail

La part des actifs versaillais ayant un emploi et travaillant dans leur commune de résidence a largement diminué entre 1982 et 2013. En 1982, 44,5% des actifs travaillaient à Versailles. Ils ne sont plus que 33,5% en 2013.

EVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIFS VERSAILLAIS TRAVAILLANT A VERSAILLES

| | | 1982 | 1990 | 1999 | 2007 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre d'actifs ayant un emploi** | | 39 604 | 38 250 | 36 791 | 37 870 | 37 182 |
| **Actifs travaillant dans leur commune de résidence** | **Nombre** | 17 623 | 16 184 | 13 167 | 13 747 | 12 466 |
| | **%** | 44,5% | 42,3% | 35,8% | 36,3% | 33,5% |

Source : Insee RP 1982 - 2013

En 2013, 66,5% des Versaillais, soit 24 716, quittent la commune chaque jour pour se rendre sur leur lieu de travail.

Ces actifs versaillais vont travailler pour :

- 23% dans une autre commune du département des Yvelines (4% à Guyancourt) dont 13% dans une autre commune de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc (4% à le Chesnay et 4,5% à Vélizy-Villacoublay) ;
- 28% à Paris, dont 4,6% dans le 8e arrondissement et 4% dans le 15e arrondissement.
- 24% dans un autre département d'Ile-de-France.

La plupart des versaillais actifs se déplace dans une autre commune pour aller travailler. 33% des 37 182 actifs ayant un emploi travaillent et vivent à Versailles, les 67% restants se déplacent dans une autre commune. Plus de la moitié d'entre eux travaille dans un autre département en Ile-de-France.

LES MIGRATIONS DES TRAVAILLEURS VERSAILLAIS EN 2013

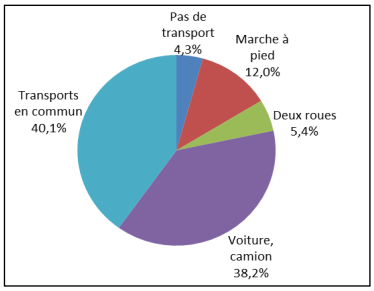
| Lieu de Travail | Actif de 15 ans et plus ayant un emploi | % |
|---|---|---|
| **Dans la commune de résidence** | 12 466 | 33 |
| **Dans une autre commune que celle de résidence** | 24 716 | 67 |
| Dont même département | 7612 | 30,7 |
| Dont autre département même région | 16513 | 66,8 |
| Dont autre région en Métropole | 500 | 2,2 |
| Dont autre région hors Métropole | 91 | 0,3 |

Source : INSEE, RP 2013

Sur l'ensemble des actifs versaillais, 40,1% utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail ; ils étaient 37% en 2007. L'existence de cinq gares sur son territoire et d'un réseau de bus régulier a permis aux transports en commun d'être le premier moyen de déplacement des Versaillais pour se rendre sur leur lieu de travail. La voiture est le deuxième moyen de transport le plus employé (38,2%) et seulement 12% des actifs versaillais se rendent à leur lieu de travail à pied et 5,4% à vélo.

DEPLACEMENTS DOMICILE/TRAVAIL DES RESIDENTS VERSAILLAIS EN 2013

Source : INSEE, RP 2013



- **L'origine des travailleurs entrants**

Plus de 20 000 personnes, provenant de plus de 60 communes d'Ile-de-France, viennent travailler à Versailles.
48% d'entre eux résident dans 13 communes à proximité de Versailles.

**L'ORIGINE DES TRAVAILLEURS ENTRANTS EN 2012**

| | Nombre de travailleurs entrants | % |
|---|---|---|
| **Paris** | 1 882 | 9% |
| **Le Chesnay** | 1 600 | 7,45% |
| **Guyancourt** | 1226 | 5,71% |
| **Saint-Cyr-l'Ecole** | 1154 | 5,37% |
| **Montigny-le-Bretonneux** | 1042 | 4,85% |
| **Plaisir** | 883 | 4,11% |
| **Trappes** | 795 | 3,70% |
| **Fontenay-le-Fleury** | 693 | 3,23% |
| **Elancourt** | 656 | 3,05% |
| **Les Clayes-sous-Bois** | 637 | 2,97% |
| **Bois-d'Arcy** | 546 | 2,54% |
| **Viroflay** | 514 | 2,39% |
| **Vélizy-Villacoublay** | 496 | 2,31% |
| Total | 12 124 | 57% |

Source : Insee RP 2012

Parmi les actifs de 15 ans et plus venant travailler à Versailles, 9% viennent de Paris, dont 2% du 15e arrondissement, compte tenu de la liaison directe entre la gare de Montparnasse et Versailles Chantiers via la ligne N.

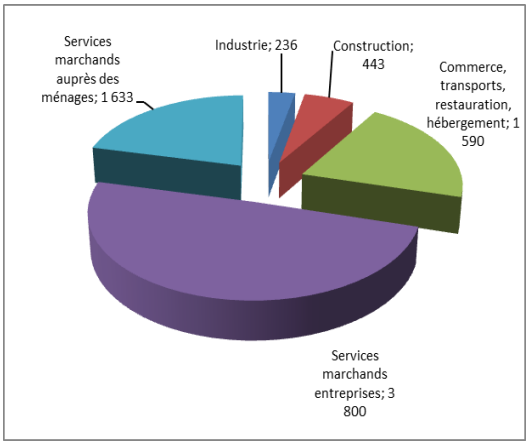
## A.4.3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

### A.4.3.1 Le tissu d'entreprises

Au 1er janvier 2015, Versailles comptabilisait 7 702 entreprises sur son territoire. Les entreprises de services marchands en entreprise représentent environ la moitié du tissu d'entreprises, soit 3 800 entreprises. Le second secteur est celui des services marchands auprès des ménages avec 1 633 entreprises (21%). Le secteur du commerce, des transports, de la restauration et de l'hébergement compte 1 590 entreprises, soit une part de 20%.

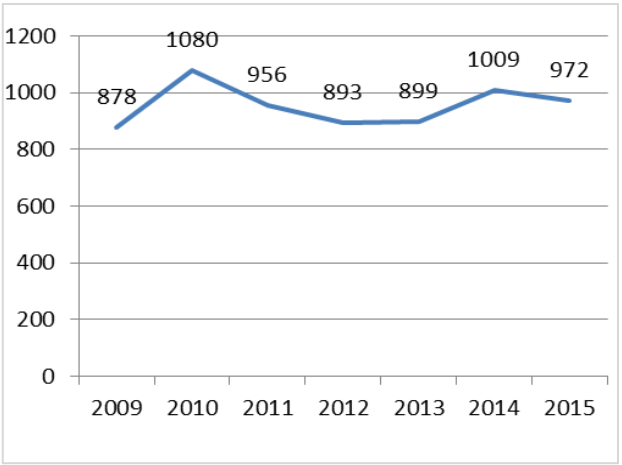
| | Nombre | Part |
|---|---|---|
| **Ensemble** | **7 702** | **100%** |
| Industrie | 236 | 3 |
| Construction | 443 | 6 |
| Commerce, transports, restauration, hébergement | 1 590 | 21 |
| Services marchands entreprises | 3 800 | 49 |
| Services marchands auprès des ménages | 1 633 | 21 |

Source : INSEE, RP 2015




### A.4.3.2 Création d'entreprises à Versailles

**EVOLUTION DES CREATIONS D'ENTREPRISES ENTRE 2009 ET 2015**




Source : INSEE, RP 2015

**CREATIONS D'ENTREPRISES PAR SECTEUR D'ACTIVITE EN 2015**

| | Nombre | % |
|---|---|---|
| Ensemble | 972 | 100 |
| Industrie | 39 | 4 |
| Construction | 58 | 6 |
| Commerce, transports, restauration, hébergement | 172 | 17,7 |
| Services marchands entreprises | 531 | 54,6 |
| Services marchands auprès des ménages | 172 | 17,7 |

Source : INSEE, RP 2015

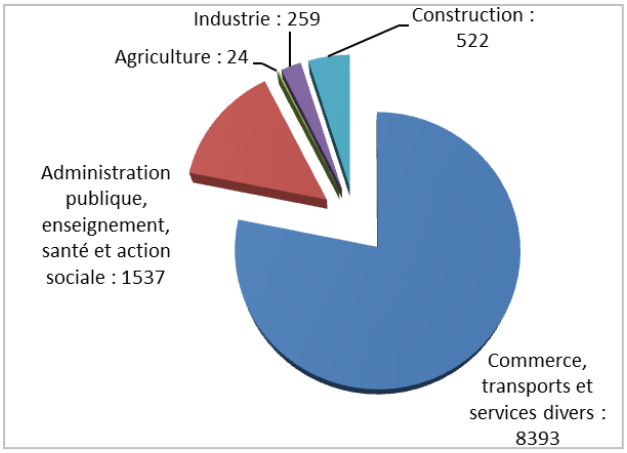
### A.4.3.3 Les établissements actifs

Au 31 Décembre 2014, 10 735 établissements actifs ont été recensés sur le territoire. Le secteur d'activité le plus représenté est celui du commerce, des transports et des services divers avec 78% des établissements actifs, le secteur suivant est celui de l'administration publique avec 14%.

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS PAR SECTEURS D'ACTIVITES AU 31 DECEMBRE2014

| | Nombre | Part |
|---|---|---|
| **Ensemble** | **10 735** | **100%** |
| **Commerce, transports et services divers** | 8393 | 78,2% |
| **Administration publique, enseignement, santé et action sociale** | 1537 | 14,3% |
| **Agriculture** | 24 | 0,2% |
| **Industrie** | 259 | 2,4% |
| **Construction** | 522 | 4,9% |

*Source : INSEE, RP 2013*

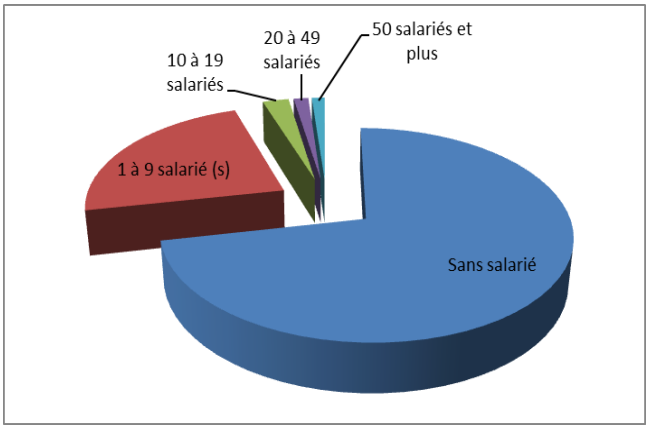



Les établissements actifs versaillais sont majoritairement de petite taille, les établissements sans salariés représentent un peu moins des trois quarts des établissements. Ceux de 1 à 9 salarié(s) représentent 23% des établissements.

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS ACTIFS PAR NOMBRE DE SALARIE(S) AU 31 DECEMBRE 2014

| Nombre de salarié (s) | Nombre d'établissements | Part en % |
|---|---|---|
| 0 salarié | 7 704 | 71,8 |
| 1 à 9 salarié (s) | 2 482 | 23,1 |
| 10 à 19 salariés | 267 | 2,5 |
| 20 à 49 salariés | 150 | 1,4 |
| 50 salariés et plus | 132 | 1,2 |

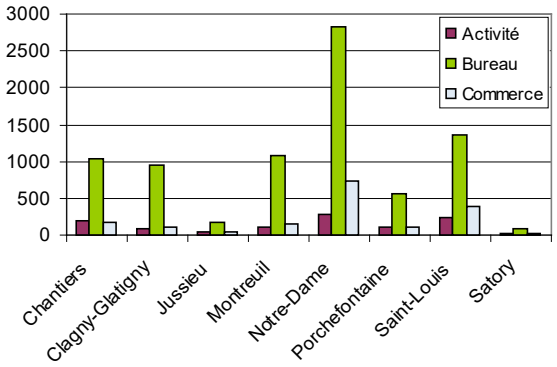
*Source : INSEE, RP 2013*



### A.4.3.4 La localisation des activités

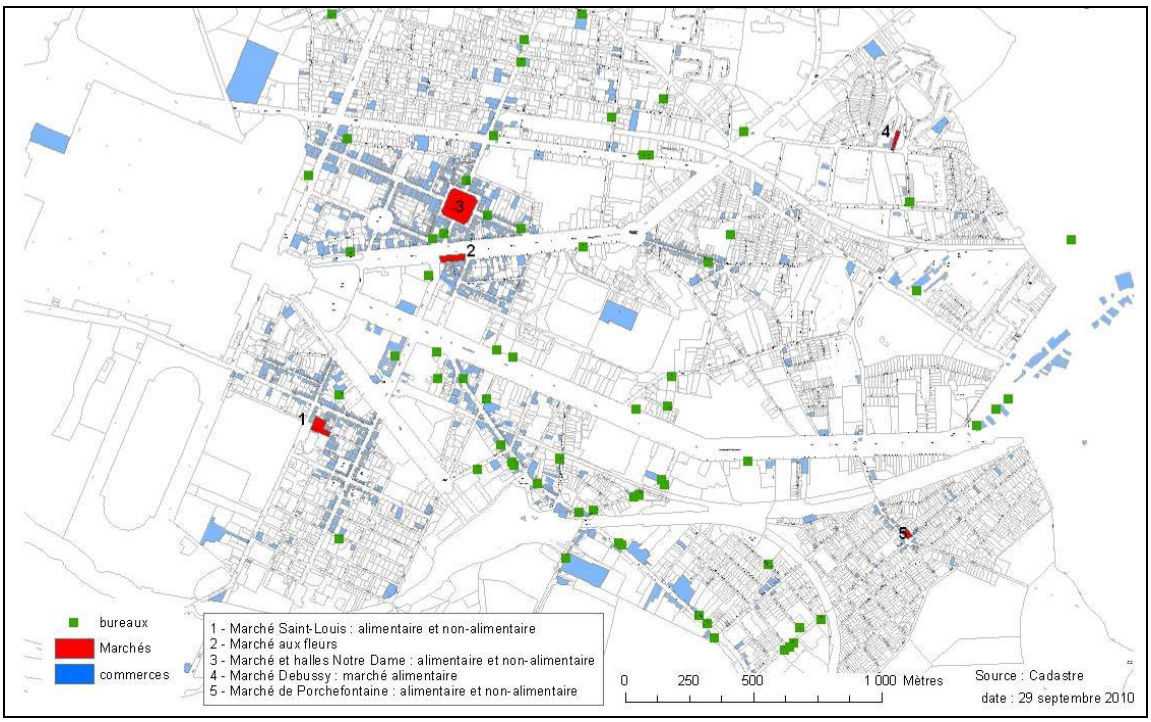
REPARTITION DES TYPES DE LOCAUX PAR QUARTIER

| | Activité | Bureau | Commerce | Total |
|---|---|---|---|---|
| Chantiers | 198 | 1 027 | 172 | 1 397 |
| Clagny-Glatigny | 94 | 946 | 104 | 1 144 |
| Jussieu | 40 | 167 | 35 | 242 |
| Montreuil | 101 | 1 075 | 151 | 1 327 |
| Notre-Dame | 281 | 2 838 | 738 | 3 857 |
| Porchefontaine | 111 | 568 | 109 | 788 |
| Saint-Louis | 242 | 1 370 | 381 | 1 993 |
| Satory | 23 | 76 | 17 | 116 |
| (vide) | 7 | 26 | 12 | 45 |
| Total | 1 097 | 8 093 | 1 719 | 10 909 |




*Source : INSEE, Altares*

CARTE DE LOCALISATION DES ACTIVITES






### A.4.3.5 L'administration

En tant que Préfecture du département des Yvelines, la ville accueille beaucoup d'administrations et d'établissements publics, actuellement elle compte 172 établissements administratifs sur son territoire, dont plus de la moitié sont situés dans les quartiers de Montreuil et de Notre Dame.

Les principaux employeurs versaillais sont le Conseil Général, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, la ville de Versailles et l'établissement public du Musée et du Domaine de Versailles.

**NOMBRE D'ETABLISSEMENTS PAR QUARTIER**

| Quartier | Nombre d'établissements |
|---|---|
| Chantiers | 30 |
| Clagny-Gatigny | 14 |
| Jussieu | 7 |
| Montreuil | 46 |
| Notre-Dame | 49 |
| Porchefontaine | 9 |
| Saint-Louis | 16 |
| Satory | 1 |
| Total | 172 |

*Source : INSEE, Altares 2009*

**EVOLUTION DU NOMBRE**

| Année | Création | Radiation | Solde |
|---|---|---|---|
| 2004 | 11 | 1 | 10 |
| 2005 | 7 | 6 | 1 |
| 2006 | 9 | 15 | -6 |
| 2007 | 22 | 4 | 18 |
| 2008 | 6 | 10 | -4 |
| 2009 | 3 | 8 | -5 |
| Total | 58 | 44 | -14 |

### A.4.3.6 L'armée

L'armée représente à Versailles encore beaucoup d'emplois civils et militaires, répartis sur de nombreux sites.

La réforme de la carte militaire en 2008, a donné lieu au plan de restructuration des armées et prévoit des réorganisations des sites militaires qui impacteront la ville de Versailles. Si la ville accueille l'une des nouvelles bases de défense, certains sites sont appelés à muter ou à être cédés.

- **Caserne Croy :** La ville de Versailles a racheté la partie occidentale de la caserne de Croy : une rotonde de pierre, vestige d'un manège du XVIII$^{ème}$ siècle. La Rotonde accueillera désormais ateliers, activités, spectacles et concerts. D'autre part, y sera construit la nouvelle annexe de la Maison du quartier Saint-Louis.
- **Caserne Vauban :** 9, rue de l'Indépendance Américaine : Quartier Saint Louis. Appartenant au secteur sauvegardé (désormais dénommé site patrimonial remarquable) de Versailles, bâtiment classé monument historique. Désaffectée en 1995, celle-ci a été transformée dans le cadre d'un protocole d'accord signé en 2008 par les ministères de la Défense et de l'Enseignement supérieur, prévoyant de réhabiliter ce bâtiment et de construire 77 logements étudiants, inaugurés en octobre 2014.
- **Caserne d'Artois** : En 2012, sont engagés les travaux de restauration des 4 000m² du bâti de la caserne.
- **Caserne Pion** : En 2011, le site de la caserne Pion est acquis par l'EPFY pour le compte de la commune. Depuis 2015 ont été réalisés : désamiantage, audit pyrotechnique et démolition des 70 bâtiments et infrastructures. La réalisation d'une opération au sud du site de Pion fait l'objet d'une concertation à l'automne 2016.
- **L'hôtel du Gouvernement** : Dans le quartier de Notre Dame, ce bâtiment, classé Monuments Historiques fait l'objet de travaux de rénovation.



- **Site de Satory :** L'ensemble du Plateau de Satory constitue des espaces mutables dans le cadre de la réorganisation de l'armée. La libération d'une partie des terrains militaires, majoritairement situés sur la partie Ouest de Satory par le ministère de la Défense, offre une opportunité de mutation. Intégré à l'Opération d'Intérêt National (O.I.N.) Paris-Saclay, le plateau de Satory a vocation à regrouper des entreprises technologiques de pointe autour des thématiques des villes durables et des mobilités du futur.
- **Site des Matelots** : base du 5ème Régiment du génie (516 personnes) aujourd'hui dissous, accueille toujours des activités militaires. A l'exception des espaces destinés à conserver une vocation militaire et ceux à l'Est constitués d'espaces arborés, le site doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

### A.4.3.7 L'activité tertiaire

L'activité tertiaire constitue la majeure partie des activités de Versailles, avec 7 023 entreprises en 2013, l'activité tertiaire représente 91% des activités versaillaises.

- les services aux entreprises : 49,3% ;

- les services auprès des ménages : 21,2%

- les commerces, transport, restauration et hébergement : 20,6%

### A.4.3.8 L'industrie et l'artisanat

La ville de Versailles ne dispose pas de grands ensembles industriels ou de stockage.

Il ne subsiste donc que de petits locaux d'activité, généralement situés en fonds de cour, dans les quartiers de Notre Dame (26 % des établissements ayant une activité de type industrielle ou artisanale s'y concentrent), Saint-Louis (22 %) et Chantiers (18 %).

Il existe une demande pour la création de sites susceptible d'accueillir des petites activités accompagnées de logements pour les artisans.

### A.4.3.9 L'activité commerciale

La ville de Versailles compte en 2015, plus de 1 300 cellules commerciales, ce qui représente une densité moyenne 19,7 commerces pour 1 000 habitants, soit le ratio classique pour une grande agglomération.

La diversité, la vitalité et la qualité de l'offre commerciale de la Ville s'apparente à celle d'une ville centre :

- les commerces en équipement de la personne et de la maison sont concentrés en cœur de ville (quartier Notre Dame) ;
- le quartier des antiquaires, également dans le quartier Notre Dame, concentre une grande partie de l'offre en antiquités et brocantes ;
- l'offre en culture-loisirs et en hôtellerie-restauration est faible pour l'un des sites les plus prestigieux et les plus visités de France, mais l'impact du tourisme sur l'activité commerciale est limité ;
- l'offre alimentaire, très spécialisée, est composée de petits indépendants et d'une offre non sédentaire très importante.

Au regard du diagnostic réalisé en 2000, puis actualisé en 2004, qui a permis notamment de mettre en évidence la transformation de nombreux commerces de proximité en services en agence (13 services en agence supplémentaires sur la période 2000-2004 contre une perte de 28 commerces dans les secteurs de l'alimentaire, des métiers d'art et des brocantes, de l'hygiène, de la santé, de la beauté, de la culture, des loisirs).

Depuis cette période étudiée dans le diagnostic, la situation a continué d'évoluer en ce sens et la disparition de certains commerces, compte tenu de leur emplacement stratégique, est à déplorer particulièrement au regard de l'impact négatif sur la vitalité et le dynamisme commercial d'un quartier. Ainsi, depuis 2004, parmi les changements d'activité, sont dénombrées 26 transformations de commerces de proximité (alimentation, beauté, cafés et restaurants, équipement de la personne, loisirs) en services (agences immobilières, de voyage, assurances, banques). Globalement, sur la période, le nombre d'agences est passé de 239 en 2004 à 310 en 2008, soit 71 services en agence supplémentaires.

Une première délibération de principe avait été adoptée par le Conseil municipal lors de sa séance du 30 mars 2006. Puis, la Ville a instauré, en 2008, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité pour freiner les mutations vers des services. En 2008, une charte d'accompagnement du développement commercial a été signée entre la ville, le Comité des banques la chambre de commerce et l'union versaillaise du commerce de l'industrie et de l'artisanat avec l'ambition de préserver la mixité commerciale appuyée sur l'engagement de mettre en œuvre 10 mesures.

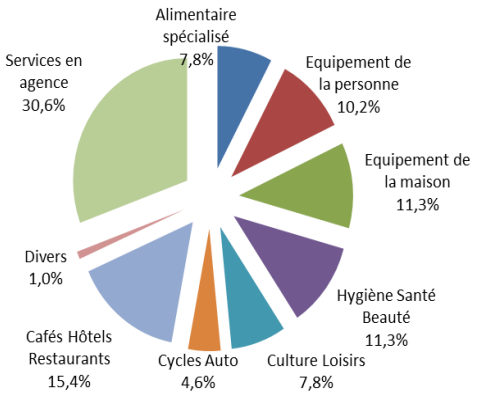
En 2010, la tendance semble se ralentir avec seulement 7 agences supplémentaires dénombrées.

En 2015, 300 agences de service sont recensées

.

LA TYPOLOGIE DES ACTIVITES COMMERCIALES

| | Part des établissements |
|---|---|
| **Alimentaire spécialisé** | 7,80% |
| **Equipement de la personne** | 10,20% |
| **Equipement de la maison** | 11,30% |
| **Hygiène Santé Beauté** | 11,30% |
| **Culture Loisirs** | 7,80% |
| **Cycles Auto** | 4,60% |
| **Cafés Hôtels Restaurants** | 15,40% |
| **Divers** | 1% |
| **Services en agence** | 30,60% |




*Source : Ville de Versailles – Direction du Développement Economique 2012*

Le taux de vacance est relativement faible. Il est de 5,60% en centre-ville en 2012, contre 7,1% pour la moyenne nationale.

Les moyennes et grandes surfaces sont largement dominées par les supermarchés et les supérettes ; ces établissements représentent à eux seuls 27% des commerces ayant une surface supérieure à 300 m².

La ville de Versailles se caractérise par l'existence de trois cœurs de ville et d'une multitude de pôles secondaires. Le cœur de ville Nord, le cœur de ville Sud et le quartier des Chantiers composent une solide armature commerciale.

Au total, les commerces représentent une surface de 98 000 m² avec une moyenne de 50 m² par cellule commerciale.

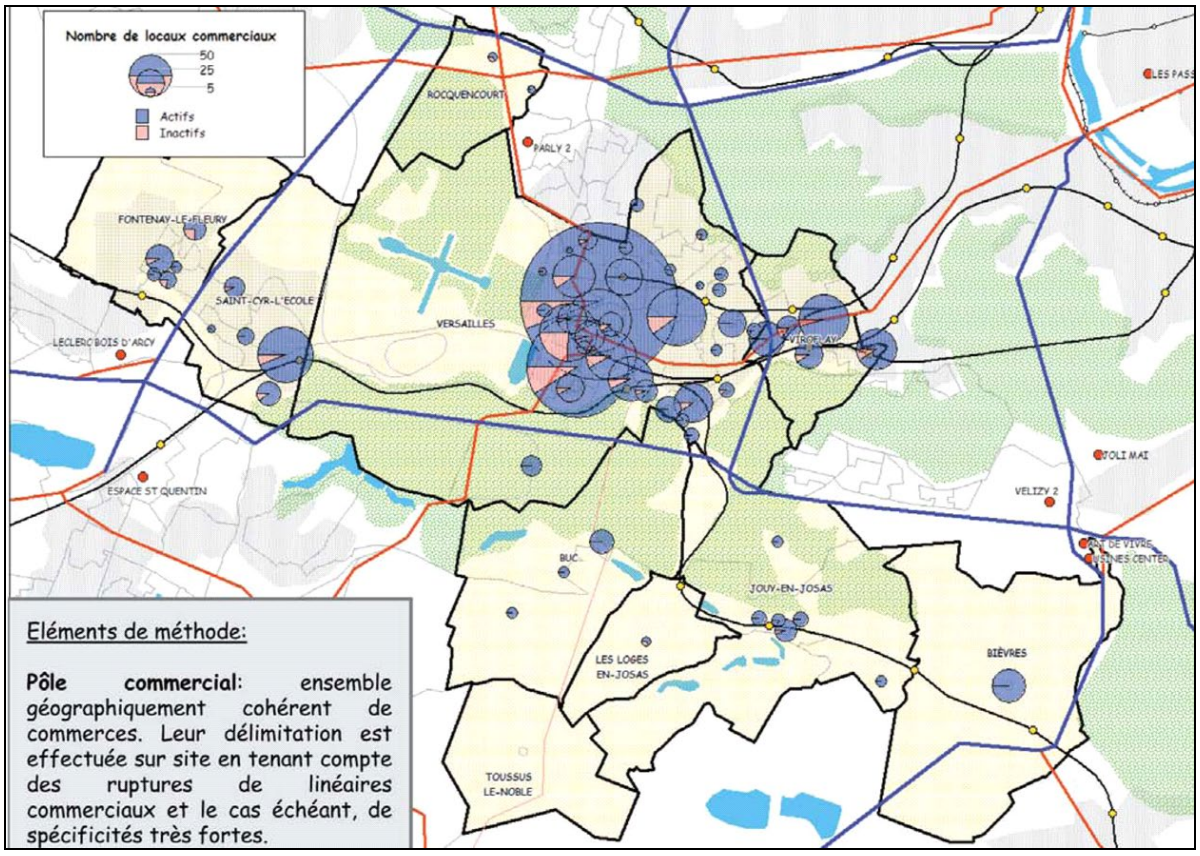
Les commerces à Versailles s'inscrivent dans un environnement concurrentiel fort du fait de la proximité de Parly II (Le Chesnay), Vélizy II (Vélizy) et Grand Plaisir (Plaisir). La proximité de Paris est également à prendre en compte. Malgré la présence de ces deux centres commerciaux régionaux, Parly II et Vélizy II, la pratique de consommation locale reste très forte.

Par ailleurs, Versailles est classée comme « commune touristique », ce qui permet l'ouverture des commerces non-alimentaires tous les dimanches de l'année, sans nécessiter de demande de dérogation préalable.

L'offre commerciale est complétée par plusieurs marchés : le marché Notre-Dame, le marché St-Louis, le marché de Porchefontaine, le marché de Jussieu-Montreuil, le marché aux fleurs et depuis 2010 le marché Bio place de la Cathédrale Saint-Louis. Ils constituent des pôles de convivialité et contribuent au dynamisme du commerce versaillais.

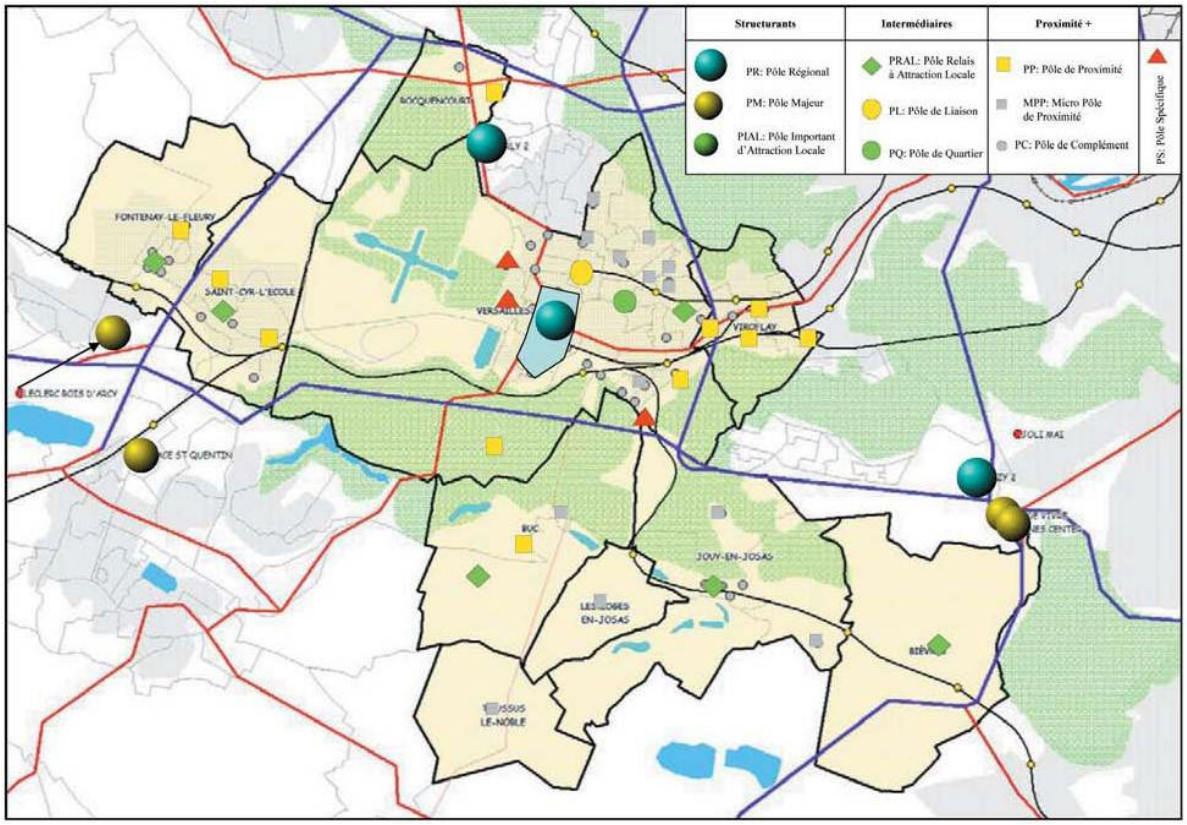
Le marché Notre-Dame bénéficie d'une forte attractivité à l'échelle de la communauté d'agglomération.

L'offre commerciale de la communauté d'agglomération est essentiellement focalisée sur Versailles. Le centre-ville de Versailles constitue un pôle commercial majeur de Versailles Grand Parc avec plus de 450 commerces et services sur le quartier Notre-Dame




*Source : Charte de développement commercial de la communauté de communes du Grand Parc 2005-2010*

Le centre de Versailles apparaît comme un pôle régional structurant. Versailles dispose également de pôles commerciaux de moindre envergure contribuant néanmoins au dynamisme de l'activité commerciale. Il s'agit de pôles de proximité, de pôles de quartier et de pôle de liaison.




*Source : Charte de développement commercial de la communauté de communes du Grand Parc 2005-2010*

### A.4.3.10 Le tourisme

- **Le château de Versailles**

96% des touristes qui viennent à Versailles visitent le château.

NOMBRE DE VISITES ENTRE 2007 ET 2015

| | Nombre de visites en 2007 (en million) | Nombre de visites en 2015 (en million) | Evolution |
|---|---|---|---|
| **Château** | 3,4 | 4,4 | 29% |
| **Petit Trianon Domaine de Marie-Antoinette** | 1,1 | 1,48 | 34,5% |
| **Spectacles** | 0,8 | 1,56 | 95% |
| **Total** | 5,3 | 7,44 | 40% |

*Source : Ville de Versailles – Service Commerce, Emploi, Tourisme*

En 2015, 7,44 millions de personnes ont visité Versailles (hors jardins), soit 40% de plus qu'en 2007.

A ces 7,44 millions de visiteurs, il faut ajouter 4,4 millions de visiteurs non payants pour les jardins.

La saison touristique s'étend de Pâques à la Toussaint pour 80 à 90 % des flux. En pic de fréquentation, sont dénombrés près de 40 000 visiteurs par jour, notamment lors des fêtes nocturnes.

1/3 des personnes visitant le château participent à des voyages en groupe organisés et viennent en autocar. Les 2/3 restants sont composés de personnes qui se rendent à Versailles seuls ou en famille. 90 % des visites se font à plusieurs, avec une moyenne de 2 personnes.

Les individuels viennent majoritairement par les transports en commun : est estimé à 1,6 millions le nombre de visiteurs arrivant par la gare Rive gauche (RER C) afin de visiter le château.

Les visiteurs sont à 68% des internationaux (Américains 10% ; Espagnols 7% ; Canadiens 6% ; Britanniques 5% ; Brésiliens 4%) et à 30% des franciliens. Parmi les visiteurs français, 2/3 viennent de province et 14% de Paris.

95% des visites se font sur la journée et 80% des visiteurs sont hébergés à Paris. Versailles apparaît davantage comme une ville d'excursion que comme une ville de séjour. 14% des visiteurs sont des étudiants et 9% sont des retraités.

En 2015, le chiffre d'affaires lié au tourisme, sur les segments de la restauration, du commerce, hors Château, est de l'ordre de 28 millions d'euros.

- **Le tourisme d'affaires**

Le prestige et la qualité de l'environnement urbain, la bonne desserte de la ville et la présence, bien qu'insuffisante, de complexes hôteliers de qualité favorisent l'organisation de congrès et de séminaires d'entreprises.

Situé à proximité immédiate du château, la Palais des Congrès de Versailles dispose de 2 000 m² d'exposition, de 12 salons, d'un auditorium de 1 154 places et d'un bar-salon.

En 2007, sa gestion a été déléguée à Viparis dont la stratégie consiste à réduire le nombre manifestations tout en recherchant des événements plus importants en durée et volume afin de promouvoir les acteurs économiques de Versailles.

FREQUENTATION DU PALAIS DES CONGRES

| | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|
| **Nombre de manifestations** | 60 | 54 | 50 |
| **Jours d'occupation** | 123 | 102 | 122 |
| **Nombre de visiteurs** | 49 000 | 46 000 | 39 000 |

*Source : Ville de Versailles – Service Commerce, Emploi, Tourisme*

- **Un outil touristique au service de la ville : l'Office du tourisme**

L'Office de Tourisme de Versailles a mis en œuvre en 2009 les actions répondant aux exigences de ses deux missions de base qui sont son cœur de métier :

- l'accueil et l'information des visiteurs, en maintenant une ouverture 7 jours sur 7 et en veillant à un accueil de qualité. En 2015, l'Office du tourisme a accueilli 290 000 visiteurs physiques ;
- la promotion de la destination en développant des actions de promotion, de communication et de commercialisation en liaison étroite avec les acteurs touristiques et économiques du territoire.

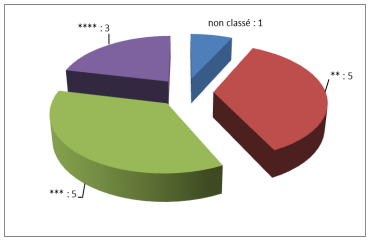
- **Les structures d'accueil**

- ***L'hôtellerie***

L'offre hôtelière de Versailles se répartit entre 14 hôtels, pour un total de 808 chambres. Cette offre est caractérisée par :

- une surreprésentation du luxe (les trois hôtels 4* représentent à eux-seuls 398 chambres)

un éclatement de la petite hôtellerie, avec un niveau de prestation très variable.




*Source : INSEE RP 2013*

| | Hôtels | Hôtels non classés | Hôtels classés 1 étoile | Hôtels classés 2 étoiles | Hôtels classés 3 étoiles | Hôtels classés 4 étoiles | Hôtels classés 5 étoiles | Camping | Meublé de tourisme |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre** | 14 | 1 | - | 5 | 5 | 3 | - | 1 seul (3 étoiles) | |
| **Capacité** | 808 | 18 | - | 148 | 246 | 396 | - | 196 | |

Le taux de remplissage des hôtels versaillais est estimé à 65%.

En 2013, sont comptabilisées 388 000 nuitées au total, toute structure hôtelière confondue, soit 20 % de plus qu'en 2009.

A Versailles, l'hôtellerie est largement consacrée au tourisme d'affaire : il est estimé que le tourisme d'affaires représente 70% de la clientèle des hôtels (entre lundi et jeudi).

En outre, seulement 4,5% des touristes individuels choisissent de retenir une chambre dans un hôtel à Versailles.

L'hôtellerie touristique est néanmoins favorisée par l'événementiel. En effet, le développement des spectacles au château (concerts, grandes eaux, …) incite les touristes à prendre une chambre sur place.

Ce fort clivage entre tourisme et tourisme d'affaire s'illustre par un taux de remplissage des hôtels élevé la semaine et faible le week-end.

Les deux quatre étoiles, qui représentent plus de 40% de l'offre hôtelière de la ville, témoignent bien de l'importance du tourisme d'affaires à Versailles.

- ***Les campings***

La clientèle du Camping Huttopia Versailles est essentiellement étrangère et familiale, il a une capacité maximale de 196 places au 1er janvier 2016. Les Hollandais, les Anglais, les Allemands et les Italiens sont les plus représentés parmi la clientèle étrangère.

CAMPING HUTTOPIA VERSAILLES ***

| | Cahuttes | Trappeurs | Cabanes | Roulottes | Canadiennes | Tentes | Emplacements libres |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre** | 6 | 6 | 22 | 7 | 14 | 20 | 125 |
| **Capacité d'hébergement** | 5 | 5 | 6 | 4 | 5 | | |
| **Capacité totale** | 30 | 30 | 142 | 21 | 70 | | |

*Source : Ville de Versailles*

La moitié de ces structures est située à moins de 10 minutes à pied du château :

- 36% des hébergements situés à moins de 5 minutes du château ;
- 16% des hébergements situés entre 5 et 10 minutes du château ;
- 48% situés à plus de 10 minutes du château.

- ***L'offre de restauration***

L'offre de restauration, si elle est diversifiée en ville, demeure peu lisible pour le touriste qui au sortir du château se retrouve sur la place d'Armes sans visibilité des lieux de restauration situés dans les rues adjacentes.

- ***Une coupure entre le Château et la ville qui limite les flux de visiteurs franciliens du parc vers le centre-ville***

La coupure entre le Château et la ville limite les flux de visiteurs franciliens du parc vers le centre-ville. En effet, la vaste Place d'Armes où débouchent les trois grandes avenues du Trident doublées de leurs contres-allées et l'îlot administratif composé par les Ecuries, la Mairie, le Palais de Justice et l'Hôtel du Département constituent une véritable coupure entre le Domaine national et le reste de la ville. Depuis les grilles du Château, on ne distingue pas l'activité du centre-ville. L'animation commerciale qui pourrait inciter les visiteurs à se promener dans le centre historique et, ainsi, à profiter de la ville ne transparaît pas.

Dans ce contexte, le devenir de la Place d'Armes constitue un enjeu fort dans la réflexion sur les liens entre le Château et la ville.

La municipalité met en œuvre des actions de manière à attirer davantage les visiteurs hors du Trident et les faire pénétrer dans le reste de la ville. Ces actions consistent à ouvrir de nouveaux sites touristiques tels que la salle du Jeu de Paume et à valoriser les sites touristiques existants. L'office de tourisme propose également trois circuits touristiques dans les quartiers Notre-Dame, Saint-Louis et Montreuil. En outre nombreux évènements culturels sont organisés par la ville.

## A.4.4 LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

### A.4.4.1 Les recherches d'implantation d'activités

Les recherches d'implantation d'activités à Versailles se maintiennent à un niveau élevé depuis le début des années 2000. En 2015, 35 demandes d'implantation commerciale ont été adressées à la Ville.

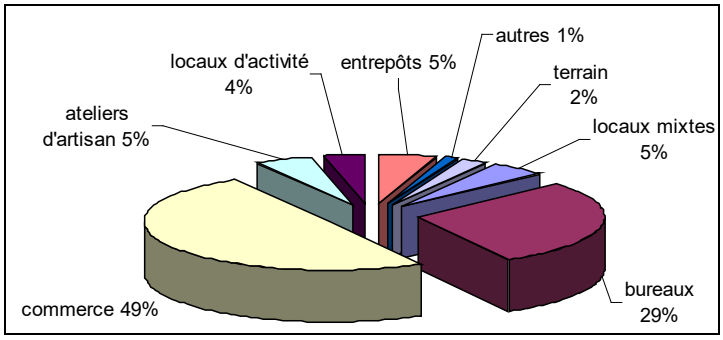
Le Conseil général des Yvelines traite également des demandes d'installation, reçues en direct ou bien par l'intermédiaire de l'Agence Régionale de Développement – Paris Région.

En moyenne, près de 60 nouvelles implantations (ouvertures de boutiques) sont concrétisées par an à Versailles.

- **Nature des recherches d'implantation**

Près de la moitié des recherches concernent des commerces et près d'un tiers, des bureaux.

LES RECHERCHES D'IMPLANTATION SELON LEUR NATURE ENTRE 2004 ET 2009




*Source : Mairie de Versailles, direction du développement économique*

### A.4.4.2 Les perspectives de renforcement de l'économie versaillaise

Le site du plateau ouest de Satory ainsi que le projet urbain de la gare des Chantiers constituent les principales opportunités de renforcer l'économie de Versailles, en faisant émerger de nouveaux pôles de compétence (haute-technologie, éco-technologies…).

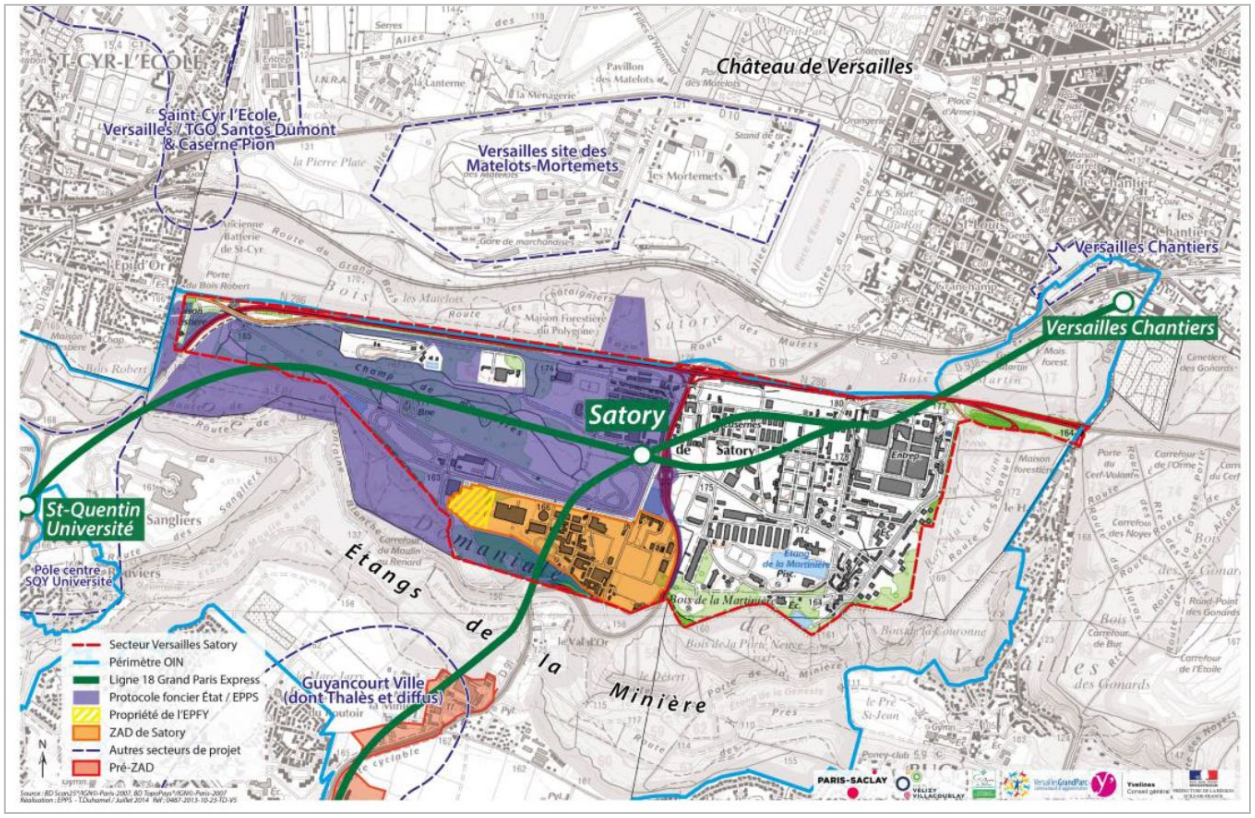
- **L'aménagement de Satory Ouest**

L'enjeu est de réussir la mutation du site en y développant le cluster des mobilités du futur et un nouveau quartier urbain exemplaire en matière de développement durable. Les objectifs sont les suivants :

- Réussir l'implantation du cluster des mobilités du futur dans la lignée de l'arrivée de l'ITE VEDECOM ;
- Créer un nouveau quartier urbain, vivant et exemplaire en matière de développement durable, de mixité et de cohabitation des fonctions ;
- Développer une offre diversifiée d'habitat, pour les salariés actuels et futurs de Versailles - Saint-Quentin permettant de contribuer aux objectifs de production de logements de la TOL ;
- Assurer la compacité des formes urbaines pour l'habitat et les activités permettant la libération d'espaces publics et d'espaces verts importants et de qualité à partir des éléments structurants tels que la ceinture verte, les liaisons douces et le projet " Le Vivant et la Ville " porté par la Ville de Versailles.

Dans le CDT, les principales orientations programmatiques énoncées pour le développement de Satory Ouest prévoient une répartition de l'ordre de 40% d'activités économiques et 60% de logements intégrant des équipements et services d'accompagnement.

*Le secteur de projet - Versailles Satory (2015)*




*Source : CDT Versailles Grand Parc / Saint-Quentin-en-Yvelines / Velizy-Villacoublay*

Le projet de la ZAC Satory Ouest est principalement fondé sur deux idées directrices :

• Un quartier ville-nature

- Une trame paysagère puissante tirant parti de la situation géographique exceptionnelle du plateau (côteaux boisés) et s'inspirant des grandes allées versaillaises.
- Un quartier de gare, mixte et de densité raisonnée.
- La nature et la biodiversité intégrées à la conception du quartier : l'eau comme fil conducteur, très faible imperméabilisation des sols, pépinière innovante (culture des espèces endogènes par récupération des graines sur site).
- Un grand parc central, élément fédérateur du quartier.
- Une architecture favorisant les matériaux naturels tels que la brique, la pierre, le bois.

• Un quartier actif à la pointe de l'industrie de la Défense et des mobilités innovantes

- Faire de Satory l'un des cœurs économiques de Paris-Saclay, s'appuyant notamment sur les filières déjà en place de la Défense (le complexe militaro-industriel formé par les unités de l'Armées, STAT et SIMMT, et les sociétés Nexter et Arquus), de l'automobile et du transport en commun (avec les instituts de recherche Ifsttar et Védécom), entre lesquelles des synergies existent (autonomisation de la conduite, véhicule électrique, etc.). Les pistes d'essais, dans une nouvelle configuration qui permettra de maintenir les usages actuels et d'en proposer de nouveaux de façon évolutive, constituent l'outil indispensable de ce pôle de R&D dit « des mobilités du futur ».

- Une nouvelle approche de la mobilité dans le quartier, pour un quartier piéton, aux circulations internes apaisées : association du stationnement mutualisé (parkings silo notamment réversibles à l'entrée des quartiers) et des services de mobilité (transport public à la demande basé sur le véhicule autonome, expérimenté sur voirie publique dès 2019, autopartage, vélopartage, etc.), complémentaire de l'offre structurante en transports en commun.

- **L'opération des Chantiers**

Dans le cadre des travaux d'amélioration du pôle d'échanges multimodal de Versailles Chantiers (en 2013, 64 000 voyageurs par jour et des ruptures de charges malcommodes), la SNCF a décidé de vendre des entrepôts désaffectés de la SERNAM. La Ville a souhaité, de son côté, organiser le réaménagement de cette friche stratégique de 3,5 ha située au sein du centre-ville élargi.

Le programme prévoit :

- l'extension de la gare ferroviaire, la réalisation d'une gare routière et d'un parking permettant l'organisation de ce pôle d'échanges en plate-forme d'échanges multimodal. Les objectifs des travaux sont les suivants :

  - remédier à l'engorgement aux abords et dans les espaces de la gare, afin d'améliorer significativement les échanges multimodaux (train, bus, RER). Cette gare enregistre la deuxième plus importante fréquentation en Ile-de-France après celle de La Défense avec 64 000 voyageurs et 500 trains par jour.

  - ouvrir la gare vers la ville en créant de nouvelles correspondances entre les modes de transport.

  L'enquête publique relative au projet de pôle d'échanges multimodal s'est déroulée en mai 2011 et les travaux ont commencés en 2012.

- la réalisation d'un ensemble de logements et de bureaux sur près de 45 000 m² de surface de plancher répartis en deux ilots. Des commerces de proximité seront présents sur le site. A l'est de la gare 24 000 m² de bureaux. A l'ouest, un ensemble de logements qui se divise en 13 000 m² de logements privés, 2 100 m² d'appartements sociaux familiaux et 1 500 m² pour les étudiants. Une résidence pour seniors (6 500 m²) et une crèche (400 m²) sortiront de terre à proximité. La livraison est attendue vers 2019 – 2020.

- **La pépinière d'entreprises**

La communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc s'est engagée dans la réalisation d'une pépinière d'entreprises, pour accueillir une quarantaine de sociétés en création ou en développement dans leurs premières années.

Le site d'une ancienne école située à Versailles, rue de Béarn dans le quartier Moser à proximité des gares de Montreuil et de Viroflay, a été identifié pour reconvertir un bâtiment dans le respect de normes environnementales strictes.

La pépinière a pour objectifs d'améliorer l'attractivité économique de la ville et de son intercommunalité, de faciliter l'implantation d'entreprises et de les accompagner dans les premières années de leur existence afin d'augmenter leur taux de survie.

Proposée en avril 2008 par la Ville et adoptée en 2009 par la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, la pépinière d'entreprises a ouvert ses portes en mars 2012. 23 jeunes entreprises sont d'ores et déjà installées et accompagnées.

### A.4.5 BILAN - PERSPECTIVES ECONOMIQUES

A l'échelle de son territoire, la ville de Versailles remplit plusieurs rôles : celui de poumon vert, avec ses 1275 ha d'espaces verts et de forêts domaniales, celui de pôle administratif, avec une forte proportion de services et d'emplois dans le public. Mais Versailles est aussi un pôle économique qui concentre des profils de décideurs ; « métropole de province la plus proche de Paris », elle rayonne auprès des villes environnantes grâce à ses commerces de qualité, son attractivité pour les emplois ou encore ses services administratifs. A l'échelle francilienne, le tourisme ainsi que son Palais des Congrès contribuent à son attractivité, tandis que le Château et l'image d'un mode de vie à la française assurent la renommée de la ville au niveau international.

Outre son rôle économique, Versailles possède de nombreux atouts sur son territoire : elle est située à un carrefour des voies de communication routières et de transport en commun renforcé dans le cadre du projet du Grand Paris Express, avec notamment cinq gares et deux autoroutes franciliennes majeures. La ville est pourvue d'emprises foncières mutables considérables et d'établissements d'enseignement très attractifs, qui sont autant d'atouts dans la compétition territoriale avec les grands pôles du voisinage, Vélizy et Saint-Quentin en Yvelines pour l'économie, Le Chesnay pour le commerce.

Par ailleurs, Versailles joue un rôle de pôle d'innovation, en tant que partenaire actif de l'OIN Paris-Saclay, pour lequel le développement du plateau de Satory est identifié comme site de prédilection de la recherche et développement autour des mobilités de demain, ou le site Pion, où auront lieu des expérimentations centrées sur l'ingénierie et les services liés au vivant dans l'urbain.

Les filières organisées au travers des pôles de compétitivité ont vocation à être soutenues par Versailles, et notamment celles des pôles Mov'eo, dont des installations sont réalisées et programmées sur le plateau de Satory, System@tic, Cap Digital et Cosmetic Valley.

« Le Vivant et la ville », c'est le nom d'un projet de « pôle de compétitivité » que la Ville de Versailles a présenté en 2011 avec plusieurs partenaires institutionnels et privés. Ce label recouvre non seulement le nouveau potentiel autour de l'économie du développement durable que Versailles souhaite mettre en avant, mais plus encore une manière d'envisager la ville et son développement.

En s'appuyant notamment sur le secteur économique en pleine expansion des industries de l'environnement, sur les recherches développées par l'INRA, sur l'expérience et la renommée internationale de l'école nationale du paysage, et sur son université à la pointe de la réflexion sur le développement durable, Versailles souhaite devenir une référence dans le domaine d'un nouvel urbanisme combinant ville et nature.

# A.5 LA POPULATION

## A.5.1 LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

### A.5.1.1 Le positionnement démographique de Versailles

- **Une des villes les plus peuplées d'Ile-de-France**

En 2013, selon les données de l'INSEE, la population municipale[1] versaillaise est de 85 272 habitants. Versailles est l'une des villes les plus peuplées d'Ile-de-France, 11ème ville d'Ile-de-France après Paris.

Toutefois, Versailles connait une baisse démographique régulière depuis 2006, alors même que les communes les plus peuplées de la région Ile-de-France ont connu une croissance démographique entre 2006 et 2013.

| Commune | Nb d'habitants 2011 | Nb d'habitants 2013 | Evolution 2006 - 2011 | Evolution 2011 - 2013 |
|---|---|---|---|---|
| **Paris** | 2 249 975 | 2 229 621 | 3,1% | -0,9% |
| **Boulogne-Billancourt** | 116 220 | 116 794 | 5,4% | 0,5% |
| **Saint-Denis** | 107 762 | 109 343 | 10,1% | 1,5% |
| **Argenteuil** | 104 282 | 106 817 | 1,6% | 2,4% |
| **Montreuil** | 103 068 | 104 139 | 1,4% | 1,0% |
| **Nanterre** | 89 476 | 92 227 | 1,3% | 3,0% |
| **Vitry-sur-Seine** | 86 375 | 90 075 | 4,2% | 4,3% |
| **Créteil** | 90 528 | 89 989 | 1,8% | -0,6% |
| **Asnières** | 83 372 | 86 020 | 1,2% | 3,2% |
| **Courbevoie** | 88 530 | 85 523 | 4% | -3,4% |
| **Versailles** | **86 307** | **85 272** | **-0,4%** | **-1,2%** |

*Source : INSEE, 2008-2013*

En 2013, la population versaillaise représentait 35% de la population totale de Versailles Grand Parc.

POPULATIONS DE VERSAILLES, DE VERSAILLES GRAND PARC ET DES YVELINES

| | 2006 | 2008 | 2013 |
|---|---|---|---|
| **Versailles** | 87 549 | 86 686 | 85 272 |
| **Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc** | 169 642 | 170 926 | 242 167 |
| **Yvelines** | 1 395 807 | 1 406 053 | 1 418 484 |

*Source : INSEE, 2006-2013*

[1] population municipale = (population totale : 87 550 en 2014) – (population comptée à part )

Population comptée à part :
- mineurs dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune.
- personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève de l'une des catégories suivantes : services de moyen ou de long séjour des établissements de santé, maisons de retraite, foyers et résidences sociales, communautés religieuses et casernes ou établissements militaires.
- personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études.

### A.5.1.2 L'évolution de la population

- **Une diminution de la population entre 1975 et 1999 suivie d'une stabilisation**

EVOLUTION DE LA POPULATION DE 1968 A 2012

| Année | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nb d'habitant | 90 829 | 94 145 | 91 494 | 87 789 | 85 761 | 86 686 | 85 424 |
| | | 68/75<br>+ 3 316 hbts<br>(+3,65%) | 75/82<br>-2 651 hbts<br>(-2,82%) | 82/90<br>-3 705 hbts<br>(-4,05%) | 90/99<br>-2 028 hbts<br>(-2,31%) | 99/08<br>+ 925 hbts<br>(+1,07%) | 08/12<br>-1 262 hbts<br>(-1,45%) |

*Sources : INSEE, 2012*

Après avoir augmenté entre 1968 et 1975, la population de Versailles a régulièrement diminué de 1975 à 1999. Néanmoins, le fléchissement de la population a été de moins en moins marqué pendant cette période. Le recensement de 2006 montre une légère augmentation de la population depuis 1999.

Cependant, cette augmentation est à mettre en corrélation avec le changement de la méthode de recensement entre 1999 et 2006. En 1999, les étudiants majeurs et les militaires vivant en caserne étaient rattachés à leur résidence familiale donc comptés dans la population des ménages de la commune de leur résidence familiale. Ils sont désormais comptés dans la population de la commune de leur résidence étudiante ou de leur caserne. L'augmentation de la population peut donc être due pour partie à la comptabilisation des militaires qui n'étaient auparavant pas pris en compte dans la population communale. Néanmoins, la population militaire a diminué compte tenu du départ de l'armée sur plusieurs sites. L'impact de la population militaire est donc à nuancer.

Si l'augmentation de la population est à considérer avec précaution, le déclin démographique observé à partir du recensement de 1975 semble s'enrayer au profit d'une certaine stabilité.

Toutefois, la tendance, selon les données INSEE 2008, est à un infléchissement démographique.

Après avoir augmenté entre 1999 et 2006, la population de Versailles a régulièrement diminué de 2008 à 2012. Néanmoins, le fléchissement de la population a été de moins en moins marqué pendant cette période.

- **Evolution comparée avec Versailles Grand Parc (19 communes)**

L'évolution de la population versaillaise diffère de celle des autres communes de Versailles Grand Parc. En effet, entre 1982 et 1990, l'ensemble des autres communes de la communauté d'agglomération connaît une augmentation annuelle de 3,9% tandis que la population de Versailles diminue (-4 % de perte annuelle).

Entre 1990 et 1999, la démographie de Versailles et de l'ensemble des autres communes de Versailles Grand Parc est en régression. Cette décroissance est cependant plus forte à Versailles. Entre 1999 et 2006, les populations augmentent mais de façon moins accentuée pour Versailles.

En revanche, entre 2006 et 2008 Versailles perd des habitants alors que l'ensemble des autres communes est marqué par une croissance démographique.

En effet, la forte évolution de la population de Versailles Grand Parc s'explique par l'élargissement de la Communauté d'Agglomération VGP à 14 communes en 2011.

**EVOLUTION DE COMPAREE DE 1999 À 2013**

| | 1999 | 2006 | 2008 | 2013 |
|---|---|---|---|---|
| **Versailles Grand Parc (sans Versailles)** | 77 589 | 82 093 | 84 240 | 156 895 |
| **Versailles** | 85 761 | 87 549 | 86 686 | 85 272 |

*Source : INSEE, 2013, RP 2006-1999-1990-1982*

- **Evolution comparée avec le département des Yvelines**

Alors qu'entre 2006 et 2013, la population versaillaise a diminué, celle du département des Yvelines n'a cessé de croître. Entre 1999 et 2006, la population du département a augmenté de 41 850 habitants, soit de 3,09 %. Cette tendance se poursuit entre 2006 et 2013 (+ 1,6%).

EVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS DU DEPARTEMENT DES YVELINES

| Année | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2008 | 2010 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'habitants des Yvelines | 854 348 | 1 080 395 | 1 196 828 | 1 307 397 | 1 353 957 | 1 395 807 | 1 406 053 | 1 408 765 | 1 418 484 |

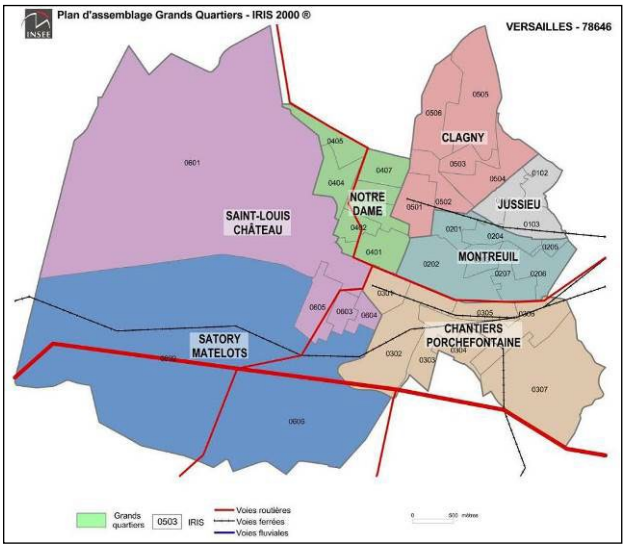
*Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006-2013*

L'évolution démographique de Versailles est donc particulière, dans la mesure où les tendances démographiques sont différentes dans les Yvelines ainsi que dans les autres communes de Versailles Grand Parc.

### A.5.1.3 Le profil des quartiers

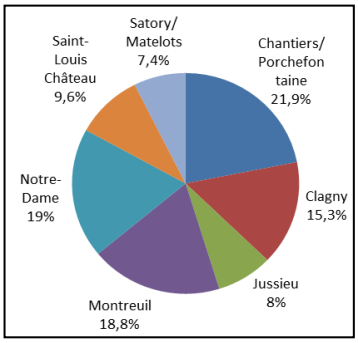
La répartition de la population dans les différents quartiers de Versailles ne peut être établie précisément. En effet, les données de l'INSEE sont fournies par îlots dont le découpage ne correspond pas au découpage des quartiers de Versailles.

Toutefois, pour illustrer la notion de répartition de la population dans la ville, les îlots IRIS ont été regroupés pour retrouver des contours proches du découpage des quartiers de Versailles.




| | Nombre d'habitants | Part de l'ensemble |
|---|---|---|
| **Chantiers/ Porchefontaine** | 18 725 | 21,9% |
| **Clagny** | 13 077 | 15,3% |
| **Jussieu** | 6 833 | 8% |
| **Montreuil** | 15 986 | 18,8% |
| **Notre-Dame** | 16 279 | 19% |
| **Saint-Louis Château** | 8 229 | 9,6% |
| **Satory/ Matelots** | 6 296 | 7,4% |
| **Ensemble** | 85 424 | 100% |

*Source : INSEE, RP 2012*



### A.5.1.4 Les composantes de l'évolution de la population

- **Un solde naturel positif qui compense un solde migratoire négatif**

Deux facteurs expliquent l'évolution démographique :

- le solde naturel qui est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours d'une période ;
- le solde migratoire qui est la différence entre le nombre d'entrées (personnes qui ne résidaient pas auparavant à Versailles) et de sorties sur un territoire donné.

Depuis 1975, le solde naturel de Versailles est positif et ne cesse d'augmenter.

Au contraire, le solde migratoire est négatif : le nombre de personnes quittant la commune est plus important que le nombre de personnes s'y installant. Les pertes migratoires ont diminué depuis le recensement de 1982 jusqu'en 2008, puis ont augmenté entre 2008 et 2013.

Jusqu'en 1999, le solde naturel positif ne compensait pas ces pertes, ce qui entraînait une diminution de la population. La diminution de la population versaillaise était donc le fruit d'un solde migratoire négatif.

Entre 1999 et 2008, le taux de variation annuel total est devenu positif. En effet, l'augmentation du solde naturel combinée à la diminution des pertes migratoires a conduit à l'accroissement de la population.

Sur la période 2008 et 2013, si le solde naturel a très légèrement augmenté (0,78), en revanche le déficit du solde migratoire a presque doublé. Le taux de variation annuel de la population redevient négatif.

VARIATIONS DES SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES ENTRE 1975 ET 2012

| | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2008 | 2008-2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Solde naturel** | | | | | |
| Variation de population due au solde naturel | 4 201 | 5 041 | 5 588 | 4 565 | |
| Taux de variation annuel du au solde naturel | 0,64 | 0,7 | 0,71 | 0,76 | 0,78 |
| **Solde migratoire** | | | | | |
| Variation de population due au solde migratoire | -6 852 | -8 746 | -7 616 | -2 777 | |
| Taux de variation annuel du au solde migratoire | -1,05 | -1,22 | -0,98 | -0,6 | -1,1 |
| **Evolution totale** | | | | | |
| Variation totale de population | -2 651 | -3 705 | -2 028 | 1 788 | -2 125 |
| Taux de variation annuel total | -0,41% | -0,52% | -0,27% | 0,10% | -0,30% |

Le solde naturel de Versailles augmente, il reste néanmoins inférieur à celui de la région mais est désormais comparable à celui du département.

EVOLUTION DU SOLDE NATUREL

| | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2008 | 2008-2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Versailles** | + 0,64 % | + 0,70 % | + 0,71 % | + 0,76 % | + 0,78 % |
| **Département des Yvelines** | + 0,98 % | + 0,95 % | + 0,88 % | + 0,83 % | + 0,8 % |
| **Région Ile-de-France** | + 0,68 % | + 0,77 % | + 0,81 % | + 0,90 % | + 0,9 % |

*Sources : INSEE, 2008, RP 2013-2008-1999-1990-1982-1975*

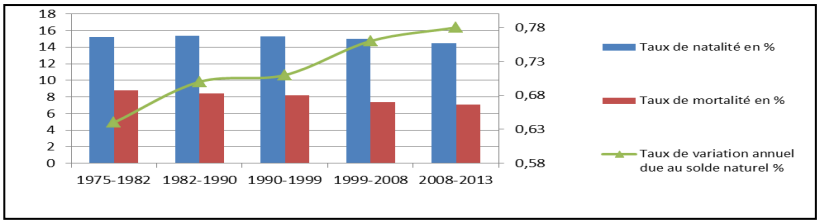
- **Une augmentation du solde naturel liée à la diminution du taux de mortalité**

Entre 1975 et 2013, le taux de natalité à Versailles a peu évolué mais enregistre cependant une légère baisse entre 2008 et 2013. Le taux de mortalité a quant à lui fortement baissé. La progression du solde naturel à Versailles est donc due à la baisse du taux de mortalité et au prolongement de l'espérance de vie et non uniquement à une augmentation des naissances.

EVOLUTION DU NOMBRE DE NAISSANCES ET DE DECES ENTRE 1975 ET 2013

| | 1975 – 1982 | 1982 – 1990 | 1990 – 1999 | 1999 – 2008 | 2008 – 2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| Taux de natalité (‰) | 15,2 | 15,4 | 15,3 | 15 | 14,5 |
| Taux de mortalité (‰) | 8,8 | 8,4 | 8,2 | 7,4 | 7,1 |
| Taux de variation annuelle due au solde naturel (%) | 0,64 | 0,70 | 0,71 | 0,76 | 0,78 |

*Source : INSEE, RP 2013-2006-1999-1990-1982-1975*




## A.5.2 LA STRUCTURE DE LA POPULATION

### A.5.2.1 L'âge de la population

- **Une population vieillissante**

Selon les données INSEE, la population versaillaise a légèrement diminué entre 2008 et 2013.

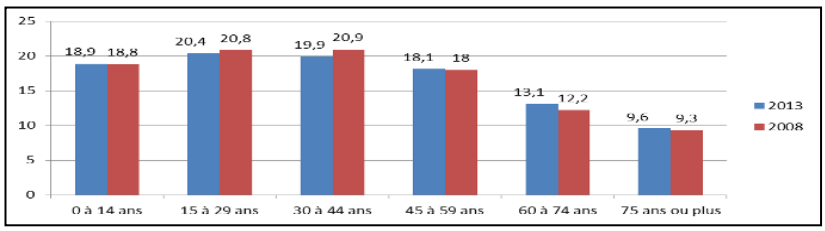
Sa structure a évolué vers un vieillissement de la population. En 2013, la part de la population de plus de 60 ans a augmenté globalement de 6 % par rapport à 2008 et représente près d'un quart de l'ensemble de la population versaillaise.

La classe des 15-29 ans et celle des 30-49 ans sont les plus représentées avec une part respective d'environ 20% chacune. Toutefois, la classe des 30-44 ans tend à régresser fortement entre 2008 et 2013.

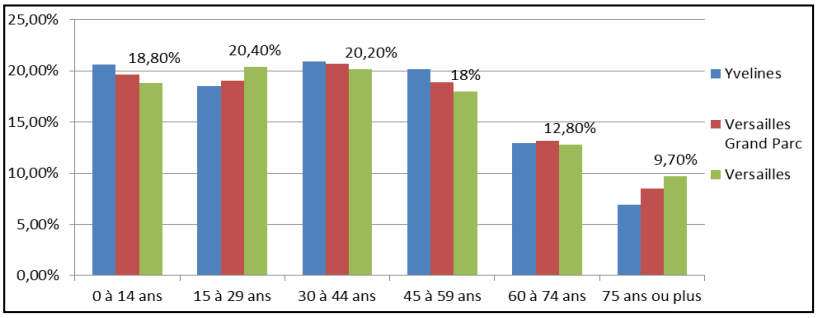
EVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'AGES ENTRE 2008 ET 2013

| | 2013 | % | 2008 | % | Taux d'évolution 2008-2013 en % |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | 85 272 | 100 | 86 686 | 100 | -1,63 |
| **0 à 14 ans** | 16 098 | 18,9 | 16 311 | 18,8 | -1,31 |
| **15 à 29 ans** | 17 403 | 20,4 | 17 988 | 20,8 | -3,25 |
| **30 à 44 ans** | 16 979 | 19,9 | 18 094 | 20,9 | -6,01 |
| **45 à 59 ans** | 15 476 | 18,1 | 15 616 | 18 | -0,90 |
| **60 à 74 ans** | 11 138 | 13,1 | 10 588 | 12,2 | 5,19 |
| **75 ans ou plus** | 8 178 | 9,6 | 8 089 | 9,3 | 1,10 |

*Source : INSEE, RP 2013-2008*



En comparaison avec la population de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc (sans Versailles) et celle du département des Yvelines, la population de Versailles est marquée par une part plus importante des personnes de plus de 75 ans, une part plus faible des enfants de moins de 14 ans. En revanche, la part de la tranche d'âge de 15 à 29 ans est plus forte, liée à la présence des étudiants qui logent à Versailles.




STRUCTURE DE LA POPULATION COMPAREE

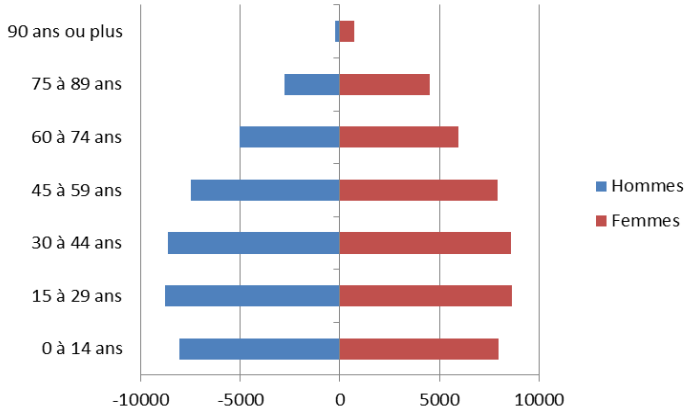
| | 0 à 14 ans | 15 à 29 ans | 30 à 44 ans | 45 à 59 ans | 60 à 74 ans | 75 ans ou plus | Ensemble |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yvelines** | 20,60% | 18,30% | 20,70% | 20,20% | 13,20% | 7,10% | 100% |
| **Versailles Grand Parc** | 19,60% | 19% | 20,40% | 18,90% | 13,40% | 8,70% | 100% |
| **Versailles** | 18,80% | 20,40% | 20,20% | 18% | 12,80% | 9,70% | 100% |

*Source : INSEE, RP 2013*

- **L'indice de jeunesse**

La pyramide des âges de la population versaillaise est en forme de pagode. Sa base est moins large ce qui indique un taux de natalité en baisse. La pyramide s'étire vers le haut ce qui signifie que l'espérance de vie augmente. La population est globalement équilibrée entre hommes et femmes. Cependant, après 60 ans, l'effectif des femmes est supérieur à celui des hommes.

PYRAMIDE DES AGES DE VERSAILLES




*Source : INSEE, RP 2013*

EVOLUTION DE L'INDICE DE JEUNESSE A VERSAILLES ET DANS LES YVELINES EN 2013

| | Versailles | Département des Yvelines |
|---|---|---|
| **1990** | 1,29 | 2,25 |
| **1999** | 1,17 | 1,76 |
| **2006** | 1,21 | 1,63 |
| **2013** | 1,17 | 1,37 |

*Sources : INSEE, RP 2013-2006-1999-1990*

Parallèlement, l'indice de jeunesse[2] de la population a progressé entre 1999 et 2006 mais a retrouvé son niveau de 1999 en 2013, au seuil de 1,17.

Avec un indice de jeunesse de 1,17, la population versaillaise est plus jeune que la population de France métropolitaine (2013, l'indice à l'échelle nationale s'élevait à 1,14, mais plus âgée que la population des Yvelines qui conserve un indice jeunesse élevé (1,37).

### A.5.2.2 La composition des ménages versaillais

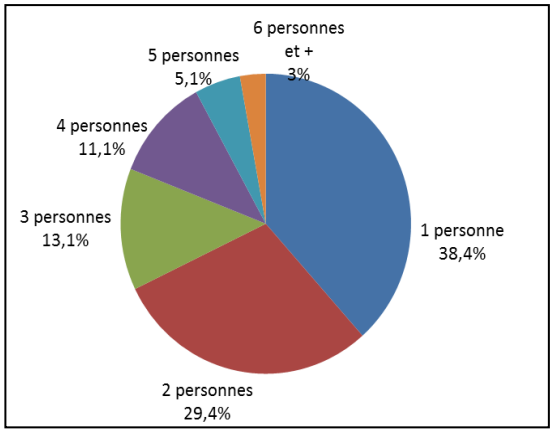
- **Une forte représentation des « petits ménages »**

En 2013, Versailles compte 36 331 ménages. 68 % des ménages sont composés d'une ou deux personnes. Toutefois leur nombre tend à régresser depuis 2006. La part élevée des petits ménages est à mettre en corrélation avec l'augmentation des ménages sans enfant, dont les personnes de plus de 60 ans.

COMPOSITION DES MENAGES VERSAILLAIS EN 2013

| | Nombre de ménages | Part de l'ensemble |
|---|---|---|
| 1 personne | 13 951 | 38,4% |
| 2 personnes | 10 695 | 29,4% |
| 3 personnes | 4 762 | 13,1% |
| 4 personnes | 4 026 | 11,1% |
| 5 personnes | 1 855 | 5,1% |
| 6 personnes et + | 1 041 | 2,9% |
| Ensemble | 36 331 | 100,0% |

*Source : INSEE, RP 2013*




- **La diminution de la taille moyenne des ménages**

La taille des ménages est un paramètre important à prendre en compte puisqu'il a une incidence sur la taille et le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins de la population et de son évolution.

Entre 1975 et 2006, la population des ménages a diminué à Versailles, passant de 2,77 personnes par ménage en 1975 à 2,26 en 2013. Toutefois, depuis 2006 la taille des ménages reste stable.

EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

| | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2008 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de ménage | 32 724 | 35 017 | 35 353 | 35 837 | 37 152 | 37 062 | 36 331 |
| Population des ménages | 90 637 | 88 605 | 85 587 | 83 449 | 84 126 | 83 446 | 82 085 |
| Tailles moyennes des ménages | 2,77 | 2,53 | 2,42 | 2,33 | 2,26 | 2,25 | 2,26 |

*Source : INSEE, RP 1975-1982-1990-1999-2006-2013*

[2] Part des moins de 20 ans sur la part des plus de 60 ans

La diminution de la taille moyenne des ménages est également observée dans les communes voisines ainsi qu'à l'échelle départementale et régionale. Ce phénomène résulte du desserrement des ménages, qui s'explique par de nouveaux comportements sociaux : augmentation du nombre de divorces et séparations, augmentation du nombre de familles monoparentales, décohabitation des jeunes et vieillissement de la population. Un phénomène observé également au niveau national, notamment lié à l'augmentation de l'espérance de vie.

La taille moyenne des ménages à Versailles est inférieure à celle de deux communes voisines, Viroflay et Jouy-en-Josas, ainsi qu'à celle des Yvelines.

EVOLUTION COMPAREE DE LA TAILLE DES MENAGES

| | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2008 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Versailles** | 2,77 | 2,53 | 2,42 | 2,33 | 2,26 | 2,25 | 2,26 |
| **Le Chesnay** | 2,75 | 2,55 | 2,43 | 2,30 | 2,24 | 2,22 | 2,18 |
| **Viroflay** | 2,65 | 2,46 | 2,42 | 2,38 | 2,38 | 2,37 | 2,37 |
| **Jouy-en-Josas** | 3,03 | 2,94 | 2,78 | 2,63 | 2,53 | 2,53 | 2,51 |
| **Yvelines** | 3,05 | 2,88 | 2,79 | 2,64 | 2,53 | 2,52 | 2,48 |
| **Ile-de-France** | 2,6 | 2,5 | 2,5 | 2,4 | 2,3 | 2,33 | 2,33 |

*Sources : INSEE, RP 2013-2006-1999-1990-1982-1975*

- **composition des ménages et des familles**

EVOLUTION DU NOMBRE D'ENFANTS PAR MENAGE ENTRE 2008 ET 2013

| | 2013 | % | 2008 | % | Variation 2008-2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | 21 496 | 100 | 22 245 | 100 | -3,37% |
| **Aucun enfant** | 9 583 | 44,6 | 10 407 | 46,8 | -7,92% |
| **1 enfant** | 4 826 | 22,4 | 4 689 | 21,1 | 2,92% |
| **2 enfants** | 4 188 | 19,5 | 4 351 | 19,6 | -3,75% |
| **3 enfants** | 1 870 | 8,7 | 1 786 | 8 | 4,70% |
| **4 enfants ou plus** | 1 030 | 4,8 | 1 011 | 4,5 | 1,88% |

*Sources : INSEE, RP 2013-2008*

Les ménages sans enfant à charge constituent une part importante de l'ensemble des ménages versaillais. Leur part est cependant en baisse en 2013 : -7,9% par rapport à 2008.

Les ménages avec un ou deux enfants sont également bien représentés avec une part respective de 22,4% et 19,5%.

Toutefois, il est à noter un accroissement de la part des ménages avec trois enfants et quatre enfants ou plus entre 2008 et 2013.

En 2013, 48% des couples ont au moins un enfant, contre 40% sans enfant et 12% des familles sont monoparentales.

## A.5.3 BILAN - POPULATION

**Les tendances démographiques**

- Une population municipale de 85 272 habitants en 2013, qui place Versailles en 11ème position des communes les plus peuplées d'Ile-de-France ;
- Une diminution de la population jusqu'en 1999 suivie d'une légère augmentation jusqu'en 2006 et d'une baisse constatée selon les données INSEE entre 2008 et 2013 ;
- Un solde naturel positif compensant partiellement un solde migratoire négatif ;
- Une progression du solde naturel liée à la diminution du taux de mortalité ;

**La structure de la population**

- Une diminution de la part des 30-44 ans et des 45-59 ans, au profit d'une augmentation de la part des plus de 60 ans ;
- un indice de jeunesse inférieur à celui du département des Yvelines ;
- Une majorité de petits ménages (68% des ménages sont composés d'une ou deux personnes). Toutefois, entre 2008 et 2013 le nombre de ménages ayant 3 enfants au moins est en augmentation ;
- Une taille moyenne des ménages stable depuis 2006 (2,26 en 2013), plus faible que dans le département des Yvelines (2,48).

# A.6 LE LOGEMENT

## A.6.1 LE PARC DE LOGEMENTS A VERSAILLES

### A.6.1.1 L'évolution du parc de logements

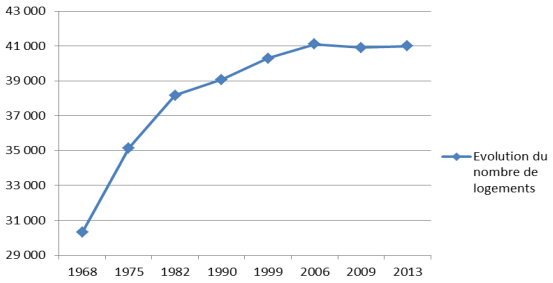
Selon les données de l'INSEE, la commune comptait 40 990 logements en 2013. Ce chiffre marque un léger déclin du parc immobilier avec une perte de 120 logements en 7 ans.

Le parc immobilier a fortement augmenté entre 1968 et 1990 : +27 %. Cependant, cette progression n'est pas constante. Entre 1990 et 2006 l'augmentation est plus faible (+7,5%), suivie entre 2006 et 2013 d'une stagnation.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS A VERSAILLES

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2009 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre de logements** | 30 309 | 35 142 | 38 175 | 39 067 | 40 299 | 41 110 | 40 910 | 40 990 |
| **Variation totale du parc (%)** | | 15,95% | 8,63% | 2,34% | 3,15% | 2,01% | -0,48% | -0,20% |
| **Variation annuelle du parc (%)** | | 2,14% | 1,19% | 0,29% | 0,35% | 0,29% | -0,16% | -0,05% |

*Source : INSEE, RP 1975-2013*




Entre 1982 et 2013, la croissance du parc de logements de Versailles est restée inférieure aux moyennes observées dans les Yvelines, en Ile-de-France et en France métropolitaine. Le département des Yvelines a connu un fort développement du parc de logements en raison de l'urbanisation dans les communes périurbaines.

COMPARAISON AVEC LES YVELINES, L'ILE-DE-FRANCE ET LA FRANCE

| | Variation 1982-1990 | | Variation 1990-1999 | | Variation 1999-2006 | | Variation 2006-2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Totale | Annuelle | Totale | Annuelle | Totale | Annuelle | Totale | Annuelle |
| **Versailles** | 2,3% | 0,3% | 3,2% | 0,3% | 2,0% | 0,3% | 2,0% | -0,05% |
| **Yvelines** | 12,0% | 1,4% | 9,7% | 1,0% | 4,9% | 0,7% | 2,6% | 0,4% |
| **Ile-de-France** | 7,3% | 0,9% | 7,1% | 0,8% | 4,5% | 0,6% | 3,4% | 0,5% |
| **France métropolitaine** | 10,6% | 1,3% | 9,4% | 1,0% | 8,3% | 1,1% | 5,6% | 0,9% |

*Source : INSEE*

### A.6.1.2 Les catégories de logements

En 2013, les résidences principales constituent 88,6% du parc de logements. Cette part a diminué de 1,4% entre 2006 et 2013.

Entre 2006 et 2013, le nombre de résidences principales a régressé de 827 logements alors que le parc de logements s'est amenui de 120 logements. La réduction du nombre de résidences principales est liée à deux phénomènes :

- L'augmentation du nombre de résidences secondaires qui représentent 3,3% du parc de logements en 2013 contre 2,2% en 2006.
- L'augmentation du nombre de logements vacants qui représentent 8,1% du parc de logements en 2013 contre 7,4% en 2006.

LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

| | 1975 | | 1982 | | 1990 | | 1999 | | 2006 | | 2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Résidences principales** | 32 724 | 93,1% | 32 724 | 91,7% | 35 353 | 90,5% | 35 837 | 88,9% | 37 159 | 90,4% | 36 332 | 88,6% |
| **Résidences secondaires** | 460 | 1,3% | 460 | 2,8% | 1 384 | 3,5% | 1 159 | 2,9% | 910 | 2,2% | 1 338 | 3,3% |
| **Logements vacants** | 1 958 | 5,6% | 1 958 | 5,5% | 2 330 | 6,0% | 3 303 | 8,2% | 3 041 | 7,4% | 3 321 | 8,1% |
| **Nombre total de logements** | 35 142 | 100% | 35 142 | 100% | 39 067 | 100% | 40 299 | 100% | 41 110 | 100% | 40 990 | 100% |

*Source : INSEE, RP 2006-2013*

LA COMPARAISON DE LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

| | Versailles | | Versailles Grand Parc | | Département des Yvelines | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2007 | 2013 | 2007 | 2013 | 2007 | 2013 |
| **Résidences principales** | 90,4% | 88,6% | | 91,4% | 93,2% | 93,1% |
| **Résidences secondaires / occasionnelles** | 2,4% | 3,3% | | 2,3% | 2,0% | 2% |
| **Logements vacants** | 7,2% | 8,1% | | 6,4% | 4,8% | 4,9% |

*Source : INSEE, RP 2006-2013*

La proportion de résidences principales à Versailles reste inférieure à celle du département des Yvelines et de la Communauté d'Agglomération. Le taux de vacance reste en 2013 comme en 2007, très supérieur à celui enregistré pour le Département des Yvelines et pour Versailles Grand Parc.

Les logements vacants se situent majoritairement dans le parc ancien. 55% d'entre eux ont, en effet, été construits avant 1949. 32% ont été construits entre 1949 et 1974. Une partie de ces logements vacants correspond aux périodes de rotation normale dues à la relocation ou à la vente de logements. Pour le reste, la présence de logements vacants à Versailles est liée à l'obsolescence du logement en termes de confort et d'équipements.

## A.6.2 LA COMPOSITION DU PARC

### A.6.2.1 L'âge du parc

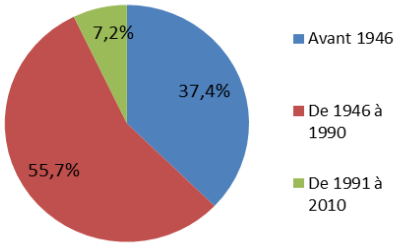
Compte tenu de l'histoire de la ville, le parc de logements de Versailles est ancien. En effet, 37,54% des logements ont été construits avant 1946. Les logements construits entre 1946 et 1990 représentent plus de la moitié du parc. Seuls 7,2% des logements sont « récents » (moins de 30 ans).

EPOQUE DE CONSTRUCTION DU PARC DE LOGEMENTS

| | Nombre | % |
|---|---|---|
| Résidences principales construites avant 2010 | 36 203 | 100 |
| Avant 1946 | 13 526 | 37,4% |
| De 1946 à 1990 | 20 177 | 55,7% |
| De 1991 à 2010 | 2 599 | 7,2% |

*Source : INSEE, RP 2013*

RESIDENCES PRINCIPALES CONSTRUITES AVANT 2010




### A.6.2.2 Typologie du parc

| | 1990 | | 1999 | | 2006 | | 2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Maisons individuelles** | 4 524 | 11,6% | 5 011 | 12,4% | 4 761 | 11,6% | 4 584 | 11,2% |
| **Logements collectifs** | 33 118 | 84,7% | 34 127 | 84,7% | 35 594 | 86,6% | 35 971 | 87,8% |
| **Autres** | 1 433 | 3,7% | 1 161 | 2,9% | 755 | 1,8% | 485 | 2% |
| **Ensemble** | 39 075 | 100,0% | 40 299 | 100,0% | 41 110 | 100,0% | 40 990 | 100% |

*Source : INSEE, RP 1999 et RP 2013*

Le parc de résidences principales se compose essentiellement de logements collectifs. Ceux-ci représentent 88% du parc résidentiel en 2013 contre 11,2% de maisons individuelles. Depuis 1990, le nombre de logements collectifs augmente alors que le nombre des maisons individuelles ne cesse de diminuer.

Cette configuration est différente de celle du département qui compte 55,6% de logements collectifs et 43% de maisons individuelles. La répartition est néanmoins plus proche de Versailles Grand Parc qui est constitué de 76 % d'appartements et de 22,6% de maisons individuelles.

*Source : INSEE, RP 2013*

| | Versailles | | Versailles Grand Parc | | Yvelines | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Nombre** | **Taux** | **Nombre** | **Taux** | **Nombre** | **Taux** |
| **Maisons individuelles** | 4 584 | 11,2% | 24 965 | 22,6% | 262 759 | 43,2% |
| **Logements collectifs** | 35 971 | 87,8% | 84 252 | 76,1% | 338 529 | 55,6% |
| **Autres** | 485 | 2% | 1 340 | 1,2% | 7 001 | 1,1% |
| **Ensemble** | 40 990 | 100% | 109 782 | 100% | 603 858 | 100% |

### A.6.2.3 Les statuts d'occupation

Versailles est dotée d'un parc locatif important (50% du parc global). La part de locataires a augmenté de plus de 2,6% entre 2007 et 2013 au détriment de la part des propriétaires. En effet, le pourcentage de propriétaires a baissé de 1,2 point.

La part importante de ménages logés gratuitement est due à la présence de militaires sur le territoire de la commune. Leur part a néanmoins diminué depuis 2007, passant de 7% à 5,7% en 2013.

La proportion de propriétaires est plus faible à Versailles (44,5%) que dans les Yvelines (60%) et que dans la Communauté d'Agglomération (55%).

| | Versailles | | Département des Yvelines | | Versailles Grand Parc | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2007** | **2013** | **2007** | **2013** | **2007** | **2013** |
| **Propriétaires** | 45,7% | 44,5% | 59,1% | 59,5% | | 54,8% |
| **Locataires** | 47,2% | 49,8% | 38,1% | 38,2% | | 41,8% |
| **Logés gratuitement** | 7,1% | 5,7% | 2,8% | 2,3% | | 3,3% |

*Source : INSEE, RP 2007 – 2013*

### A.6.2.4 La taille des logements

Avec 3,3 pièces en moyenne en 2013, les logements versaillais ont une taille moyenne inférieure à celle de Versailles Grand Parc (3,8 pièces) et à celle des Yvelines (4 pièces).

La répartition des logements selon leur taille est relativement équilibrée. Les petits logements (1 à 2 pièces) représentent néanmoins une part importante du parc de résidences principales (29%). Les grands logements de 5 pièces représentent un quart du parc.

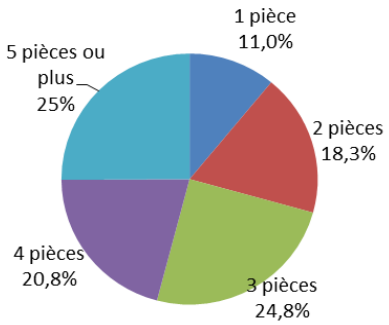
L'offre en logements existe donc pour les jeunes familles. Le déficit migratoire observé pour cette classe d'âge peut être dû à l'incompatibilité entre les niveaux de revenus de ces ménages et le prix de l'immobilier à Versailles.

VARIATION DE LA TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES ENTRE 2007 ET 2013

| | **2013** | **%** | **2007** | **%** |
|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | 36 332 | 100% | 37 093 | 100% |
| **1 pièce** | 4 000 | 11,0% | 3 758 | 10,1% |
| **2 pièces** | 6 661 | 18,3% | 7 040 | 19% |
| **3 pièces** | 9 014 | 24,8% | 9 520 | 25,7% |
| **4 pièces** | 7 543 | 20,8% | 7 770 | 20,9% |
| **5 pièces ou plus** | 9 113 | 25% | 9 006 | 24,3% |

*Source : INSEE, RP 2013-2007*

TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2013




Entre 2007 et 2013, est à noter une faible diminution de la part des « moyens logements » (3 à 4 pièces) et une augmentation de la part de grands logements de 0,8 %.

La part de « petits logements » (1 à 2 pièces) reste nettement supérieure à la moyenne départementale tandis que les logements de plus de 5 pièces sont sous-représentés à Versailles (25%) par rapport au taux départemental (35%). Le profil de Versailles est en revanche proche de celui de la Communauté d'Agglomération.

COMPARAISON DE LA TAILLE DES LOGEMENTS

| | Versailles | | Départements des Yvelines | | Versailles Grand Parc | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2007 | 2013 | 2007 | 2013 | 2007 | 2013 |
| **1-2 pièces** | 29,1% | 29,3% | 18% | 18,9% | 24,9% | 24% |
| **3-4 pièces** | 46,6% | 45,6% | 47,3% | 45,8% | 48,4% | 46,9% |
| **5 pièces et +** | 24,3% | 25,1% | 37,7% | 35,2% | 26,8% | 29,1% |

*Source : INSEE, RP 2013 et RP 2007*

NOMBRE MOYEN DE PIECES DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2013

| | Versailles | Départements des Yvelines | Versailles Grand Parc |
|---|---|---|---|
| **Ensemble des résidences principales** | 3,6 | 4 | 3,8 |
| **Maison** | 6 | 5,2 | 5,6 |
| **Appartement** | 3,3 | 3,1 | 3,2 |

*Source : INSEE, RP 2013*

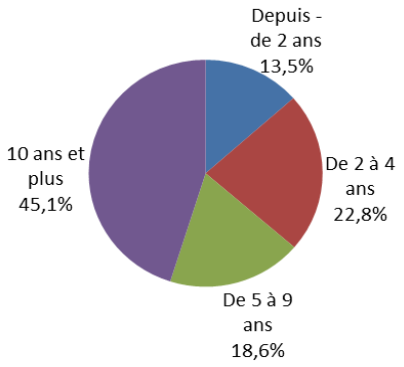
Le nombre moyen de pièces dans les résidences principales Versaillaises est inférieur à la moyenne départementale. Cependant, les logements versaillais comptent en moyenne plus de pièces que dans le reste du département. Le profil de Versailles est en revanche proche de celui de Versailles Grand Parc.

### A.6.2.5 Le parcours résidentiel

ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DANS LA RESIDENCE PRINCIPALE EN 2013

| | Nombre de ménages | Part des ménages en % |
|---|---|---|
| **Ensemble** | 36 332 | 100% |
| **Depuis moins de 2 ans** | 4 903 | 13,5% |
| **De 2 à 4 ans** | 8 282 | 22,8% |
| **De 5 à 9 ans** | 6 768 | 18,6% |
| **10 ans et plus** | 16 377 | 45,1% |

*Source : INSEE, RP 2013*




En 2013, plus du tiers de la population versaillaise réside dans le même logement que 5 ans auparavant et 45% depuis plus de 10 ans. Ce faible taux de mobilité résidentielle peut refléter des difficultés rencontrées dans le parcours résidentiel pour différentes causes : paupérisation, vieillissement, coût du logement privé ou satisfaction des versaillais pour leur logement.

## A.6.3 LE PARC SOCIAL

### A.6.3.1 Les aspects quantitatifs

**Au 1er janvier 2009**, la commune de Versailles compte 6 436 logements sociaux ce qui correspond à un taux de logements sociaux de 17,35%. Soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et donc au seuil de 20% de logements sociaux sur son territoire, la commune a un déficit dans ce domaine. Au 1er janvier 2009, ce déficit est de 981 logements locatifs sociaux (source DDT 78).

**Entre 2006 et 2010**, 181 logements sociaux ont été créés et le taux de logements sociaux a augmenté d'un demi-point. Par ailleurs, la commune s'est employée à mener des opérations d'acquisition-amélioration visant une reconquête du parc ancien. Dans ce cadre, 47 logements ont fait l'objet, entre 2006 et 2011, d'une réhabilitation et ont intégré ce parc de logements locatifs sociaux.

**La loi n° 2013-61 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, a prévu le relèvement de 20 % à 25 % du taux minimum de logements sociaux pour les communes.

Le taux de logements sociaux communal, établi annuellement par l'Etat, est calculé en référence au nombre de résidences principales, qui représente environ 90% du parc de logements de la Ville. En effet, le parc de logements comprend également des résidences secondaires (environ 3% à Versailles) et des logements vacants (environ 7%).

Ainsi, le taux de logements sociaux est fluctuant puisqu'il est proportionnel au nombre de résidences principales qui varie en fonction de l'accroissement du parc de logements. Toute réalisation d'un programme de logements en accession libre a pour effet direct d'augmenter le déficit en matière de logements sociaux.

**Au 1er janvier 2015**, le taux de logements sociaux était de 18,6 % des résidences principales à Versailles.

La part de logements sociaux est en progression depuis plusieurs années, preuve de l'effort fait par la commune pour garantir une augmentation de la part des logements sociaux dans le parc des résidences principales.

Toutefois, l'augmentation de l'objectif de la part des logements locatifs sociaux de 20 à 25% engendre mathématiquement une forte progression du déficit en logements sociaux qui passe brutalement de 896 logements en 2012 à 2 727 logements en 2013.

| Années | Résidences principales | Nombre de logements locatifs sociaux | Taux de logements locatifs sociaux en % | Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20% des résidences principales | Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 20% |
|---|---|---|---|---|---|
| 01/01/2008 | 36 837 | 6 366 | 17,28% | 7 367 | 1 001 |
| 01/01/2009 | 37 087 | 6 436 | 17,35% | 7 417 | 981 |
| 01/01/2010 | 37 333 | 6 470 | 17,33% | 7 467 | 996 |
| 01/01/2011 | 37 317 | 6 574 | 17,62% | 7 463 | 889 |
| 01/01/2012 | 37 528 | 6 609 | 17,61% | 7 506 | 896 |
| **Années** | **Résidences principales** | **Nombre de logements locatifs sociaux** | **Taux de logements locatifs sociaux en %** | **Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 25% des résidences principales** | **Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25%** |
| 01/01/2013 | 37 664 | 6 689 | 17,76% | 9 416 | 2 727 |
| 01/01/2014 | 37 489 | 6 827 | 18,21% | 9 372 | 2 545 |
| 01/01/2015 | 37 505 | 6 972 | 18,59% | 9 376 | 2 404 |

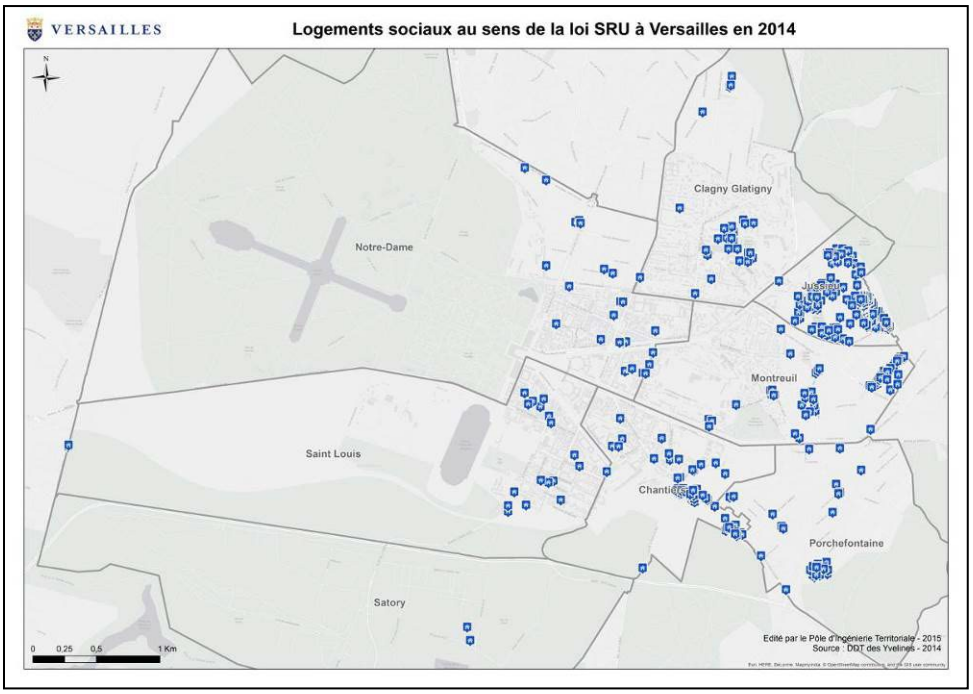
*Source : Vile de Versailles – Direction de l'urbanisme de l'architecture de l'habitat du commerce et du tourisme – Service Logement*

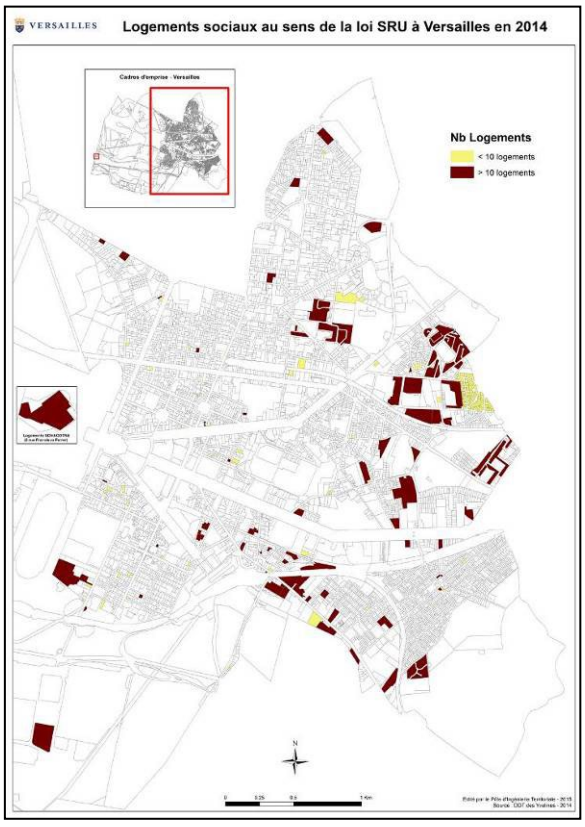
### A.6.3.2 Le parc de logements sociaux à Versailles

En 2014, le parc de logements locatifs sociaux à Versailles, au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), est composé de 6 972 logements.

Ces logements sont plus fortement implantés à l'est de la ville, néanmoins tous les quartiers disposent de logements sociaux, même les quartiers anciens couverts par le PSMV (cf. cartes ci-dessous).

A l'ouest de la commune, à proximité de Saint-Cyr-l'Ecole est implanté le foyer Adoma (ex. Sonacotra) de 74 logements.



### A.6.3.3 Les bailleurs sociaux

Le parc de logements locatifs sociaux est réparti entre 25 bailleurs sociaux dont le principal est l'office public municipal HLM de Versailles. Celui-ci gère à lui seul 3 466 logements, soit près de 51% du parc locatif social à Versailles.

Deux autres bailleurs disposent d'un parc important : l'Opievoy, office public interdépartemental de l'Essonne, du Val d'Oise et des Yvelines, qui gère 11% du parc, et la SA HLM Immobilière 3F qui gère 10% du parc.

L'éventail des bailleurs sociaux sur la ville offre une diversité de l'offre vers des populations variées et une ressource potentielle d'acteurs dans le domaine de la production de logements sociaux dans la ville.

| Bailleurs gestionnaires | Nb logements |
|---|---|
| Association FREHA | 14 |
| Association Marcel CALLO | 33 |
| Association Prologues | 13 |
| CAF des Yvelines | 1 |
| CHRS Stuart Mill | 5 |
| Foncière logement | 12 |
| Hôtel social St Yves | 8 |
| OPIEVOY | 771 |
| VERSAILLES HABITAT (OPHLM ville de Versailles) | 3466 |
| SA HLM EMMAUS | 7 |
| SA HLM France HABITATION | 23 |
| SA HLM IMMOBILIERE 3F | 677 |
| SA HLM LA SABLIERE | 462 |
| DOMAXIS -EX SA HLM LES TROIS VALLEES | |
| DOMAXIS -EX SA HLM PAX-PROGRES PALLAS | 351 |
| DOMNIS EX SA HLM LE FOYER POUR TOUS | 119 |
| SA HLM LE LOGEMENT Français | 106 |
| SA LES RESIDENCES DE LA REGION PARISIENNE | 14 |
| SA HLM POUR PARIS ET SA REGION | 49 |
| SA HLM INTER REGION PROFESSIONNELLE PARISIENNE-IRP | 100 |
| SNI | 28 |
| SNLY | 60 |
| SOGEMAC | 372 |
| SONACOTRA | 74 |
| HABITAT ET HUMANISME | 49 |

*Source : Observatoire de l'habitat de Versailles Grand Parc, 2015*

## A.6.4 LA PLANIFICATION DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT

### A.6.4.1 Les objectifs nationaux et régionaux en matière de logement

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris fixe un objectif de construction, pour la région Ile-de-France de 70 000 logements par an. Cet objectif a été repris dans les orientations du schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013.

Les contrats de développement territorial (CDT) définis et réalisés conjointement par l'Etat, les communes et leurs groupements, prévus par cette loi du Grand Paris, ont pour objet de concourir à la réalisation de cet objectif.

Le représentant de l'Etat dans la région définit, tous les trois ans, les objectifs de production annuelle de logements dans des périmètres comprenant un ou plusieurs territoires soumis à l'obligation de réaliser un programme local de l'habitat (PLH). C'est le cas de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc.

Le préfet de région a transmis à Versailles Grand Parc la territorialisation des objectifs de logements (TOL) le 29 juillet 2011. Le conseil communautaire de Versailles Grands Parc a délibéré sur ces objectifs, le 5 octobre 2011, en considérant que la prise en charge par l'ensemble de la communauté, dans son périmètre étendu, devait être limitée à la réalisation de 1 500 logements par an sur une période de cinq ans (500 pour le maintien de la population, 500 pour la fluidification des parcours résidentiels et maintenir une croissance démographique, 500 liés au projet du Grand Paris et à la mobilisation du foncier de l'Etat, notamment sur le plateau de Satory, et à la réalisation de la ligne de métro).

Le Contrat de Développement Territorial (CDT), qui a été soumis à enquête publique début 2015 prévoit en matière de production de logements : " *La mise en œuvre des objectifs énoncés s'appuiera sur le travail effectué dans les trois Programmes Locaux de l'Habitat et la plus grande part de ces logements devrait être construite dans le périmètre du CDT, où se situent les sites de projets majeurs et où la production diffuse est la plus forte"*.

### A.6.4.2 Les objectifs de la communauté d'agglomération et le PLHi

L 'une des compétences exercée par Versailles Grand Parc est l'équilibre social dans l'habitat. Dans ce cadre, la communauté d'agglomération a réalisé un premier programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) adopté en février 2006 pour la période 2006-2011. Suite à l'intégration de la commune de Bois d'Arcy le 1er janvier 2007, ce document a été modifié et approuvé le 14 octobre 2008.

Un deuxième PLHi a été élaboré pour la période 2012-2017.

- **Qu'est-ce que le PLHi ?**

Instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le PLH fixe les objectifs de la politique de l'habitat sur un territoire intercommunal.

Depuis la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), l'élaboration du PLH est obligatoire dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat comprenant plus de 50 000 habitants et au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines.

Etabli pour une durée de 6 ans minimum, le PLH définit les objectifs et principes visant à :

- répondre aux besoins en logement et hébergement ;
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées ;
- assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du PLH en vigueur.

### A.6.4.3 Le PLHi 2012-2017

Dans le nouveau contexte, le second programme local de l'habitat (PLH), établi par la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc pour la période 2012-2017, se devait de relever les défis pour répondre à ces problématiques ainsi qu'au besoin en logements induit par le projet du Grand Paris :

- augmenter la production immobilière neuve (+6000 logements sur l'ensemble de Versailles Grand Parc entre 2012 et 2017, soit 1000 par an) ;
- améliorer le parc immobilier existant ;
- pérenniser et adapter l'offre de logement aux besoins des populations spécifiques ;
- élargir et renforcer la gouvernance du PLH2.

Un programme de 17 actions s'organisant autour de quatre thématiques a ainsi été adopté (production neuve, parc existant, populations spécifiques et gouvernance).

S'agissant de l'action relative à la production neuve, la programmation du PLH est la suivante :

> "*pour répondre aux objectifs de la TOL (territorialisation de l'offre de logements), il a été établi un objectif de construction de 1 500 logements par an se répartissant comme suit :*
>
> *- 1 000 logements par an dont 322 logements sociaux – quasiment tous identifiés - à produire d'ici fin 2017 pour répondre aux besoins de la population et maintenir le développement démographique (soit une augmentation de 30% de la production moyenne du PLH1).*
>
> *- au-delà, des possibilités foncières publiques ont été identifiées pour répondre aux besoins induits par le Grand Pari(s) de l'ordre de 500 logements/an supplémentaires (principalement à Versailles sur les terrains de Satory)."*

**Il résulte de la territorialisation des 1 000 logements par an, soit 6 000 sur la période du PLH, un objectif pour la commune de Versailles de produire sur la période du PLH 1450 logements (dont 405 sociaux) soit un rythme annuel de 242 logements (dont 68 sociaux).**

### A.6.4.4 Les opérations de logements en perspective

D'un simple point de vue quantitatif, l'évolution de la production de logements en cours et à venir est très largement supérieure à celle constatée dans les années précédentes : 535 logements en cinq ans, 2006-2010, soit 107 par an (source bilan 2009 du PLH CAVGP).

Selon la source SITADEL, les permis de construire délivrés entre 2000 et 2008 sur Versailles ont concerné, en moyenne, une centaine de logements par an et plus de 200 entre 2009 et 2014.

Sur les années 2013 et 2014, 842 logements neufs ont été livrés, dont 38% liés à la reconversion de l'hôpital Richaud (317 logements) et 16% liés à l'opération GreenPark (139 logements) avenue Villeneuve l'Etang (quartier Pershing).

Dans les années à venir, outre la production de logements réalisée dans la ville constituée qui se traduit, le plus souvent par des opérations modestes (10 à 50 logements), des opérations d'envergure sont programmées dans le cadre des projets de renouvellement urbain de la gare Chantiers et du site Pion.

Le projet d'urbanisme majeur mené actuellement par la Ville au niveau du pôle des Chantiers permettra de créer jusqu'à 350 logements familiaux sur une surface de 27 000 $m^2$ (pour un ration moyen de 80$m^2$ par logement) intégrant 20 ou 25% de logements sociaux et étudiants. Un autre projet d'envergure, la réhabilitation de la caserne Pion, permettra de réaliser une opération à vocation principalement résidentielle.

A plus long terme, la mise en œuvre de l'aménagement du site de Satory prévu dans le cadre d'une urbanisation mixte, comprenant également une mixité dans l'habitat offrira une offre de logements renouvelée sur Versailles.

D'un point de vue géographique, les opérations de logements en cours et à venir sont réparties dans l'ensemble des quartiers de la ville, avec un effort particulier dans les quartiers anciens. Les opérations à venir sur les sites de Pion et de Satory marquent la volonté d'ouvrir le développement de la ville à l'ouest, sur de nouveaux espaces ce qui suppose d'organiser les liens fonctionnels avec la ville constituée.

D'un point de vue qualitatif, les opérations doivent répondre à des critères architecturaux et de composition urbaine compatibles avec les caractéristiques du site dans lequel elles s'insèrent. C'est le cas du site Pion dans le prolongement du Parc du Château, des opérations réalisées dans le cadre du bâti existant à l'instar du projet Richaud.

D'un point de vue de la mixité dans l'habitat, toutes les opérations, sauf celles de petite taille, comportent des logements sociaux, avec un effort particulier pour la création de logements étudiants.

- **La création d'un parc de logements étudiants**

En l'espace de huit ans, Versailles est passé d'une trentaine de logements étudiants à près de 300 avec notamment la construction de 4 nouvelles résidences qui, pour la plupart, ont été ouvertes en 2013. Des logements réalisés à proximité des principaux établissements d'enseignement supérieur et au sein de bâtiments ancrés en cœur de ville. C'est notamment le cas de la Fresque, avec un programme de 60 studettes ou encore de la résidence Jacqueline de Romilly de 49 logements au 52, avenue de Villeneuve l'Etang, tous deux situés à proximité de l'Université de Versailles Saint-Quentin (UVSQ). Dans le quartier Saint-Louis, la Caserne Vauban, réhabilitée, accueille 77 logements étudiants (résidence de l'Orangerie. Les élèves des classes préparatoires du lycée Hoche bénéficient également d'une offre immobilière élargie, notamment avec la création de 82 logements réalisés dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien hôpital royal Richaud.



Résidence étudiante l'Orangerie

## BILAN – ENJEUX

**Le parc de logements, ses caractéristiques et son évolution**

- Une augmentation du parc de logements à Versailles depuis 1968, mais un fort ralentissement de l'augmentation depuis 1990 jusqu'en 2012.
- Une majorité de logements collectifs
- Un parc de logements ancien
- Une forte vacance essentiellement localisée dans les logements anciens
- 48,3% de locataires et 45,3% de propriétaires
- Une part importante de petits et moyens logements

**Le parc social**

- Un nombre de logements sociaux qui s'accroit mais un déficit qui demeure compte tenu de l'augmentation du taux requis qui est désormais de 25% (20% jusqu'en 2012)
- Un parc social plus prépondérant à l'est de la ville, mais présent dans tous les quartiers.

**Un objectif de production de logements prévu par le PLHi 2012-2017**

- pour la commune de Versailles 1 425 logements (dont 405 sociaux) soit un rythme annuel de 242 logements (dont 68 sociaux).

### Perspectives

- Une production de logements en cours et à venir importante
- Des potentialités foncières pour l'habitat importantes à moyen et long terme
- Les principales opérations de développement se situent sur les secteurs mutables de la gare des Chantiers, de Satory, Pion. Les autres opportunités sont liées aux mutations dans le tissu urbain constitué.

# A.7 LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

## A.7.1 LE RESEAU ROUTIER

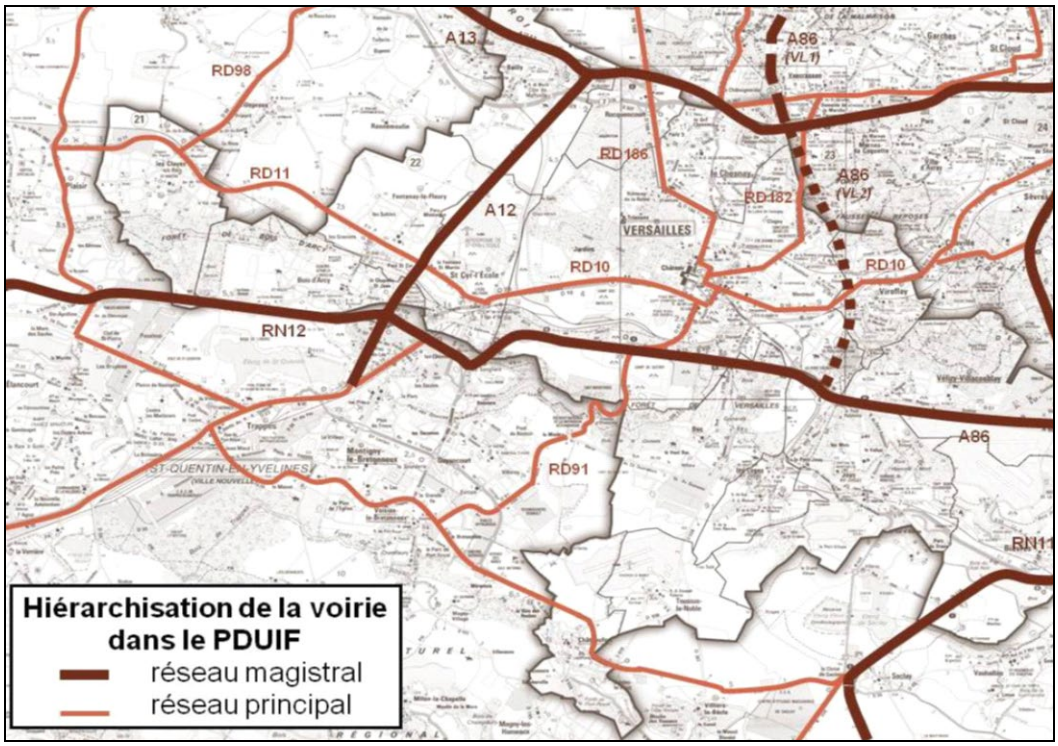
### A.7.1.1 L'organisation du réseau viaire et la hiérarchie des voies

- **Le réseau magistral**

Le réseau magistral de voirie a pour vocation d'assurer les déplacements des voyageurs et le transport des marchandises à l'échelle de la métropole, les liaisons avec les autres régions et pays, ainsi que la structuration urbaine et territoriale[3].

Quatre axes du réseau magistral bordent Versailles : l'A13 au Nord, l'A12 à l'Ouest, le projet de bouclage de l'A86 à l'Est et la RN12 au Sud.

HIERARCHISATION DE LA VOIRIE : LE RESEAU MAGISTRAL ET LE RESEAU PRINCIPAL




*Source : Diagnostic du PLD du SMBDRV*

- ***L'autoroute A86 et le Duplex***

« Rocade de banlieue », l'A 86 permet l'échange avec la N 118 et une liaison avec la banlieue sud. Elle relie les principaux pôles économiques de la région parisienne et notamment, les centres commerciaux de Vélizy 2, Plaisir et Saint-Quentin-en Yvelines, ainsi que les pôles d'emploi de Saclay, Massy et Orly.

La première section du Duplex de l'A86, entre Rueil-Malmaison et l'échangeur A13 a ouvert fin 2009. La section entre l'échangeur A13 et le Pont Colbert a été mise en service le 9 janvier 2011 et permet d'achever le bouclage de l'A86. Ce tunnel, exclusivement réservé aux véhicules légers permet de relier Rueil-Malmaison à Versailles en dix minutes au lieu des quarante minutes auparavant nécessaires.

[3] Définition du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France)

- ***La N12***

La RN12 comportait 2x2 voies sans statut particulier. En raison des saturations fréquentes induites par le trafic et du bouclage de l'A86, l'élargissement à 2x3 voies est apparu indispensable. La mise en service date de 2005. Le trafic relevé en 2010 sur les sections de la N 12 met en évidence un trafic en 2010 s'élevant à 86 300 véhicules jour. Cet axe routier, dont la chaussée est très large, constitue une coupure forte qui rend difficile les perpendiculaires entre le centre de Versailles et le quartier de Satory.

- ***L'autoroute A13***

L'autoroute A13 relie Versailles à Paris. L'autoroute dispose de deux sorties sur Versailles : Versailles nord, avec un échangeur sur le D182 et Versailles ouest avec un échangeur sur la RN186. L'autoroute A13 présentait en 2006 des TMJA (trafics moyens journaliers annuels) supérieurs à 125 000 véhicules au Chesnay.

- ***L'autoroute A12***

L'autoroute A12 relie l'A13 à la N12 au niveau de Saint-Cyr-l'Ecole. Le trafic sur ce tronçon est en 2010, de 132 000 véhicules/jour.

- ***Le réseau principal***

Le réseau viaire principal a pour vocation de permettre d'assurer efficacement les déplacements au sein de l'agglomération et à l'intérieur des mailles du réseau régional magistral, sans pénaliser la vie locale[4]. A Versailles, ce réseau s'organise autour des différents axes routiers reliant le château de Versailles aux communes voisines.

- ***Les axes est-ouest[5]***

**La D 186** relie le château de Versailles à Saint-Germain-en-Laye, en passant par Marly-le-Roi. Elle supporte des flux routiers importants puisqu'ils sont évalués, selon les données traitées par la DDE (Direction Départementale de l'Equipement), entre 20 000 à 30 000 véhicules/jour en 2010 selon les tronçons.

La D186 sur sa partie Route de Saint-Germain est régulièrement saturée, ainsi que la partie Boulevard du Roi, avec un trafic journalier supérieur ou égal à 27 000 véhicules. La circulation sur le boulevard Saint-Antoine est moins dense, avec 23 372 véhicules/jour en 2011.

Le trafic sur la D186 a augmenté ces dernières années : au sud de la place de la Loi, cette augmentation est de 24% entre 2003 et 2006 pour diminuer à nouveau actuellement, perdant 3% de sa charge.

La DDE identifie, par ailleurs, la D186 à Versailles comme « point noir » correspondant à des lieux fortement accidentogènes.

**La D 185** relie Versailles par l'avenue des Etats-Unis à Ville d'Avray et à Saint-Cloud. Elle traverse la forêt de Fausses-Reposes et supporte un trafic moyen journalier de 20 000 à 30 000 véhicules/jour en 2010 selon les tronçons.

**La D 10** relie Paris (Porte de Saint-Cloud) à Saint-Quentin-en-Yvelines. Elle passe par le centre-ville de Versailles (avenue de Paris) et se prolonge, vers Saint-Cyr-l'École, le long du parc de Château. Du fait qu'elle traverse Versailles, la D 10 engendre des volumes de circulation importants. En 2010, le SDY relève un trafic moyen journalier de 17 816 véhicules (tout véhicule confondu). En l'espace de 5 ans la circulation a diminué de 15% le long de cet axe.

[4] Définition du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France)

[5] Les données de trafic sont issues du diagnostic du PLD du SMBDRV. Les données ont été obtenues auprès du Conseil Général. Il s'agit de Trafics Moyens Journaliers Annuel estimés soit à partir de comptages permanents (« TMJA SIREDO ») soit à partir d'une extrapolation de comptages réalisés sur une semaine.

- ***Les axes nord-sud***

**La D 321** assure la liaison entre Versailles et la Boucle de Montesson.

**La D 446**, en provenance de Jouy-en-Josas, permet un échange avec la N 286, à la hauteur du Pont-Colbert. Cette artère génère un trafic de véhicule de l'ordre de 12 707 véhicules/jour (tout véhicule confondu) selon les relevés réalisés en 2011.

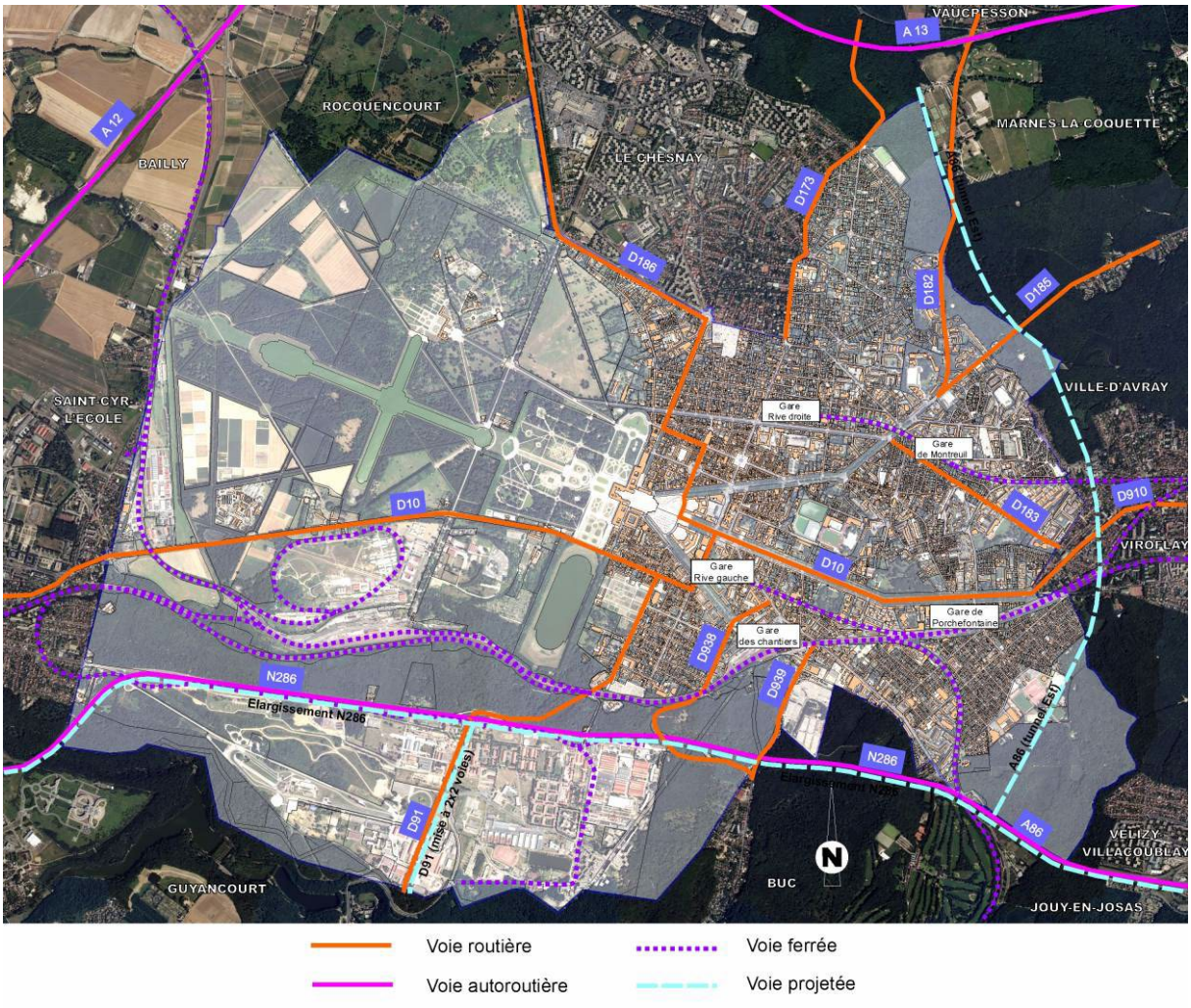
**La D 182** emprunte la rue du Général Pershing. A partir du carrefour de la Porte Verte, cette route permet de rejoindre Paris par l'autoroute A13 ou la départementale 907.

Axe de transit, la D 182 supporte des flux routiers très importants, le trafic moyen journalier s'élevant à 20 000 à 30 000 véhicules/jour en 2010 selon les tronçons.

**La D 938** constitue une liaison avec Buc et Les Loges-en-Josas. Sa position traversante génère en 2010 13 522 véhicules/jour au niveau de Buc, et 8 834 au niveau de Toussus-le-Noble.

**La D 91** relie Versailles à Saint-Quentin-en-Yvelines et au Parc Naturel de la Haute-Vallée de Chevreuse. Cette voie traverse le camp militaire de Satory, du nord au sud. Le trafic est relativement élevé, et la zone est régulièrement saturée, le trafic moyen journalier s'élève à 16 158 véhicules/jour en 2010.

LE RESEAU PRINCIPAL DE VOIRIE A VERSAILLES




*Source : SCURE*

- **Le réseau tertiaire : les rues de Versailles**

Le réseau viaire de Versailles est très largement lié au schéma initial d'organisation de la ville neuve de 1685, fondé sur la composition monumentale du Trident. La ville naît de l'assemblage de différents morceaux : ville royale, tout d'abord, composée sur le principe d'un quadrillage de la ville neuve en damiers qui viennent se greffer aux avenues de Saint-Cloud puis de Sceaux, Le développement progressif de la ville administrative et bourgeoise a pour conséquence d'amoindrir l'intérêt porté à l'espace public et à la voirie pour affirmer, au contraire, la recomposition de la parcelle privée.

Aujourd'hui, le réseau communal résulte, en partie, de ce découpage géométrique simple fondé sur le quadrillage des quartiers par de larges mailles carrées, au croisement desquels se trouve généralement une place (Place Hoche, Place du Marché Notre Dame, Carré Saint-Louis).

Ainsi, le maillage des quartiers Notre-Dame, Saint-Louis, mais aussi Porchefontaine est globalement dense et orthogonal comprenant une trame de rues serrées. En revanche, dans les autres quartiers de la ville, le réseau viaire est beaucoup moins régulier. La trame urbaine est plus vaste.

Les voies principales sont assez droites, mais le réseau de proximité est beaucoup plus lâche que dans les quartiers historiques. La voie ferrée constitue, par ailleurs, des coupures importantes, très marquées dans les quartiers de Porchefontaine et de Montreuil-Clagny.

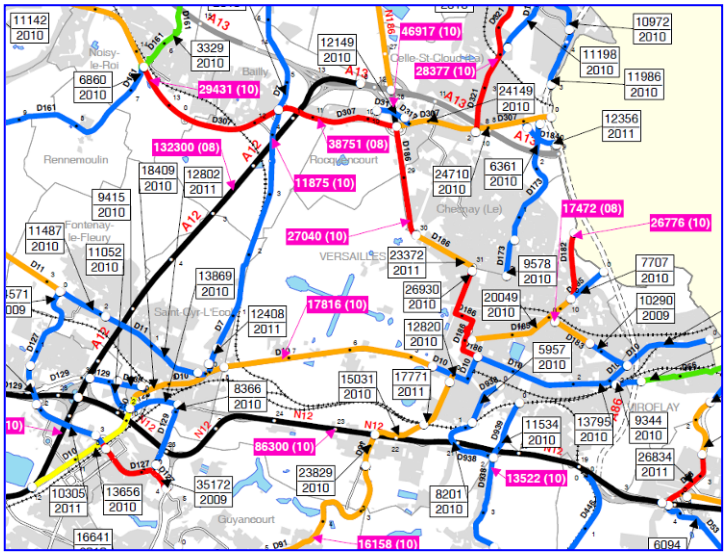
La voie ferrée à destination de la gare Rive droite constitue, en effet ainsi, une coupure entre les quartiers Notre Dame et Montreuil au sud et les quartiers de Clagny-Glatigny et Jussieu au nord. Elle n'offre que quatre traversées possibles. La voie ferrée à destination de Rive Gauche est plus perméable. Elle comprend neuf points de franchissement. Enfin, la voie ferrée qui traverse Porchefontaine constitue une véritable barrière urbaine, traversée par simplement deux voies.

### A.7.1.2 L'évolution prévisible des flux de circulation sur les grands axes de Versailles

Les grands axes de Versailles sont très fréquentés. Ces voies supportent en effet un trafic supérieur à 15 000 véhicules particuliers par jour pour la plupart, certains axes très empruntés comptabilisent des flux supérieurs à 20 000 véhicules particuliers par jour.

La circulation de transit est relativement élevée, en particulier, dans la partie Nord de Versailles. Le transit représente 29 % en moyenne dans la ville (données 2005). Les entrées en provenance du Chesnay et Rocquencourt (D 186), de l'avenue du Général Pershing (D 182), et de la rue du Pont Colbert (vers Jouy-en-Josas) ont des taux de transit élevés, compris entre 28 et 35%.

Des saturations ponctuelles ont lieu dans les quartiers de Saint-Louis et Notre-Dame, sur la RD186, sur la D185 (avenue des Etats-Unis), aux abords de Versailles Chantiers et dans le quartier de Porchefontaine.




TRAFIC SUPPORTE PAR LE RESEAU VIAIRE NATIONAL ET DEPARTEMENTAL
(SOURCE : DEPARTEMENT YVELINES 2011)

Le réseau viaire national supporte un trafic de plus en plus important :

- l'A12 supporte un trafic de 132 300 véhicules/jour ;

- la N12 supporte un trafic de 86 300 véhicules/jour ;

- la D186 et la D182 supportent quant à elles un trafic qui s'élèvent environ à 27 000 véhicules/jour chacune.

### A.7.1.3 Le stationnement

Depuis de nombreuses années la politique de stationnement de la Ville poursuit plusieurs objectifs :

- Soutenir l'activité commerciale de proximité, en augmentant les rotations de véhicules ;
- Répondre aux besoins de stationnement des résidents, notamment dans les quartiers ne disposant pas de places privées attachées aux logements ;
- Permettre aux personnes travaillant à Versailles de stationner leur véhicule en journée quand elles n'ont pas de solutions en transport collectif et de place disponible chez leurs employeurs, sans porter atteinte aux objectifs en matière de soutien à l'activité commerciale et aux besoins des résidents ;
- Dissuader le stationnement longue durée sur voirie et l'orienter vers les parkings publics en ouvrage, au nombre de 4 sur la ville : Saint-Cloud, Notre-Dame, Reine-Richard et Cathédrale dans le quartier de Saint-Louis qui est géré directement par la Ville depuis le 1er janvier 2015 avec une baisse importante des tarifs d'abonnement.

Des parkings publics ont été aménagés dans le centre-ville pour permettre des stationnements de longues durées.

Une partie de l'avenue de Paris, située entre la rue Pasteur et la rue Jean-Mermoz, est passée du stationnement longitudinal à celui en épi et offre ainsi 150 places de plus.

Versailles dispose actuellement de 19 635 places de stationnement, dont 6 115 places gratuites et 13 520 places payantes. Les places payantes se répartissent en 10 030 places sur voirie et 3 490 places sur parking avec la décomposition suivante :

- gestion Ville : parking place d'Armes : 580 places automobiles et 170 places cars, parking Sceaux : 560 places, parking Europe : 220 places, parking Cathédrale : 320 places.
- gestion Vinci Park : parking Notre Dame : 700 places, parking Saint-Cloud : 450 places, parking Grand Siècle : 90 places,
- gestion SPBR : parking boulevard de la Reine : 400 places.

La Ville gère directement 73% du stationnement payant. Les parkings gérés par la Ville ont un taux de remplissage de l'ordre de 90%.

Le projet de parking public de la Gare Chantiers prévoit 391 places de stationnement. Auxquelles viennent s'ajouter quelques places de stationnement pour le dépose-minute.

Depuis 2009, 49 bornes « 15 minutes gratuites » ont été mises en place en centre-ville pour un total de 98 places. Ce dispositif permet de garer gratuitement son véhicule sur un des emplacements prévus à cet effet pendant une durée de 15 minutes.

## A.7.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN

### A.7.2.1 Le réseau ferré

La commune de Versailles est traversée par cinq lignes SNCF et bénéficie donc d'une excellente desserte ferroviaire. Ce réseau la place à une quinzaine de minutes de Paris par trois accès : les gares Saint-Lazare, Montparnasse et Austerlitz. Le réseau ferré est emprunté par des RER, des trains franciliens, des TER et des trains de grandes lignes nationales y compris TGV.

Versailles compte cinq gares sur son territoire :

- Versailles Rive-Gauche (terminus) et Porchefontaine, (halte) desservies par le RER C ;
- Versailles Rive Droite (terminus) et Montreuil (halte) desservies par la ligne SNCF Banlieue St-Lazare ;
- Versailles Chantiers où passent le RER C, la ligne SNCF Banlieue Rive gauche, la ligne SNCF La Défense et les grandes lignes de Paris-Montparnasse, ainsi que le TER et le TGV.

FREQUENTATION DES GARES DE VERSAILLES

| | Réseaux | Nombre d'entrants/jour | Nombre de trains/jour | Monde de rabattement aux gares | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | A pied uniquement | En bus ou car | En train | En voiture | Deux roues |
| **Montreuil** | Ligne SNCF / Banlieue Saint-Lazare | 4 090 | 143 | 79% | 9% | 0% | 11% | 1% |
| **Porchefontaine** | RER C | 1 637 | - | 91% | 2% | 0% | 6% | 1% |
| **Versailles-Chantiers** | RER C, Ligne SNCF / Banlieue Rive Gauche, Ligne SNCF / La Défense, grandes lignes de Paris Monparnasse | 36 219 | 623 | 48% | 41% | 0% | 10% | 1% |
| **Versailles Rive Gauche** | RER C | 14 624 | <400 | 65% | 21% | 0% | 13% | 1% |
| **Versailles Rive Droite** | Ligne SNCF / Banlieue Saint-Lazare | 9 080 | 143 | 52% | 37% | 0% | 9% | 2% |

*Source : données SNCF 2014*

Versailles dispose également d'une gare de fret, les Matelots. Une cinquantaine de trains de fret circulent chaque jour entre Versailles et Massy, en empruntant la plateforme ferroviaire de Versailles-Chantiers.

- **Trois gares principales : Versailles Chantiers, Versailles Rive Gauche et Versailles Rive Droite.**

**La gare de Versailles Chantiers** fait partie des pôles d'échanges de niveau 1 inscrits au Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France. Avec 36 219 entrants, la gare des Chantiers est également un des pôles multimodaux les plus fréquentés d'Ile-de-France. Il s'agit en effet de la seconde gare SNCF francilienne (hors Paris) après la celle de La Défense en terme de fréquentation. Elle est aussi le maillon stratégique au sein du réseau ferroviaire versaillais.

Plus de 600 trains y circulent par jour dont 92 trains le matin en heure de pointe. 80% des trains circulent pour le réseau Ile-de-France, 10% pour le réseau grandes lignes et TER et 10% pour le fret.

Elle assure, des liaisons rapides et fréquentes vers Paris, avec la Défense (22mn), les Invalides et Montparnasse (16mn). Des trains desservent également, tous les quarts d'heure, Mantes, Dreux, Saint-Quentin-en-Yvelines, Rambouillet et Chartres.

La gare des Chantiers comprend une consigne à vélos et un service de bus de nuit. L'absence de gare routière est pénalisant pour la desserte de cette gare.

Les modes de rabattements sur la gare de Versailles Chantiers sont diversifiés en raison du nombre important de correspondances bus/train et train/train. Les rabattements en bus et en train s'élèvent respectivement à 41%.

**La gare Versailles Rive Gauche** connaît des fréquences de passage élevées : près de 137 trains/jour y transitent, dont 16 trains à l'heure de pointe du matin dans les deux sens. En raison de la proximité du Château de Versailles, de nombreux usagers sont des touristes. Le principal mode de rabattement est la marche à pied (65%).

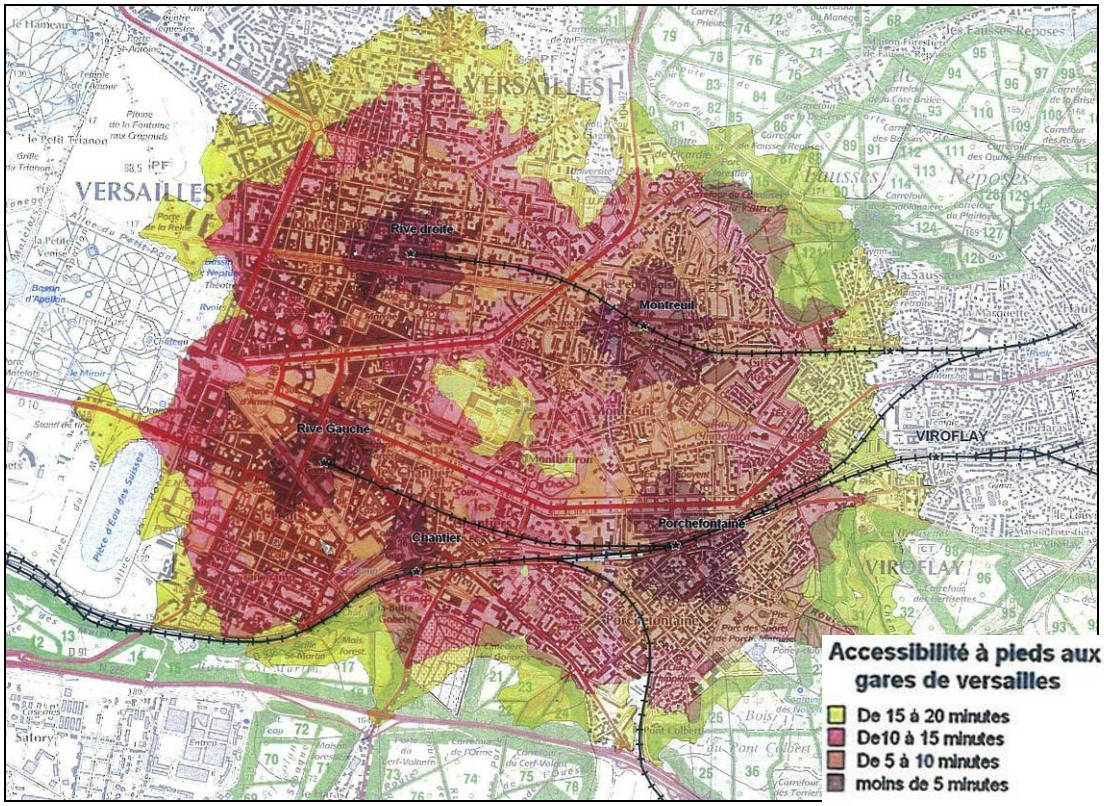
**La gare Versailles Rive Droite** est desservie par 152 trains/jour. On compte 19 trains à l'heure de pointe du matin dans les deux sens. Le mode de rabattement principal est la marche à pied (52%).

- **Deux gares de quartier : Montreuil et Porchefontaine**

Les gares de Montreuil et Porchefontaine, sont des gares de quartier, avec un mode de rabattement quasi-exclusivement piéton.

- **L'accessibilité aux gares de Versailles**

La majeure partie des Versaillais a accès à l'une des gares de la commune en moins de 20 minutes à pied. Cela explique que les actifs résidents sur la commune soient nombreux à utiliser les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail. Selon les données de l'INSEE, en 2012 50% des versaillais utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail.




*Source : DDEA des Yvelines*

### A.7.2.2 Les projets de transports ferroviaires

- **Le projet de pôle d'échanges multimodal Versailles Chantiers**

La gare de Versailles Chantiers fait l'objet d'un projet de pôle multimodal, visant à faciliter les échanges entre les différentes lignes de transports collectifs et d'améliorer l'insertion du pôle dans son contexte urbain.

Le projet de réaménagement du Pôle d'Echanges Multimodal s'inscrit dans une démarche plus large de requalification de l'ensemble du site en privilégiant les relations spatiales et fonctionnelles entre la gare et le reste de la ville.

La maîtrise d'ouvrage est assurée conjointement par RFF, la SNCF (coordinateur) et la ville de Versailles, chacun dans son domaine de compétence. L'opération a été déclarée d'intérêt général les 28 juin et 6 juillet 2006.

Par ailleurs, le projet répond pleinement aux préconisations du Plan de Déplacement Urbain (PDU), en permettant de faciliter l'accès aux transports collectifs et de diminuer l'usage de la voiture particulière en milieu urbain.

Le programme a évolué régulièrement, notamment en raison de la recherche de sa meilleure insertion possible dans le tissu urbain, mais les enjeux et les objectifs du projet demeurent inchangés.

Les objectifs du projet sont notamment d'améliorer les échanges entre les différents modes de circulation, d'ouvrir le pôle aux quartiers environnants, et de renforcer la qualité des services offerts aux voyageurs :

- transformer la gare et ses abords en un véritable pôle d'échanges multimodal,
- améliorer l'accueil des services de bus,
- permettre l'accessibilité au pôle pour les transports en commun et les circulations douces,
- ouvrir le pôle vers les quartiers environnants,
- rendre la gare apte à traiter les volumes de trafic et améliorer les circulations internes à la gare,
- renforcer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- renforcer la qualité de service aux voyageurs (informations fixes et dynamiques, achat des titres de transport, commerces de proximité…),
- étendre le périmètre de la gare pour créer de nouveaux points d'accès en cohérence avec les dessertes des transports en commun,
- renforcer le sentiment de sûreté du site,
- assurer la pérennité du bâtiment.

Ce projet, inscrit au Contrat de Projets Etat-Région 2007-2013, présente par ailleurs de nombreuses interfaces fonctionnelles, constructives et temporelles avec le projet urbain, porté par la Ville de Versailles.

L'aménagement de la gare des Chantiers en un pôle d'échanges multimodal comprend :

- l'aménagement et l'extension de la gare ferroviaire afin de développer l'attractivité du réseau de transports en commun. Le projet comprend l'agrandissement de la gare actuelle, un accès supplémentaire du côté de la rue de la Porte de Buc, la réalisation d'une nouvelle passerelle et d'une galerie de liaison entre la gare ferroviaire existante et son extension ;
- la création d'une gare routière pour les autobus pour favoriser l'approche intermodale ;
- la création d'un parc de stationnement public d'une capacité d'accueil d'environ 350 places pour faciliter l'intermodalité ;
- l'aménagement de voies d'accès piétonniers et cyclables à la gare pour dynamiser les déplacements non motorisés. Le projet a pour ambition d'offrir une plus grande place aux modes « doux » et non polluants que sont la marche à pied et le vélo, en facilitant la circulation et en améliorant les itinéraires convergents vers les gares routière et ferroviaire ;
- la création de voies réservées aux transports en commun pour organiser un meilleur partage de l'espace public. Des itinéraires sont à l'étude afin de proposer une liaison directe et rapide entre la gare des Chantiers et deux autres gares de Versailles (Rive Droite et Rive Gauche).

- **Le futur Métro du Grand Paris**

Dans le contexte de la création de la Société du Grand Paris, par la loi du 3 juin 2010, le territoire francilien fait l'objet d'un vaste projet de création d'une infrastructure lourde de transport en commun : le Grand Paris Express.

Le projet du Grand Paris Express, composé de deux rocades s'enroulant autour d'un axe central, prévoit la création de 155 km de lignes ferroviaires nouvelles et une quarantaine de gares, pour la plupart en correspondance avec les lignes de transport en commun existantes et à venir.

Le positionnement du tracé, des gares et des ouvrages associés résulte d'une réflexion menée en concertation avec les collectivités locales et autres acteurs concernés.

Dans le projet présenté au débat public, fin 2010, la ligne 18 du réseau Grand Paris, représentée par un tracé « vert », relie l'aéroport d'Orly à Nanterre, en passant par le plateau de Saclay, Saint-Quentin en Yvelines et Versailles.

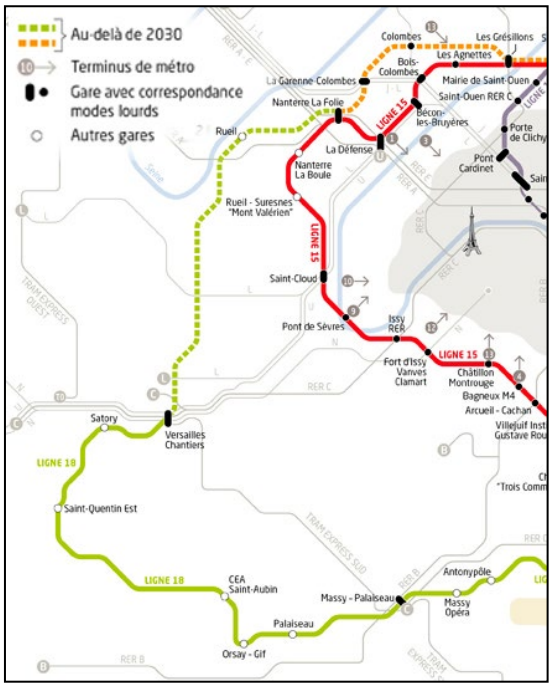


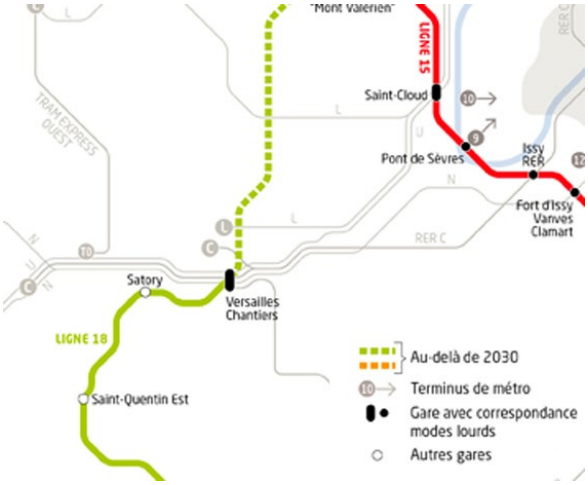

*Schéma d'ensemble (source : SGP) Tracé retenu en 2015*

D'une longueur de 35 km, cette ligne 18 relira l'aéroport d'Orly à la gare de Versailles Chantiers en 30 minutes. Elle offrira des correspondances avec de multiples modes de transport : la ligne 14 du Grand Paris Express, les lignes N et U du transilien, les RER B et C, le tramway T7, le Tram-train Massy-Evry et Versailles-Massy, de nombreuses lignes de bus et le TGV.

A Versailles, deux nouveaux accès seront créés :

- à la gare des Chantiers, qui assurera la correspondance avec les lignes du RER C et du réseau Transilien ;

- à Satory, avec la création d'une nouvelle gare sur le plateau permettant d'accompagner le développement du quartier.




*Source : Société du Grand Paris – 2015*




Une nouvelle gare à Satory : La Ligne 18 assurera notamment la desserte du pôle scientifique et universitaire du plateau de Saclay et des grands pôles économiques d'Orly et de Saint-Quentin-en-Yvelines.

La gare créée à Satory permettra ainsi d'accompagner le développement programmé d'activités dans le secteur du développement et de reconversion du camp militaire, notamment autour du pôle de compétitivité MOV'EO consacré à la R&D Automobile et Transports publics.

Temps de parcours : Satory < > Aéroport d'Orly : 31 min contre 1h29 aujourd'hui.
Satory < > Massy Opéra : 25 min contre 1h44 aujourd'hui.
Versailles Chantiers < > aéroport d'Orly : 30 min contre 1h15 aujourd'hui.

- **Le T13 Express**

Le réseau ferré régional est essentiellement développé en radiale par rapport à Paris. Le T13 Express a pour objectif de faciliter les déplacements de banlieue à banlieue en améliorant le maillage entre les lignes ferrées radiales. En décembre 2004, la Grande Ceinture Ouest était remise en service entre Saint-Germain-en-Laye Grande Ceinture et Noisy-le-Roi. Cette liaison a vocation à être étendue pour permettre un maillage efficace du réseau de transports en commun et une meilleure desserte des pôles d'activités et d'habitats situés entre Achères et Saint-Cyr.

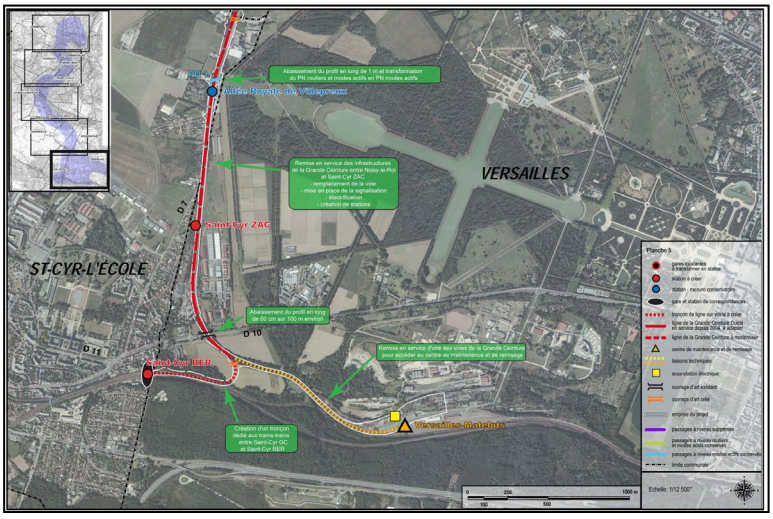
Le T13 Express est un projet permettant de prolonger la Grande Ceinture Ouest (terminus RER A) :

- au Nord, jusqu'à Poissy-Achères ;
- au Sud, jusqu'à Saint-Cyr, avec la création d'une station sur le site de Pion et d'une gare à Saint-Cyr l'Ecole, en limite de Versailles ;
- avec un débranchement jusqu'à Saint-Germain-en-Laye et une correspondance avec la ligne Paris-Saint-Lazare – Les Mureaux – Mantes.

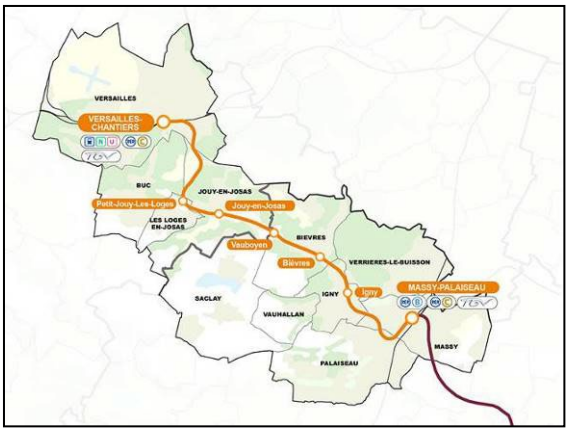
D'une longueur totale d'environ 25 km, la ligne sera traitée en mode Tram-Train. Son tracé empruntera en grande partie les infrastructures existantes (mais non utilisées) de la Grande Ceinture, avec des extensions en mode urbain à Saint-Germain-en-Laye, Saint-Cyr et Poissy, Achères.

Le prolongement de la ligne qui reliera, à l'horizon 2019, Achères, Saint Germain-en-Laye et Saint-Cyr-l'Ecole a été approuvée par le Conseil d'administration du Syndicat des Transports d'Ile-de France (STIF) en décembre 2013.

La mise en service de la ligne entre Saint-Germain-en-Laye et Saint-Cyr-l'Ecole est prévue en 2020. Le projet nécessite également la création d'un site de maintenance et de remisage sur le site des Matelots à Versailles.



- **Les autres projets**




**Le T Express 12** est un projet de rocade projeté par le STIF (Syndicat des transports d'Ile-de-France) qui utiliserait les voies existantes de la Grande Ceinture devant relier par tram-train la gare d'Évry-Centre à celle de Massy-Palaiseau. Trouvant son origine dans le projet de Tangentielle Sud (ou Tangentielle Sud-Ouest), ce tram-train devrait être prolongé jusqu'à la gare de Versailles Chantiers.

Le 16 mai 2013 le STIF a validé le prolongement du tram-train jusqu'à la gare de Versailles-Chantiers. Le projet de prolongement permet de se substituer complètement à la branche C8 du RER C. 30 000 voyageurs par jour seront attendus rien que sur le prolongement Massy-Versailles.

La concertation préalable sur la prolongation jusqu'à la gare de Versailles-Chantiers a eu lieu en 2013, l'enquête publique en 2015. Les études se poursuivent jusqu'en 2017. Le début des travaux est prévu pour 2017 et la mise en service en 2020.

### A.7.2.3 Le réseau de bus

- **La desserte de la commune en bus**

Le réseau de transport géré par Keolis Versailles constitue l'essentiel des lignes de bus de Versailles. Ce réseau, centré sur la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, exploite près de 30 lignes qui convergent pour la plupart à Versailles.

Desservant près de 240 points d'arrêt, le niveau de couverture général de Versailles est très bon, aussi bien en termes de zones géographiques desservies qu'en termes de fréquence de passages aux différentes heures de la journée et de la semaine.

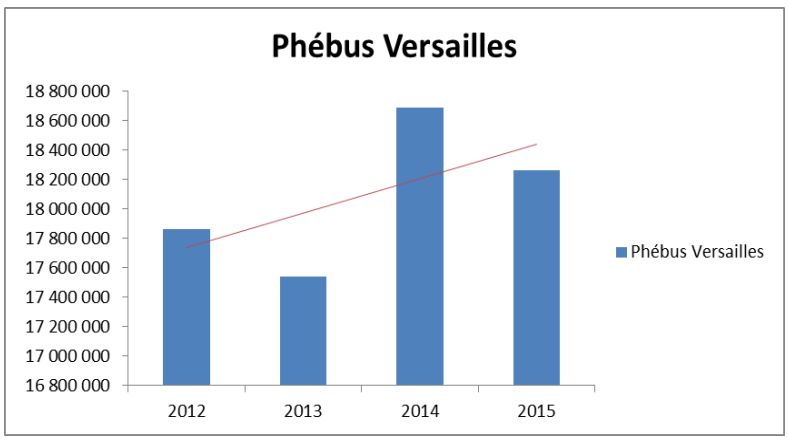
Seuls quelques secteurs ne disposent pas d'un arrêt de bus à moins de 300m à vol d'oiseau : le Parc du Château, une partie de Satory, ainsi que certains quartiers de Porchefontaine (rue Boileau, proximité du camping).

La majorité des secteurs de Versailles est desservie avec des fréquences inférieures à ¼ heure aux heures de pointe. Néanmoins, aux heures creuses, les dimanches et jours fériés, certaines zones de la ville rencontrent une qualité de service moindre, voire ne sont plus desservies.

EVOLUTION DU NOMBRE DE VOYAGEURS DU RESEAU PHEBUS ENTRE 2012 ET 2015

(SOURCE : VERSAILLES)

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---|---|---|---|
| **Phébus Versailles** | 17 861 645 | 17 541 122 | 18 688 352 | 18 264 280 |



Le trafic n'a cessé d'augmenter depuis près de dix ans, en 1997 le nombre de voyageurs s'élevait à 13,3 millions, en 2015 le nombre de voyageurs a atteint 18 264 280.

Depuis septembre 2006, un service de nuit fonctionne. Cette ligne, dénommée « Phébus de nuit », assure un service quotidien entre 21h et 1h sur l'axe Versailles/Le Chesnay/Rocquencourt/La Celle-Saint-Cloud. Elle assure une prolongation du service de transport urbain reliant les principales gares et les lieux centraux. Cette ligne est en effet en correspondance avec les trains en provenance de Paris. Actuellement, vingt-cinq arrêts sont desservis, dont onze sur la commune de Versailles.

Des liaisons interurbaines sont assurées par bus de Versailles Chantiers vers Buc, Saint-Rémy-lès-Chevreuse (SAVAC), vers Saint-Germain et Poissy (CSO) et vers les Mureaux (ligne inscrite dans le réseau Mobilien).

Versailles est également desservie par la ligne RATP 171 du château de Versailles au pont de Sèvres, en correspondance avec la ligne 9 du métro Pont de Sèvres.

Le réseau SQYBUS relie la gare de Versailles Rive Gauche à Saint-Quentin en Yvelines.

Depuis 1997, la vitesse commerciale du réseau Phébus diminue ce qui s'accompagne de la dégradation de la qualité de service offerte aux voyageurs. La commune de Versailles souhaite ainsi améliorer les performances du réseau de bus et notamment de la vitesse commerciale. Des couloirs réservés au bus ont donc été implantés.

Dans le cadre du projet de pôle d'échanges multimodal Versailles-Chantiers, un accès Porte de Buc a été créé assurant une connexion directe entre les trains et les bus, grâce à 6 nouveaux arrêts de bus aménagés rue de la Porte de Buc. Ce nouvel accès représente un gain de temps de 10 minutes pour les voyageurs empruntant les 9 lignes de bus desservant la rue de la Porte de Buc.

- **Les projets d'amélioration du réseau de bus**

En 2013, l'augmentation des amplitudes horaires en semaine et de la fréquence durant les week-ends de la ligne 262, reliant Versailles à Saint-Rémy-les-Chevreuse a répondu à une forte attente des usagers, en particulier des enfants et des actifs. Une amélioration analogue de l'offre a été proposée aux communes de Bailly, Noisy-le-Roi et Rocquencourt et a conduit à l'augmentation de la fréquence des bus sur les lignes 17 et 77 ralliant respectivement la gare de Versailles Rive droite et la gare de Vaucresson.

Le prolongement de la ligne C jusqu'à la gare de Versailles Rive Gauche, réalisé en 2012, a connu une grande fréquentation depuis. La ligne B a, quant à elle, été prolongée jusqu'à la place Louis XIV à Versailles, en limite de la commune de Viroflay.

En 2014 a été mise en service la ligne 260 (SAVAC) qui relie la ZA du Bois des Roches à Versailles Chantiers, en desservant les communes de Châteaufort, Toussus-le-Noble, Buc et Versailles.

- **Autolib**

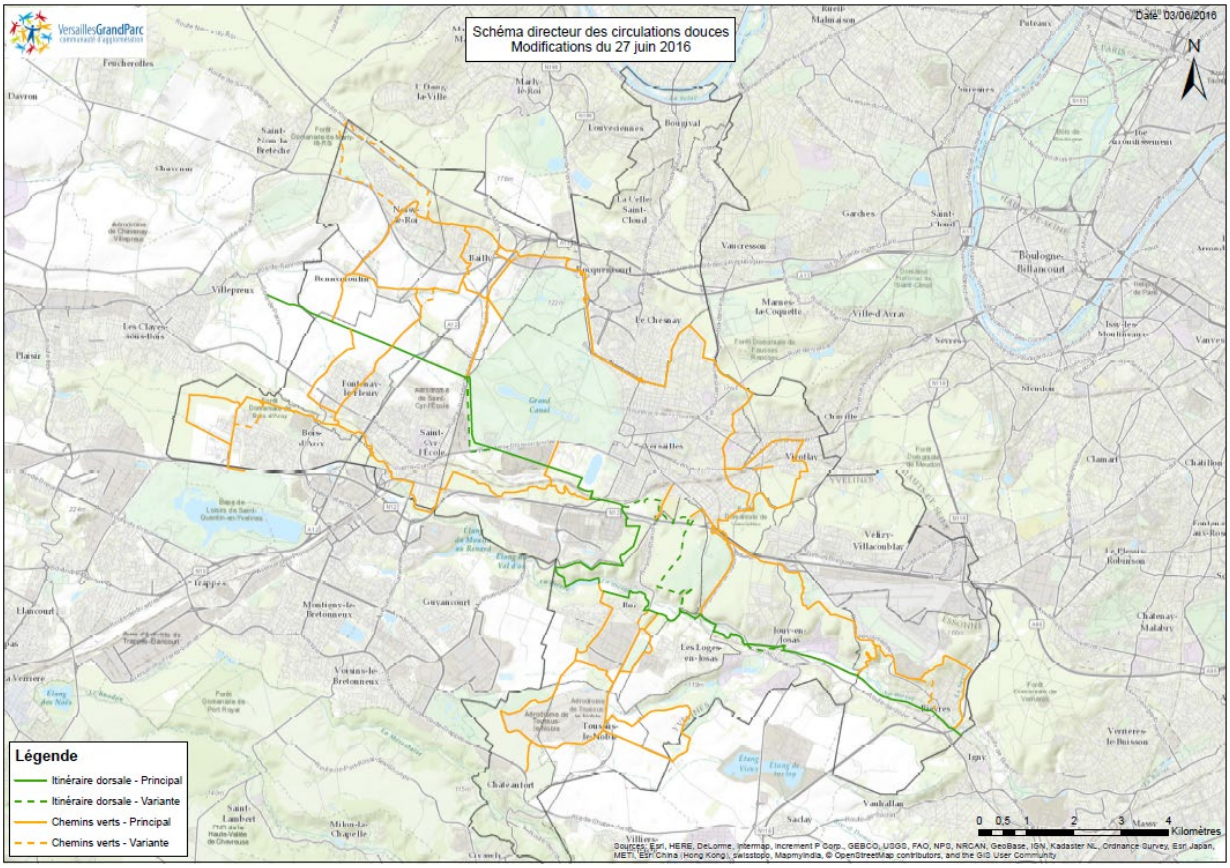
La ville de Versailles a signé en 2015 une convention avec le syndicat mixte Autolib' Métropole.

La création de neuf stations de six voitures est programmée à partir de 2016. Le choix des implantations vise la desserte des gares et des polarités de quartiers.

## A.7.3 LES MODES DE DEPLACEMENT DOUX

### A.7.3.1 Les déplacements cyclables

La communauté d'agglomération Versailles Grand Parc a adopté en 2004 un Schéma Directeur de Circulations Douces qui prévoit la constitution d'un réseau de promenades de 90 kilomètres, structuré en six boucles sur l'ensemble des communes.




Versailles Grand Parc, assure la maîtrise d'ouvrage des aménagements cyclables situés hors agglomération et soutient financièrement et techniquement les travaux d'aménagements cyclables et de création de zones de circulations apaisées des communes en milieu urbain.

En 2011, l'unité intercommunale de ce maillage a été renforcée par la définition d'un axe structurant Nord-ouest / Sud-ouest de 22 kilomètres de la vallée de la Bièvre au Val de Gally, baptisée "la dorsale". A cet effet l'allée des Mortemets située dans le parc du château de Versailles a fait l'objet d'un aménagement ambitieux en 2013 permettant de relier Versailles (pièce d'eau des Suisses) à Saint-Cyr-l'Ecole (l'Etoile de Choisy) ; une l'allée de 3 km, aménagée en promenade plantée pour les piétons et les vélos.

Sur les 56 km de linéaire d'itinéraire cyclable (sans distinction du caractère unilatéral ou bilatéral de l'aménagement) existant dans la communauté d'agglomération sur les futur 90 km, près du tiers (25km) sont à Versailles. La ville a profité de la présence d'axes de circulation larges et de la rénovation de trottoirs en mauvais état pour réaliser ces aménagements.

La ville de Versailles a également entrepris depuis 2004 une politique de développement des itinéraires cyclables et de zones de circulations apaisées (en zone 30 pour la plupart). Elle poursuit le développement de liaisons cyclables afin de créer un véritable maillage dans les quartiers offrant ainsi aux usagers près de 85km d'itinéraires cyclables.

La ville comptait en 2012, 65 km d'itinéraires cyclables, comprenant :

- 12 km de bandes cyclables : +0,35km depuis 2008
- 18,5 km de pistes cyclables : +4,85km depuis 2008
- 3 km de couloirs de bus ouverts aux cyclistes
- 6,5 km de doubles sens cyclables : +5 km depuis 2008
- 16 km de zones 30 : +4,5 km depuis 2008
- 1 km de passages créés depuis 2008.

Versailles poursuit le maillage de son réseau cyclable pour les années à venir, avec près de 13 km d'itinéraires en projet.

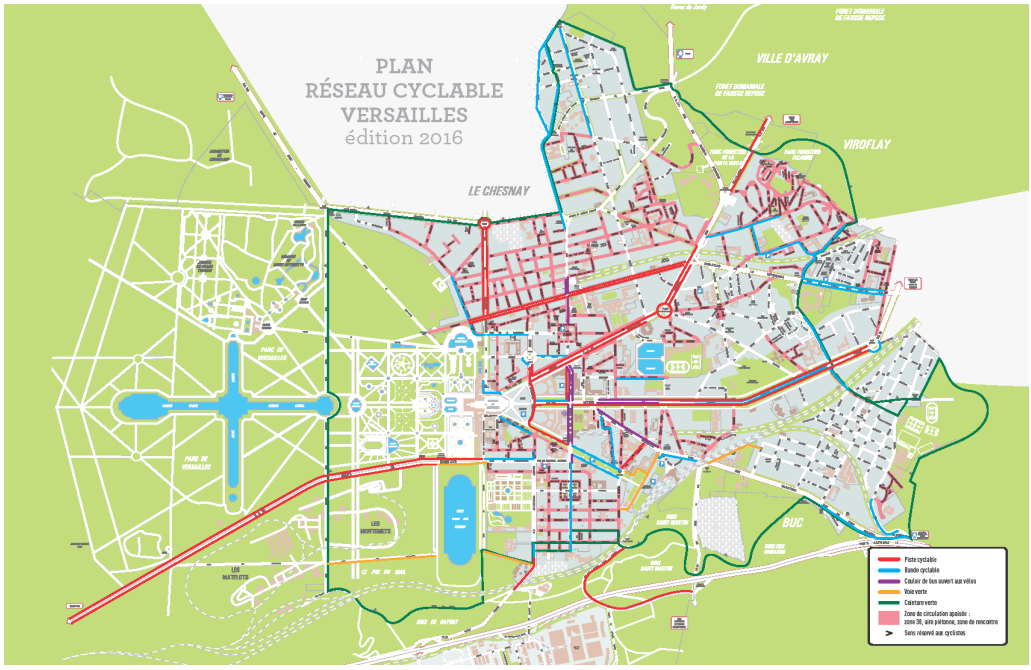
La mise en place de ce vaste réseau de circulations douces est accompagnée d'un déploiement de parcs de stationnement sécurisés pour les vélos. En 2016, la ville compte près de 1 400 places de stationnement, réparties de la manière suivante, 80 places en consigne sécurisée, 140 couvertes en gare, 1 200 réparties dans l'ensemble de la ville. Elles sont disposées autour des gares, dans les quartiers d'habitat et dans les zones d'activité, pour une utilisation du vélo pratique et facilitée et permettant ainsi de favoriser l'alternance des modes de transport sur un même trajet. Face à la saturation du stationnement-vélo, en particulier à proximité des gares et dans le centre-ville, ~~de~~ une offre nouvelle est à l'étude, notamment dans le cadre du pôle multimodal Versailles-Chantiers.

Dans le cadre du Schéma directeur des circulations douces de Versailles Grand Parc, la réhabilitation de la ceinture verte en périphérie de la commune a complété le réseau de voies cyclables. Ce chemin de 18 km situé en lisière de forêt est aussi bien accessible aux piétons qu'aux cyclistes. La Ceinture Verte a pour objectif de mettre en place un cheminement « vert » de circulations douces en revalorisant la liaison entre la ville et le massif forestier et de l'accompagner d'un réseau écologique s'appuyant sur des aménagements et plantations choisis dans une logique de développement durable.

La ceinture verte de Versailles permet une mise en relation des naturels péri-urbains (Pièce d'eau des Suisses, potagers familiaux, allées plantées, parc Balbi, Potager du Roi…) avec le bois de Satory. Elle permet la restauration de continuités favorables à la circulation douce et d'atténuer la fragmentation de l'espace naturel. Une fois achevée, la Ceinture verte offrira en plus 3 000 $m^2$ d'espaces naturels urbains et 40 000 $m^2$ d'espaces naturels forestiers revalorisés.

La ville met régulièrement à jour le plan des aménagements cyclables qui répertorie l'ensemble des pistes et bandes cyclables aujourd'hui ouvertes sur le territoire de Versailles, ainsi que les couloirs de bus ouverts aux vélos, les voies vertes, la ceinture verte et les différentes zones de circulation apaisées (zone 30, aires piétonnes, zones de rencontres).

Les dernières réalisations en date ont été intégrées à cette carte, permettant ainsi à l'utilisateur d'avoir une vue de l'ensemble des itinéraires, conçus pour faciliter et sécuriser les trajets des cyclistes à travers les quartiers.




Depuis 2006, le Département des Yvelines mène une politique de développement des circulations douces afin d'encourager la pratique de ce mode de transport non polluant. A ce jour, 750 km le linéaire total des itinéraires cyclables aménagés sur les voies communales, départementales ou nationales sont répartis sur l'ensemble du département des Yvelines. Le Département aide financièrement les communes pour les aménagements cyclables sur Routes Départementales en agglomération.

Le 18 juin 2010, le Conseil Général a adopté un schéma départemental des véloroutes et voies vertes qui couvre environ 750 kilomètres de voies cyclables.

### A.7.3.2 Le piéton dans la ville

- **Les cheminements piétons**

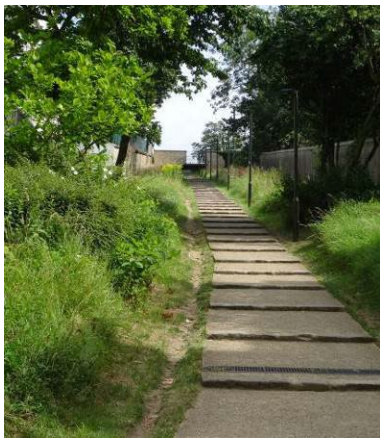
Les cheminements empruntés par les piétons sont divers. Ils se présentent sous diverses formes : trottoirs longeant les voies, parcours traversant les grands ensembles, venelles, allées menant au château, … Ce réseau, qui relie les pôles de la ville, se prête à l'organisation d'itinéraires qui nécessitent le plus souvent la mise en valeur des cheminements existants. Cependant, certains points d'accès piétons sont parfois limités par de grandes emprises qui constituent de véritables barrières physiques et obligent les piétons à effectuer un détour. C'est le cas notamment du réseau ferré ou encore des équipements importants présents dans la ville.

Versailles dispose de nombreux passages piétonniers (venelles, sentes …) qui constituent des héritages urbains. En effet, la commune était originellement constituée d'imposants îlots urbains posant des problèmes de circulation. Des propriétaires ont donc créé des points de passage au milieu de leurs parcelles afin d'éviter le contournement des îlots et sécuriser les cheminements piétons.

La commune renoue avec cette tradition en ouvrant de nouveaux passages. Le projet urbain de la Ville depuis 2008 mise sur l'ouverture de nouveaux passages pour dynamiser la vie de quartier et faciliter les déplacements des piétons. L'objectif est de créer des promenades en révélant des éléments jusqu'alors invisibles dans le tissu urbain. De nombreux passages sont achevés depuis peu, d'autres étant en voie de réalisation :

- La montée paysagère entre l'avenue de Paris et l'allée de Pierre de Coubertin, le long du lycée La Bruyère, achevée en 2010 ;
- Le passage de la rue Ploix qui relie cette rue à la place du 8 Mai 1945. Accessible à pieds ou à vélo, il constitue une liaison entre le quartier de Porchefontaine et celui des Chantiers ;

- L'accès à la Gare des Chantiers par la Porte de Buc. Il ouvre la gare au Sud du quartier des Chantiers et assure ainsi une connexion directe entre les trains et les bus, grâce à de nouveaux arrêts aménagés par la Ville. Il est désormais possible de rejoindre la gare sans avoir à passer par la rue des Chantiers ou la place Raymond Poincaré.
- Le passage à travers le site de Richaud, permettant de rejoindre la rue Richaud et le boulevard de la Reine.
- Le passage de la Cour des senteurs vers le quartier Saint Louis, entre la Place d'Armes et la rue de Fontenay via le jardin des Récollets.
- Le passage des Etangs Gobert qui permet de rejoindre la place Raymond-Poincaré depuis la rue Edouard-Charton. Un nouvel accès plus direct du quartier des Chantiers au quartier Saint-Louis. Il bénéficie d'un véritable traitement paysager et est habillé d'une exposition murale permanente centrée sur la thématique de la grande histoire de l'eau à Versailles.
- Le passage de l'Abbé Picard, qui relie l'avenue de Paris à l'entrée du stade Montbauron, a été ouvert en juin 2010. Cette ouverture répond à la volonté d'ensemble de désenclaver les quartiers et de faciliter l'accès à l'ensemble des équipements sportifs du stade.



Passage de l'Abbé Picard



Passage de Francine vers Chantiers



Passage hôpital Royal Richaud



Passage des Etangs Gobert

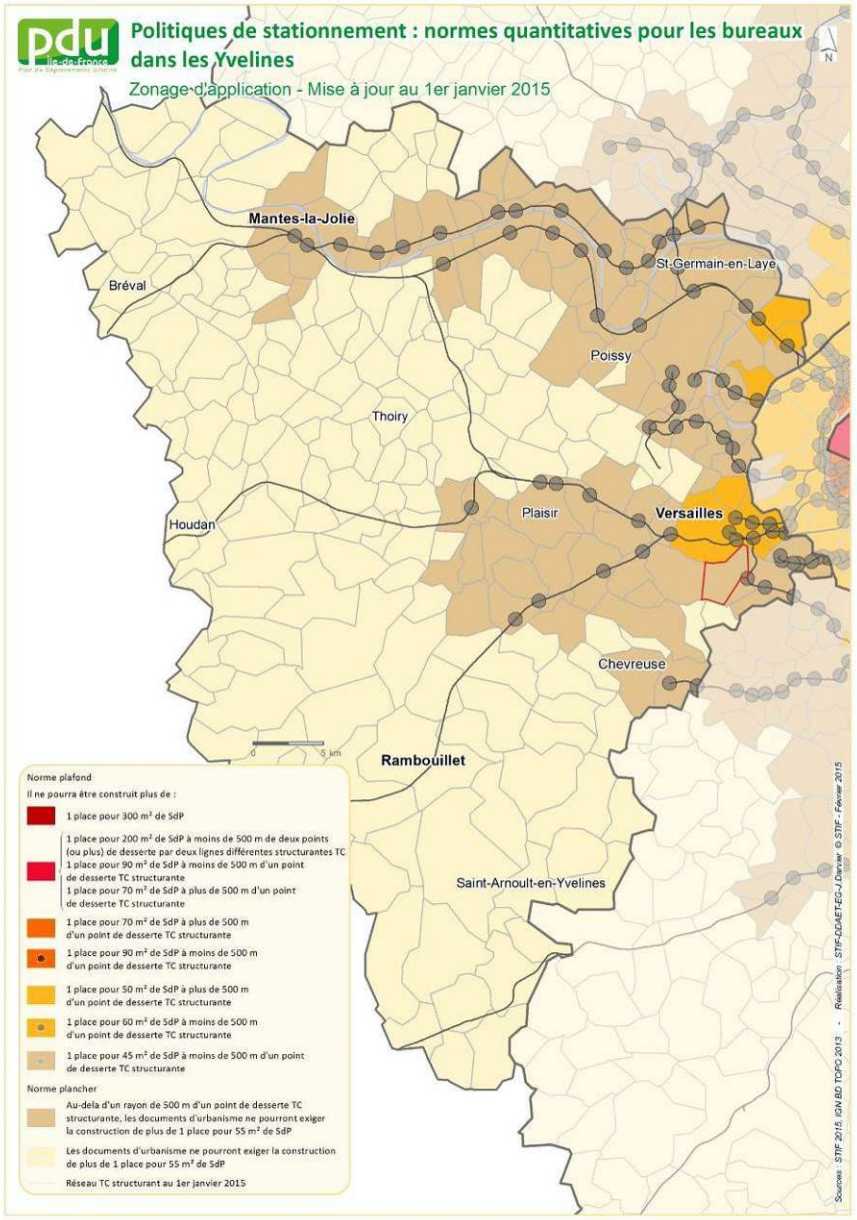
En ce qui concerne la pratique de loisirs, un schéma départemental de la randonnée pédestre a été adopté, le 29 octobre 1993, par le Conseil Général des Yvelines ; il a été actualisé le 25 novembre 1999. L'itinéraire du GR de Pays de la Ceinture verte d'Ile-de-France, le GR1, le GR11 (et son diverticule menant à la gare des Chantiers), intitulé le Tour de Paris Ile-de-France, ainsi que le PR14 concernent le territoire versaillais.

## A.7.4 LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE 2014 (PDUIF)

Le PDUIF 2014 constitue un document fondateur de la politique de transport francilienne.

Celui-ci préconise un équilibre durable entre mobilité et environnement et qualité de vie. L'objectif prioritaire est la réduction de la circulation automobile et l'augmentation de l'usage des autres modes alternatifs (transports collectifs, réseau cyclable, cheminements piétonniers).

Le PDUIF indique des objectifs qui doivent être considérés comme des minima. Il revient à chaque commune de fixer des normes plus strictes.




Parmi les actions à engager, celles qui s'imposent particulièrement à Versailles sont les suivantes :

- Renforcer l'offre sur le réseau de bus et offrir aux lignes de bus un niveau de service élevé (fréquence, amplitude horaire, conditions de circulation …) ;
- Améliorer les pôles d'échanges afin de rendre plus aisée l'utilisation des différents modes de transport ;
- Adapter les formes urbaines et l'aménagement de l'espace public pour faciliter le partage multimodal de la voirie et en particulier l'usage des modes de déplacement actifs ;

- Encourager les changements de comportement de mobilité vers des modes de déplacement innovants : covoiturage, autopartage ;
- Développer les stationnements pour vélos notamment à proximité des réseaux de transports collectifs pour favoriser l'intermodalité ;
- Adopter les normes en matière de stationnement pour les opérations à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante.

AIRE DE PROXIMITE DES GARES (RAYON 500 M)



## A.7.5 LE PLAN LOCAL DE DEPLACEMENTS

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

Il décline et précise le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) élaboré par la Région Île-de-France.

Versailles Grand Parc et la commune attenante Les Clayes-sous-Bois ont créé le Syndicat Mixte du Bassin de Déplacements de la Région de Versailles (SMBDRV). Ce syndicat a pour objet unique l'élaboration d'un Plan Local de Déplacements (PLD).

La volonté de réaliser un PLD est ancienne, avec un prédiagnostic élaboré en 2001. Le syndicat mixte a été créé en 2007 et a lancé les études en 2008.

Le rapport diagnostic du PLD a été finalisé en mai 2009.

**Ce diagnostic révèle :**

- les transports en commun : atout 15 gares ferrées mais une hétérogénéité en bus ;
- un stationnement marqué par des enjeux différents selon les secteurs ;
- le transport de marchandises nécessite une harmonisation des politiques ;
- un traitement des modes doux marqué des politiques communales ;
- une politique de l'accessibilité PMR qui reste à mettre en œuvre.

A l'issu de ce diagnostic, un programme d'actions a été défini et finalisé en janvier 2011.

**Ce projet de PLD se structure autour de trois actions fortes :**

- **faire évoluer le réseau de bus** vers un réseau restructuré et des niveaux de qualité de services renforcés, notamment pour certaines liaisons : fréquence, amplitude, confort, accessibilité…Les objectifs fixés par le PLD seront mis en oeuvre de manière progressive et concertée. L'attractivité du réseau de bus s'appuiera sur :
  - des actions d'amélioration de l'offre et de la qualité de service (temps de parcours, régularité, confort, accessibilité…) ;
  - une amélioration des lieux d'intermodalité : réaménagement des gares et de leurs accès…

- **aménager un réseau cyclable structurant** à l'échelle du SMBDRV. Les aménagements seront adaptés à l'environnement traversé (pistes, bandes, zones 30, voire simple jalonnement…) et connectés aux itinéraires existants et programmés par les différentes collectivités (communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, Département des Yvelines, communes du SMBDRV…). Des actions complémentaires seront mises en oeuvre : stationnement deux-roues, jalonnement, document d'information (plan)…

- **maîtriser :**
  - les conditions de circulation générale, en hiérarchisant le réseau viaire, en tenant compte de la situation actuelle et des projets structurants, notamment avec la section Colbert-A13 du duplex A86 ;
  - le stationnement, dans une triple finalité : optimiser l'offre existante, donner la priorité aux chalands et visiteurs dans les zones centrales et dissuader l'usage de la voiture pour certains types de déplacements à courte distance. Concrètement, il s'agit de simplifier la réglementation en vigueur, de réajuster les zones destinées à la courte durée, d'envisager d'augmenter la rotation de l'occupation du stationnement dans les zones les plus contraintes lorsque des actions en faveur des modes alternatifs seront mises en œuvre, de faire évoluer le rabattement sur gares et enfin, de renforcer le contrôle effectif du stationnement ;
  - le transport et les livraisons des marchandises, en hiérarchisant le réseau viaire pour définir les accès prioritaires aux zones d'activités et industrielles, ainsi qu'aux centres urbains.

Sur la commune de Versailles, ces objectifs généraux se traduisent plus finement :

- Poursuivre les aménagements cyclables sur le territoire de Versailles, pour assurer des itinéraires cyclables continus et couvrir l'ensemble du territoire communal ;
- Adapter les plans de circulation pour dissuader les potentiels trafics de véhicules parasitaires générés par le bouclage de l'A86. Pour cela, étudier l'opportunité d'un nouvel échangeur de l'A86 au niveau de la place Louis XIV à Versailles ;
- Apaiser la vitesse de circulation sur la D 10 (avenue de Paris) ;
- Renforcer la cohérence et la complémentarité entre la réglementation des parkings et celle des voiries environnantes (payant / gratuit, durées de stationnement autorisées, etc.) ;
- Rationnaliser l'offre et l'usage du stationnement (faire en sorte que les différentes offres soient utilisées dans les conditions et pour les motifs souhaités) ;
- Faire évoluer le réseau de bus existant par des modifications de lignes, à la fois en termes de tracés et en termes de niveau d'offre afin d'anticiper la desserte du plateau de Saclay, notamment dans le cadre du développement du cluster scientifique et technologique (OIN Paris – Saclay).

## A.7.6 CONCLUSION ET ENJEUX

- **Trafic**

➢ Un trafic important sur les grands axes et en centre-ville ;

➢ Des conditions de trafic qui risquent de se détériorer dans les prochaines années ;

Il s'agit de :

- anticiper une augmentation du trafic ;
- améliorer l'intermodalité et développer des modes alternatifs à la voiture particulière ;
- réduire les possibilités de rabattement sur les gares en voiture.

- **Stationnement**

➢ Des difficultés de stationnement au centre-ville et dans les quartiers résidentiels.

Il s'agit de définir une nouvelle politique de stationnement :

- proposer une offre de stationnement cohérente en fonction des secteurs et de leur contexte urbain (secteur de centre-ville, secteur de gare, secteur résidentiel…) ;
- développer les zones réglementées et différencier la réglementation selon les types de stationnements ;
- dissuader l'usage de la voiture pour aller au travail ;
- favoriser la rotation à proximité des commerces du centre-ville ;
- harmoniser les politiques de stationnement entre les communes limitrophes pour éviter un report massif du stationnement.

➢ Prévoir les normes de stationnement en déclinant les orientations du PDUIF

- **Les transports en commun**

➢ Une bonne desserte par le réseau ferroviaire et le réseau routier qui se voit renforcée dans les années à venir avec le projet du Grand Paris Express qui fera de la gare Versailles Chantiers un pôle multimodal et la création de la gare sur le plateau de Satory ;

➢ Une absence de desserte dans certains quartiers et à certaines heures ;

Un renforcement du réseau et de son attractivité qui passe par :

- L'amélioration des performances du réseau,
- L'amélioration de la desserte des grands secteurs d'emplois et des zones en développement, amélioration des liaisons avec les communes voisines,
- L'anticipation de la desserte de Satory par les transports collectifs,
- L'amélioration de la lisibilité de l'offre notamment des réseaux voisins desservant Versailles,
- Le projet de pôle d'échanges multimodal de la gare de Versailles Chantiers permettant d'améliorer l'accessibilité et la circulation en gare pour tous, une offre de services plus large, de nouvelles correspondances et un meilleur confort,
- L'articulation du réseau local avec les réseaux voisins,
- L'encouragement à l'intermodalité et au rabattement en voiture et à vélo sur les gares.

- **Liaisons douces**

➢ Un réseau cyclable important mais incomplet ;

➢ Des infrastructures routières et des îlots urbains qui constituent des obstacles à la circulation piétonne ;

➢ Les passages, une tradition versaillaise.

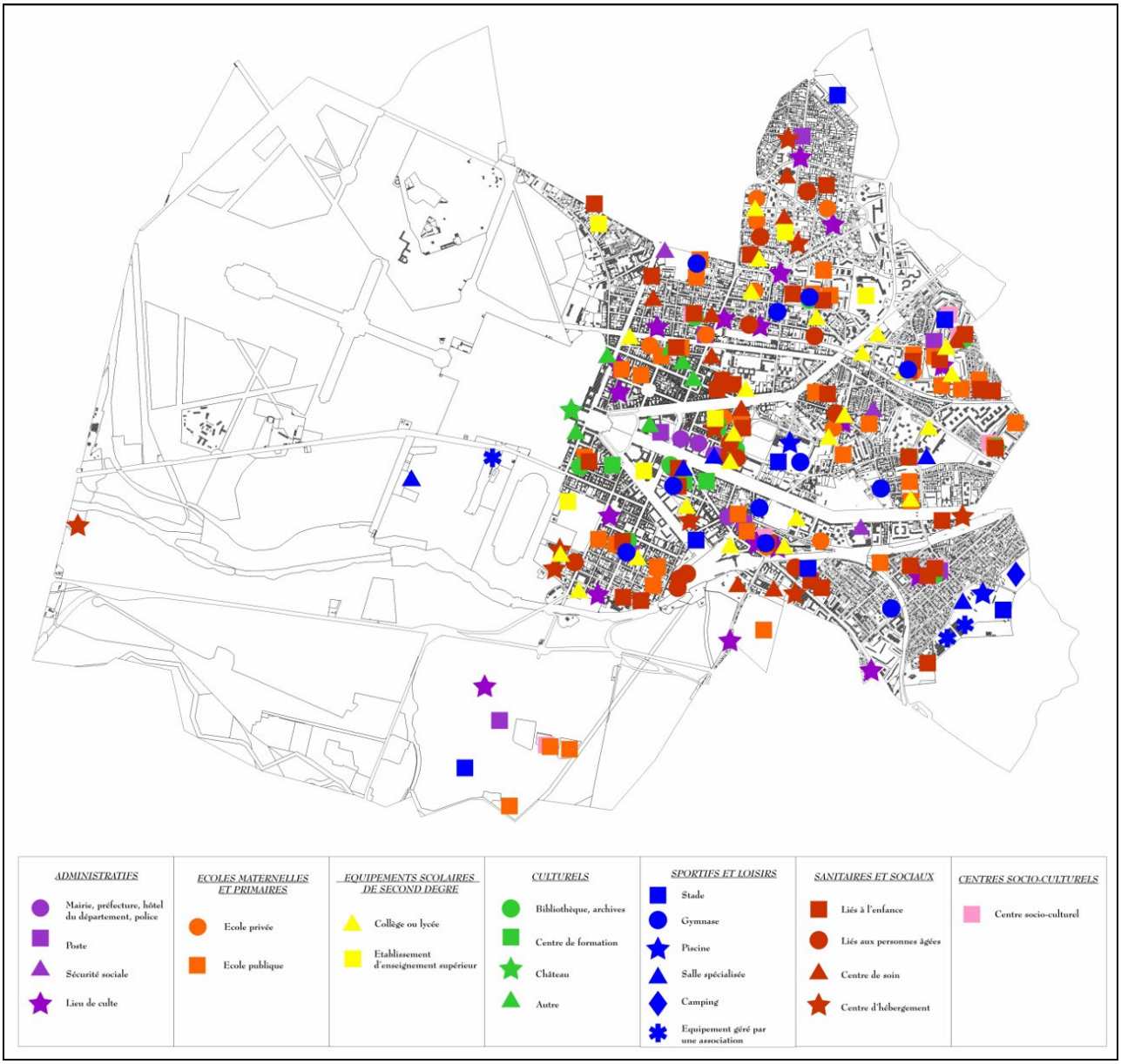
Il s'agit de :

- renforcer le maillage existant de pistes cyclables et notamment d'aménager des itinéraires d'accès à Satory ;
- accorder davantage de place au piéton dans l'espace public par la création de zones de circulation apaisée, passages… ;
- développer l'offre en stationnement pour les vélos sur le territoire, plus particulièrement aux abords des gares ;
- sécuriser la circulation piétonne.

# A.8 LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Dotée d'une municipalité en 1787, la ville de Versailles devient chef-lieu du département de Seine et Oise en 1790. Avec la constitution civile du clergé (juillet 1790), Versailles accueille un évêché dont le diocèse coïncide avec le département. S'installe, à partir de cette période, une série d'institutions diverses, ainsi que différentes instances administratives : lycée, palais de justice, préfecture, maisons d'arrêt, casernes, … La ville de Versailles n'a cessé, depuis, de renforcer l'ensemble de ses équipements, devenant aujourd'hui l'un des premiers pôles scolaires, judiciaires et administratifs d'Ile-de-France.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE VERSAILLES



## A.8.1 LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

La ville de Versailles dispose d'un niveau d'équipements administratifs important lié d'une part, à son statut de ville-préfecture et d'autre part, à la présence spécifique sur son territoire de deux ministères : la Justice et la Défense.

Le pôle administratif de Versailles est principalement concentré dans un important secteur central compris entre l'avenue de Paris et l'avenue de Saint-Cloud. Véritable barrière physique entre les quartiers Notre-Dame et Saint-Louis, le large secteur des administrations regroupe principalement :

- La Mairie
- La Préfecture des Yvelines
- Le Conseil Général
- L'hôtel du département
- Les archives départementales
- La Chambre de Commerce
- Le Commissariat central
- Les administrations des Impôts et du Trésor
- La trésorerie générale des Yvelines
- La direction des Services fiscaux
- Recette – perception
- Les Tribunaux : tribunal de Commerce, tribunal de Grande Instance, tribunal d'Instance, tribunal Administratif, conseil des Prud'hommes, Cour d'Appel
- La Poste principale
- La Caisse Primaire d'Assurance Maladie des Yvelines.

Au-delà de ce pôle administratif central, d'autres services publics sont répartis sur le reste du territoire et concernent des administrations principales (Chambre des Métiers, ministère de la Défense, hôtel des Impôts, …), ainsi que leurs antennes ou leurs permanences locales (paieries et trésoreries des impôts, bureaux de poste, centres de sécurité sociale, télécommunication, …).

## A.8.2 LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET UNIVERSITAIRES

La commune de Versailles dispose d'un niveau d'équipements liés à l'enseignement en rapport d'une part, avec son importance démographique et d'autre part, avec sa tradition universitaire et scolaire qui date de la fin du XVIII$^{ème}$ siècle. Les « *Ecoles Centrales* », c'est-à-dire départementales, qui dispensaient un enseignement tenant du collège et de l'université, ont été créées en 1795. Ont été affectés à cet usage tout d'abord les ailes des Ministres, dans l'avant-cour du Château, puis le Potager du Roi. Institué en 1803 par Napoléon, le couvent de la Reine accueillera le seul lycée de la région parisienne, les départements de l'Oise et de la Seine-et-Marne n'étant pas dotés d'un tel établissement. Versailles reçoit également une école normale d'instituteurs qui se tient, jusqu'en 1862, dans l'ancien Chenil.

Aujourd'hui, le recensement des établissements scolaires et universitaires décompte, sur l'ensemble de la ville, dans le secteur public et privé :

- 19 écoles maternelles publiques et 7 écoles maternelles privées sous contrat d'association
- 19 écoles élémentaires publiques et 7 écoles élémentaires privées sous contrat d'association ;
- 5 collèges publics et 2 collèges privés sous contrat ;
- 5 lycées publics et 5 lycées privés, dont plusieurs sont voués à l'enseignement professionnel ;
- 1 université, créée en juillet 1991, regroupant deux Unités de Formation et de Recherche (UFR), un Institut Universitaire de Technologie (IUT), une Ecole d'Ingénieurs et des Laboratoires de Recherche ;
- une douzaine d'établissements d'enseignement supérieur, parmi lesquels se trouvent les écoles d'architecture, du paysage, des infirmières, et le CNAM.

Les établissements scolaires sont répartis dans l'ensemble du territoire versaillais. Les lycées, collèges et établissements d'enseignement supérieur sont, cependant, davantage concentrés dans un vaste secteur central compris entre les deux voies ferrées. Seule l'université, ainsi que quelques établissements de formation dans le quartier Glatigny modifient cette répartition.

Le nombre important d'écoles privées à Versailles s'explique par la très forte demande enregistrée localement, sur ce secteur des Yvelines, mais aussi par la présence d'établissements privés de renom jouissant d'une véritable notoriété à l'échelle régionale (lycées et classes préparatoires) et nationale.

Hormis ces établissements, la ville offre aux personnes sorties du système scolaire ou aux salariés la possibilité de suivre des formations complémentaires et d'accéder à une reconversion professionnelle.

D'une part, les organismes institutionnels assurant des formations continues sont présents : CFA de la Chambre des Métiers, GRETA, Université Inter-Ages, C3M, CE.FO.PE, …

D'autre part, il existe à Versailles de nombreuses antennes qui délivrent documentations, informations et conseils sur les filières scolaires et professionnels : Centre d'aide à la décision (CAD) de la Chambre des Métiers, centre d'information et d'orientation (CIO), ONISEP, Versailles-Jeunesse, Bureau d'Information d'Orientation et Perfectionnement (BIOP) de la CCI de Paris, centre d'information et d'orientation professionnelle (CIOP) et de la CCI des Yvelines, AFPA, mission locale intercommunale, etc.

EFFECTIFS SCOLAIRES DE VERSAILLES POUR LES RENTREES 2010 A 2015

| | 2010 | 2012 | 2014 | 2015 | Evolution 2014/2015 | Evolution 2010 /2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ecoles maternelles publiques | 2 822 | 2 790 | 2 746 | 2 721 | -0,91% | -3,6% |
| Ecoles maternelles privées | 579 | 552 | 575 | 598 | 4% | 3,3% |
| Ecole élémentaires publiques | 4 118 | 4 089 | 4 010 | 4 039 | 0,72% | -1,9% |
| Ecole élémentaires privées | 1 189 | 1 211 | 1 201 | 1 219 | 1,50% | 2,5% |
| Collèges publics | 2 888 | 2 899 | 2 905 | 2 926 | 0,7% | 1,3% |
| Collèges privés | 2 339 | 2 342 | 2 478 | 2 474 | -0,2% | 5,8% |
| Lycées publics | 7 088 | 7 010 | 7 430 | 7 677 | 3,3% | 8,3% |
| Lycées privés | 4 533 | 4 918 | 4 983 | 4 530 | -9,1% | -0,1% |
| Total | 25 556 | 25 811 | 26 328 | 26 184 | -0,5% | 2,5% |

*Source : Ville de Versailles, Direction de l'Education*

Au total, les effectifs de l'ensemble des établissements scolaires publics et privés de Versailles ont enregistré une légère baisse, entre 2014 et 2015, de 144 élèves, soit – 0,5%. Cependant sur la période 2010 – 2015 les effectifs scolaires ont augmenté de 2,5%.

ECOLE : IMPASSE DU DOCTEUR WAPLER



COLLEGE : RUE DE LIMOGES



### A.8.2.1 Les écoles maternelles

Entre 2012 et 2015, l'effectif de l'ensemble des écoles maternelles publiques est passé de 2 761 à 2 721 élèves, soit une baisse de 40 élèves (- 1,5%). Les effectifs des écoles maternelles privées sous contrat ont quant à eux connu une progression, passant de 565 à 598 élèves, soit + 5,8%.

Une analyse plus fine permet de distinguer les évolutions observées au niveau des quartiers.

L'évolution la plus nette concerne les quartiers de Montreuil et Clagny-Glatigny qui ont gagné plus de 25% de leurs effectifs maternels, publics et privés confondus. Dans les autres quartiers, les tendances sont moins accentuées, la progression du secteur privé venant généralement compenser la baisse du secteur public.

Dans le quartier de Notre-Dame, la baisse est plus importante et concentrée sur l'école Les Marmousets (-7,2%), à l'inverse l'école Saint-Pierre progressant de 6,6%.

Les écoles du quartier Saint Louis sont en léger repli de 4%, de même que celles de Jussieu-Petits-Bois (+2%).

Les deux écoles du quartier Jussieu-Petits-Bois sont en repli moyen de 4%.

Sur le quartier de Clagny-Glatigny, l'évolution est contrastée : l'école publique La Farandole perd 15.3% alors que l'école privée Les Châtaigniers en gagne 38%.

Sur Satory, l'évolution des effectifs est irrégulière et contrastée : entre 2014 et 2015, La Martinière est en baisse de -2,9% et les Alizés en augmentation (+0,7%).

Dans le quartier de Montreuil, l'ensemble des écoles enregistre une augmentation moyenne de 5% sauf l'Ecole de Vauban qui perd 4,3% d'effectif entre 2014 et 2015.

**EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES 2008-2015**

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ecoles maternelles publiques | 2 775 | 2 808 | 2 822 | 2 792 | 2 761 | 2 777 | 2 762 | 2 721 |
| Ecoles maternelles privées | 573 | 578 | 579 | 569 | 565 | 555 | 575 | 598 |
| Ecoles élémentaire publiques | 4 103 | 4 092 | 4 118 | 4 114 | 4 089 | 4 047 | 4 010 | 4 039 |
| Ecoles élémentaire privées | 1 106 | 1 200 | 1 189 | 1 224 | 1 211 | 1 217 | 1 201 | 1 219 |
| Total | 8 557 | 8 678 | 8 708 | 8 699 | 8 626 | 8 596 | 8 548 | 8 577 |

*Source : Ville de Versailles, Direction de l'Education*

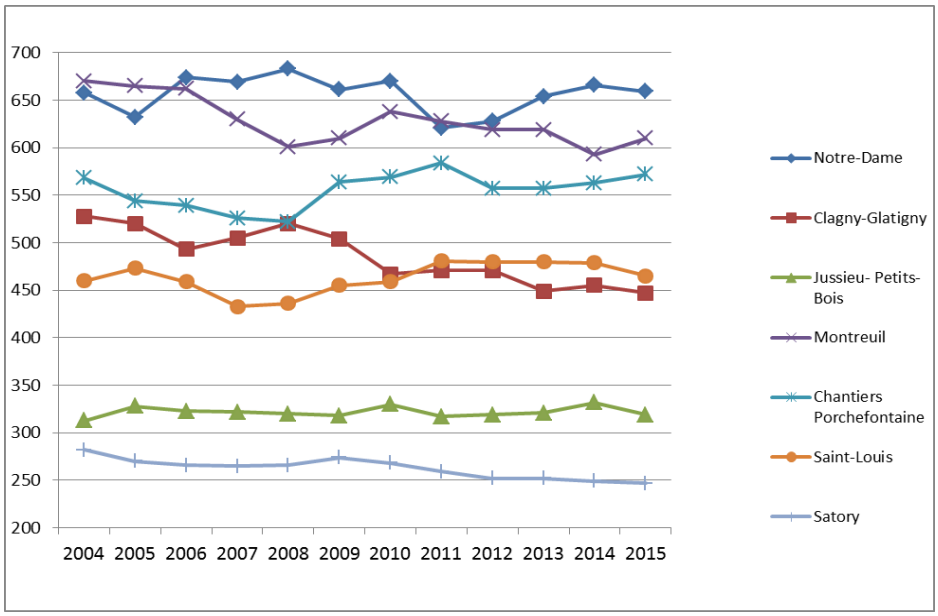
La très grande majorité des enfants versaillais scolarisés en maternelle ou en primaire trouvent des places dans leur quartier de résidence.

L'EVOLUTION DES EFFECTIFS ACCUEILLIS DANS LES ECOLES MATERNELLES ENTRE 2012 ET 2015

| Quartier | Nom des établissements | Public | Privé sous contrat | sept-12 | sept-14 | sept-15 | Variation 2014 - 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Eff. | Eff. | Eff. | |
| Notre-Dame | Les Marmousets | x | | 157 | 153 | 142 | -7,2% |
| | Le Petit Prince | x | | 164 | 171 | 167 | -2,3% |
| | Les Dauphins | x | | 175 | 201 | 205 | 2,0% |
| | Notre Dame (boulevard de la Reine) | | x | 75 | 80 | 80 | 0,0% |
| | Saint-Pierre | | x | 57 | 61 | 65 | 6,6% |
| Clagny-Glatigny | La Farandole | x | | 125 | 124 | 105 | -15,3% |
| | Richard Mique | x | | 169 | 163 | 174 | 6,7% |
| | Saint Jean Hulst | | x | 100 | 102 | 99 | -2,9% |
| | Les Châtaigniers | | x | 55 | 50 | 69 | **38,0%** |
| Jussieu- Petits-Bois | Antoine Richard | x | | 168 | 170 | 162 | -4,7% |
| | Petits-Bois/Albert Thierry | x | | 151 | 162 | 157 | -3,1% |
| Montreuil | Dunoyer de Segonzac | x | | 112 | 94 | 98 | 4,3% |
| | Vauban | x | | 152 | 141 | 135 | -4,3% |
| | Honoré de Balzac | x | | 154 | 145 | 152 | 4,8% |
| | Les Trois Pommiers | x | | 150 | 131 | 139 | **6,1%** |
| | Saint Symphorien | | x | 81 | 82 | 86 | 4,9% |
| Chantiers Porchefontaine | Pierre Corneille | x | | 147 | 145 | 149 | 2,8% |
| | Yves le Coz | x | | 142 | 135 | 140 | 3,7% |
| | Les Lutins | x | | 201 | 206 | 205 | -0,5% |
| | Sainte Agnès | | x | 80 | 77 | 78 | 1,3% |
| Saint-Louis | Comtesse de Ségur | x | | 116 | 119 | 115 | -3,4% |
| | Vieux Versailles | x | | 133 | 130 | 128 | -1,5% |
| | La Fontaine | x | | 121 | 107 | 101 | -5,6% |
| | Sainte Marie des Bourdonnais | | x | 104 | 107 | 101 | -5,6% |
| Satory | La Martinière | x | | 107 | 104 | 101 | -2,9% |
| | Les Alizés | x | | 146 | 145 | 146 | 0,7% |
| Effectif total des écoles élémentaires | | | | 3 342 | 3 305 | 3 299 | -0,2% |

*Source : Ville de Versailles, Direction de l'Education*

*Evolution des effectifs des écoles maternelles privées et publiques par quartier*




82% des élèves de maternelles sont scolarisés dans une école publique, tandis que seulement 18% le sont dans une école privée sous contrat.

### A.8.2.2 Les écoles élémentaires

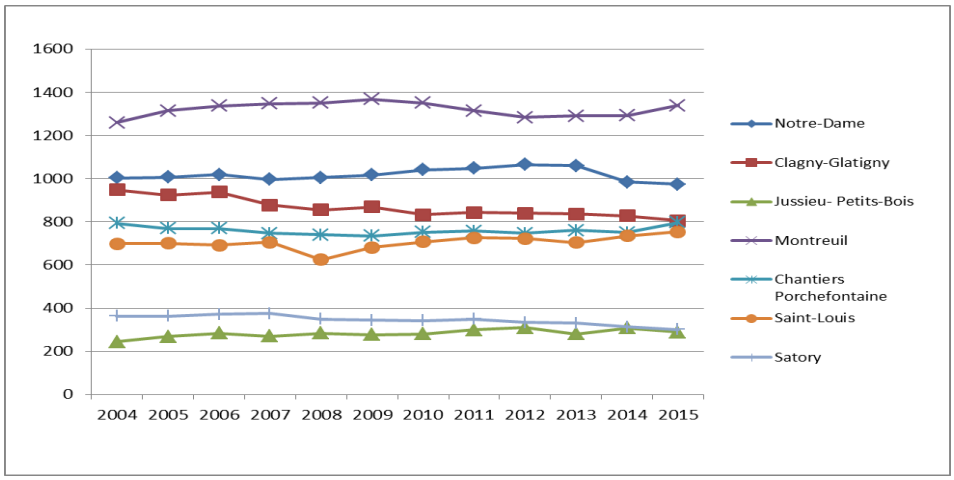
Entre 2008 et 2015, l'effectif de l'ensemble des écoles élémentaires publiques versaillaises est passé de 4 103 à 4 039, soit une baisse de 65 élèves (-1,6%). A l'inverse, l'effectif de l'ensemble des écoles élémentaires privées sous contrat versaillaises a enregistré une hausse de 10,2% passant de 1 106 élèves inscrits en 2008 à 1 219 en 2015.

L'EVOLUTION DES CAPACITES D'ACCUEIL DES ECOLES ELEMENTAIRES ENTRE 2012 ET 2015

| Quartier | Nom des établissements | Public | Privé sous contrat | sept-12 | sept-14 | sept-15 | Variation 2014 - 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Eff. | Eff. | Eff. | |
| Notre-Dame | Carnot | x | | 296 | 238 | 238 | *0%* |
| | Marcel Lafitan | x | | 251 | 230 | 228 | *-0,9%* |
| | Colonel de Bange | x | | 289 | 280 | 271 | *-3,2%* |
| | Notre Dame (boulevard de la Reine) | | x | 125 | 121 | 123 | *1,7%* |
| | Saint-Pierre (anciennement Notre Dame) | | x | 104 | 115 | 114 | *-0,9%* |
| Clagny-Glatigny | Richard Mique | x | | 136 | 138 | 121 | *-12,3%* |
| | Pershing | x | | 205 | 199 | 194 | *-2,5%* |
| | Saint Jean Hulst | | x | 369 | 354 | 355 | *0,3%* |
| | Les Châtaigniers | | x | 130 | 137 | 136 | *-0,7%* |
| Jussieu- Petits-Bois | La Source | x | | 107 | 119 | 118 | *-0,8%* |
| | Petits Bois/Albert Thierry | x | | 202 | 189 | 172 | *-9,0%* |
| Montreuil | Charles Perrault | x | | 104 | 102 | 110 | *7,8%* |
| | Lully/VAUBAN (trad) | x | | 198 | 201 | 201 | *0%* |
| | LULLY/Vauban (CHAM) | x | | 217 | 216 | 218 | *0,9%* |
| | Les Condamines | x | | 229 | 218 | 233 | *6,9%* |
| | Le Village de Montreuil | x | | 206 | 213 | 230 | *8,0%* |
| | Wapler | x | | 191 | 202 | 208 | *3,0%* |
| | Saint Symphorien | | x | 139 | 141 | 138 | *-2,1%* |
| Chantiers Porchefontaine | Pierre Corneille | x | | 201 | 216 | 238 | *10,2%* |
| | Yves Le Coz | x | | 170 | 187 | 188 | *0,5%* |
| | Edmé Frémy | x | | 255 | 240 | 253 | *5,4%* |
| | Sainte Agnès | | x | 120 | 107 | 117 | *9,3%* |
| Saint-Louis | J.J. Tharaud | x | | 239 | 254 | 263 | *3,5%* |
| | Jean de la Quintinie | x | | 259 | 254 | 254 | *0%* |
| | Sainte Marie des Bourdonnais | | x | 224 | 226 | 236 | *4,4%* |
| Satory | Clément Ader | x | | 216 | 210 | 203 | *-3,3%* |
| | La Martinière | x | | 118 | 104 | 98 | *-5,8%* |
| Effectif total des écoles élémentaires | | | | 5 300 | 5 211 | 5 258 | 1% |

*Source : Ville de Versailles, Direction de l'Education*

**EVOLUTION DES EFFECTIFS DES ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES PRIVÉES ET PUBLIQUES PAR QUARTIER**




77% des élèves d'écoles élémentaires sont inscrits dans une école publique, et 23% le sont dans une école privée sous contrat.

### A.8.2.3 Les collèges

Versailles dispose de 7 collèges dont 2 relèvent de l'enseignement privé sous contrat. Entre 2010 et 2015 le nombre de collégiens a légèrement augmenté, que ce soit dans le public (+1,3%) ou dans le privé (+5.8%).

Sont comptabilisés 5 268 collégiens à la rentrée 2015, soit une légère baisse de 1,1% des effectifs par rapport à 2010 (collèges publics et privés confondus).

Comme pour l'enseignement primaire, l'évolution est contrastée selon les quartiers : Chantiers et son Collège Raymond Poincaré perd des élèves (-5%) tandis que Glagny et Notre-Dame en gagnent.

91% des élèves des collèges publics habitent à Versailles. Les autres viennent des communes très proches. 49% des élèves des collèges privés sous contrat sont versaillais.

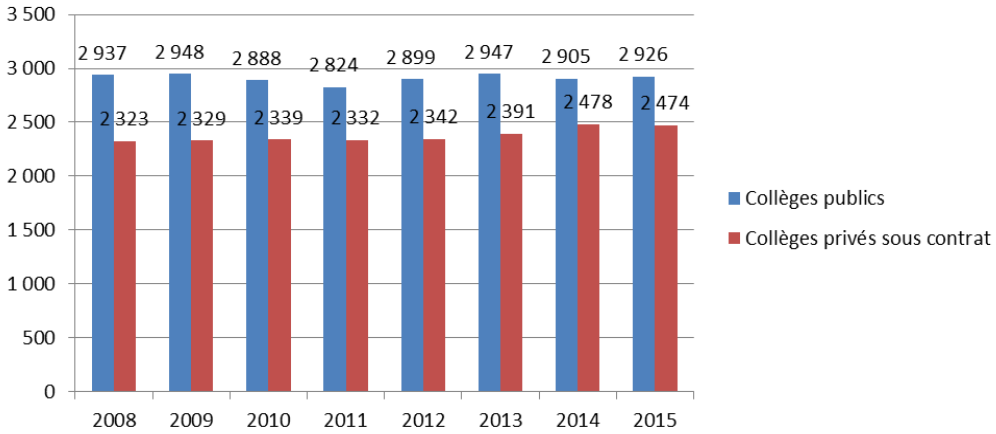
LES EFFECTIFS DES COLLEGES PUBLICS ET PRIVES

| Quartier | Nom des établissements | Public | Privé sous contrat | sept-12 | sept-14 | sept-15 | Variation 2014 - 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Eff. | Eff. | Eff. | |
| Glagny-Glatigny | Collège de Clagny | x | | 275 | 330 | 350 | 6,1% |
| | Collège Saint Jean Hulst | | x | 1 362 | 1 457 | 1 461 | 0,3% |
| Notre-Dame | Collège Hoche | x | | 585 | 605 | 628 | 3,8% |
| | Collège Jean-Philippe Rameau | x | | 868 | 891 | 891 | 0,0% |
| Chantiers | Collège Raymond Poincaré | x | | 512 | 481 | 457 | -5,0% |
| Saint-Louis | Collège Pierre de Nolhac | x | | 659 | 598 | 600 | 0,3% |
| | Collège Sacré-Cœur | | x | 980 | 1 021 | 1 013 | -0,8% |

*Source : Ville de Versailles, Direction de l'Education*

54% des collégiens versaillais sont inscrits dans un collège public, tandis que 46% le sont dans un collège privé sous contrat.

**EVOLUTION COMPAREE DES EFFECTIFS DES COLLEGES DE 2008 A 2015**




### A.8.2.4 Les lycées

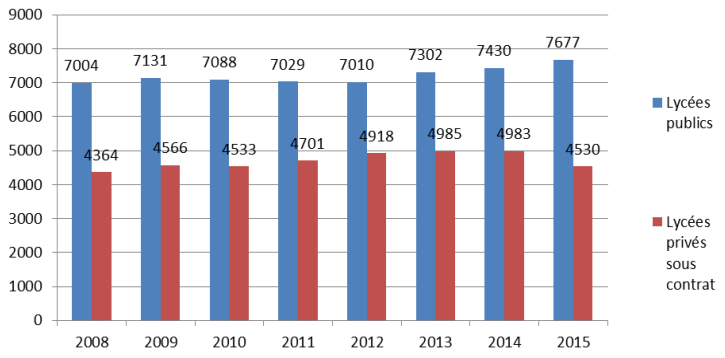
Dix lycées sont implantés à Versailles, dont la moitié est représentée par des établissements privés sous contrat. Jouissant d'une bonne réputation nationale et internationale, les établissements versaillais – des lycées Hoche, Sainte-Geneviève en passant par les lycées La Bruyère, Jules Ferry ou Notre-Dame du Grandchamp – attirent de nombreux élèves de Versailles, mais aussi de toute l'Ile-de-France. En effet, seuls 28% des élèves des lycées publics habitent Versailles et 25% pour les lycées privés sous contrat. Les autres lycéens habitent l'ensemble du département des Yvelines et, pour une plus faible proportion, les autres départements voisins.

LES EFFECTIFS DES LYCEES PUBLICS ET PRIVES

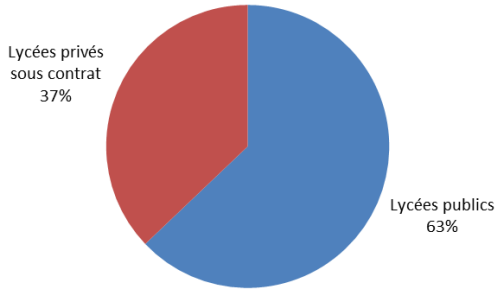
| Quartier | Nom des établissements | Public | Privé sous contrat | sept-12 Eff. | sept-14 Eff. | sept-15 Eff. | Variation 2014 - 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jussieu | Lycée professionnel Jacques Prévert | x | | 509 | 532 | 525 | -1,3% |
| Saint-Louis | Lycée Jules Ferry | x | | 1 640 | 1 902 | 1 910 | 3,2% |
| | Lycée Notre Dame du Grandchamp | | x | 2 358 | 2 382 | 2 036 | -14,5% |
| Notre-Dame | Lycée Hoche | x | | 1 950 | 1 930 | 1 953 | 1,2% |
| | Lycée Saint Vincent de Paul | | x | 377 | 374 | 289 | -22,7% |
| Montreuil | Lycée La Bruyère | x | | 1 296 | 1 430 | 1 530 | 7,0% |
| | Lycée Sainte Geneviève | | x | 841 | 879 | 872 | -0,8% |
| Chantiers | Lycée Marie Curie | x | | 1 615 | 1 636 | 1 706 | 4,3% |
| Clagny-Glatigny | Lycée Saint Jean Hulst | | x | 940 | 959 | 973 | 1,5% |
| | Lycée Sainte Geneviève | | x | 841 | 879 | 872 | -0,8% |

*Source : Ville de Versailles, Direction de l'Education*

**EVOLUTION COMPAREE DES EFFECTIFS DES LYCEES PUBLICS ET PRIVES DE 2008 A 2015**




**REPARTITION DES ELEVES ENTRE LYCEES PUBLICS ET LYCEES PRIVES EN SEPTEMBRE 2015**




En 2015 on comptabilise 12 207 lycéens, lycées publics et privés confondus, soit une augmentation de 5% par rapport à 2010.

LYCEE LA BRUYERE



LYCEE JULES FERRY




### A.8.2.5 L'enseignement universitaire

- **L'UVSQ**

Créée en 1991, l'université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines (UVSQ) est implantée sur sept

sites : Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines, mais également Vélizy, Mantes-la-Jolie, Rambouillet, Le Chesnay et Poissy. Le siège social de l'UVSQ est situé, à Versailles, avenue de Paris.

Antenne délocalisée de Paris X-Nanterre et de Paris VI - Pierre et Marie Curie, l'UVSQ offre des formations initiales et continues allant de bac + 2 à bac + 8 permettant de former des étudiants dans différentes disciplines : sciences exactes, sciences sociales, sciences humaines, sciences juridiques et politiques, ingénierie et technologique. L'université comprend 20 000 étudiants répartis dans les enseignements suivants :

- 3 unités de Formation et de Recherche :
  - UFR des Sciences
  - UFR des Sciences Sociales
  - UFR de Médecine

- 2 Instituts Universitaires de Technologie (IUT) comportant 9 départements
- 1 école interne d'ingénieurs en informatique : l'Institut des Sciences et Techniques des Yvelines
- des laboratoires, centres ou équipes de recherche
- 1 Faculté de Droit et de sciences politiques
- 1 Institut de Langues et des Etudes Internationales (ILEI)
- 1 Institut d'Etudes Culturelles (IEC)
- 1 Institut Supérieur de Management
- 1 Observatoire des sciences (OVSQ)

L'UNIVERSITE DE VERSAILLES



L'UVSQ est également un des membres fondateurs de l'Université Paris-Saclay avec 17 autres établissements.

A la rentrée 2015, l'université comptait 20 000 inscrits, 1 110 enseignants, enseignants-chercheurs et chercheurs, ainsi que 744 personnels administratifs et techniques.

Pour l'UFR des Sciences, basée à Versailles, on comptait 3 500 étudiants (en hausse de +100 sur un an), 270 enseignants et enseignants-chercheurs, 60 chercheurs et 100 personnels administratifs et techniques.

- **Les autres établissements d'enseignement supérieur**

Plusieurs établissements d'enseignement supérieur sont implantés à Versailles : les lycées accueillant des classes préparatoires et des écoles spécialisées dans différents domaines.

- ***Classes préparatoires et BTS** (3 400 étudiants)*
  - Lycée privé Sainte-Geneviève : 810 élèves (années 2009-2010) en classes préparatoires scientifiques (math sup. et math spé.), commerciales (prépa HEC) et biologiques (BCPSR);
  - Lycée Hoche : 730 élèves (année 2009-2010) en classes préparatoires scientifiques, commerciales et économiques ;
  - Lycée La Bruyère : 246 élèves (année 2009-2010) en classes préparatoires commerciales et littéraires (lettres supérieures et sciences politiques) ;
  - Lycée Jules Ferry : 1 963 élèves (années 2015) classes préparatoires technologiques, BTS et en licence pro ;
  - Lycée Notre-Dame du Granchamp : 750 élèves en classes préparatoires commerciales, BTS, diplôme supérieur de comptabilité et gestion, en licence pro.

- ***Ecoles spécialisées** (2 150 étudiants)*
  - Ecoles d'Architecture de Versailles : 1 187 étudiants dont 907 en formation initiale en 2015-2016. Un total en hausse de + 200 grâce aux formations continues, – 29 formations initiales (2009) ;
  - Ecole Nationale du Paysage : 377 élèves (2015-2016). Un total en hausse de + 100 par rapport à 2009 ;
  - Institut Supérieur International du Parfum, de la Cosmétique et de l'Aromatique alimentaire : 400 élèves en 2015 – 2016. Un total stable par rapport à 2009 ;
  - Institut de Formation en soins infirmiers (I.F.S.I) : 200 élèves (2015-2016) ;
  - Institut de Formation Sociale des Yvelines (IFSY) : 180 élèves (2015-2016) ;
  - Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM) ;
  - Ecole Européenne d'Intelligence Economique (EEIE) : 3ème cycle en Intelligence Economique Appliquée.

- ***Enseignement artistique***
  - Conservatoire National de Région de Musique, de Danse et d'Art Dramatique : 1 400 inscrits en formation initiale et universitaire ;
  - Ecole des Beaux-Arts : 200 inscrits ;
  - Ecole d'art mural de Versailles : diplôme de peintre en décor, technique ancestrale et contemporaine.
  - AIDAS : 300 inscrits en formation amateur et professionnelle ;
  - Ecole Jean Sablé : 25 étudiants.

## A.8.3 LES EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Les équipements sanitaires et sociaux regroupent d'une part, les structures d'accueil et d'aide et d'autre part, les équipements de soins.

Ces équipements sont partagés entre le secteur public et privé.

### A.8.3.1 L'accueil de la petite enfance

L'accueil à temps complet ou à temps partiel des enfants en bas âge (de 2 mois ½ à 3 ans) est assuré par différentes structures municipales allant des crèches aux assistantes maternelles :

- 8 crèches collectives ainsi qu'une mini-crèche assurent un accueil régulier à la journée, d'enfants âgés de 10 semaines à trois ans, dont les parents sont domiciliés à Versailles ;
- La crèche familiale regroupe un réseau d'assistantes maternelles agréées, employées par la Ville, qui accueillent les enfants à leur domicile. La crèche familiale regroupe 40 assistantes maternelles agréées qui accueillent environ 100 enfants ;
- 14 établissements multi-accueil associent un accueil régulier à la journée pour des enfants âgés de 10 semaines à 3 ans et un accueil ponctuel à l'heure pour des enfants âgés de 3 mois à 6 ans ;
- La ville de Versailles soutient techniquement et financièrement 3 associations qui gèrent 4 crèches.

| Equipements | Capacité |
|---|---|
| ▪ **Crèches collectives**<br>- Marie-Anne Boivin<br>- Saint-Nicolas<br>- Jacques Veslot<br>- Jeu de l'Oie<br>- Manège enchanté<br>- Saint Claire<br>- Saint Benoit<br>- La part de rêve | 342 places au total |
| ▪ **Micro-crèches**<br>- CCAS | 26 places |

| | |
|---|---|
| ▪ **Multi-accueil**<br>- Borgnis Desbordes<br>- Chantiers<br>- Clagny<br>- Goutte de Lait<br>- Chat botté<br>- Notre Dame<br>- Petits Bois<br>- Porchefontaine<br>- Prés aux Bois<br>- Saint Louis<br>- Vauban<br>- Réglisse<br>- Le berceau des rois<br>- Maison Bleue | 352 places au total |
| ▪ **Crèche familiale**<br>- Goutte de lait<br>- Versailles | 96 places réparties chez 40 assistantes maternelles |
| ▪ **Crèches associatives**<br>- Le Petit Navire (Association le Petit Navire)<br>- Sainte-Claire (Association La Clé des Champs)<br>- La Flûte Enchantée (Association Maison des Enfants)<br>- Saint-Benoît (Association Maison des Enfants) | 60 places<br>21 places<br>28 places<br>30 places |

*Source : site Internet de la ville de Versailles 2013*

| Equipements | Capacité |
|---|---|
| ▪ **Crèches privées** | |
| - La maison Bleue (inter administrations) | 40 places |
| - Mini crêche Babilou Interentreprises | 10 places |
| - Crêche d'Artois | 60 places (dont 50 ministère de la Défense et 10 par la ville) |
| - Maison d'assistantes maternelles | 10 à 16 places |

La commune dispose de deux lieux d'écoute :

- Le **Relais Parents Assistantes Maternelles** (RAM) de la « Goutte de Lait » a pour but d'informer, d'aider et de conseiller les parents en recherche d'un mode de garde, ainsi que les assistantes maternelles et les personnes employées à domicile.
- L'accueil parents-enfants « Le Petit Square » est un lieu d'accueil, de rencontre et de jeux pour les enfants de 0 à 4 ans accompagnés d'un parent, d'un grand-parent, d'une assistante maternelle.

### A.8.3.2 Les centres d'accueil des enfants

La ville de Versailles propose aux familles différentes formules d'accueil pour les enfants scolarisés en école maternelle et primaire.

Les **centres de loisirs maternels et primaires** sont des structures municipales qui reçoivent les mercredis et durant les vacances scolaires les enfants dont les parents travaillent. La ville dispose de 12 centres de loisirs maternels et de 3 centres de loisirs primaires. Ces 15 accueils de loisirs sont quasiment tous situés dans des écoles. Au total, ce sont près de 900 enfants qui sont accueillis chaque mercredi.

Les **structures pré et postscolaires** accueillent les enfants scolarisés, le matin et le soir. Ce sont des structures municipales, implantées dans les établissements scolaires, destinées à assurer la garde.

Enfin, Versailles présente la caractéristique d'avoir un centre socio-culturel géré par la ville, par quartier, qui propose notamment des activités d'accompagnement scolaire, de loisirs et de services pour les enfants et les adolescents.

### A.8.3.3 Les foyers de jeunes travailleurs

La ville de Versailles comprend quatre foyers, gérés par des associations, destinés à loger les jeunes de 18 à 30 ans, salariés, en contrat de qualification, en apprentissage, étudiant ou stagiaires, pour des durées à plus ou moins court terme :

- Foyer de jeunes travailleurs « Albert de Mun » - Résidence A.L.J.T : 12, rue E. Lefèbvre ;
- Foyer de jeunes travailleurs : rue du Parc de Clagny ;
- Foyer de migrants SONACOTRA : Le Bois Robert ;
- Foyer de jeunes travailleurs CARF Marcel Callo: 24 rue du Mal Joffre.

### A.8.3.4 Les équipements pour les personnes âgées

La ville de Versailles met à la disposition des retraités de nombreux équipements :

- **Les Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD)**

Ces établissements assurent une prise en charge totale des personnes âgées, valides, semi-valides ou dépendantes, seules ou en couple (hébergement, repas, entretien du linge, service médical, animation).

- ***Les établissements et services gérés par le C.C.A.S. (Centre communal d'action sociale)***
  - Fondation Lépine-Providence
  - Foyer Logement Montbauron
- ***Les établissements dépendant du centre hospitalier de Versailles***
  - EHPAD Richaud
- ***Les établissements privés d'hébergement***
  - Maison des Augustines
  - Espérance et Accueil
  - Hôtelia, résidence hôtelière médicalisée
  - Maison Saint-Louis
  - La Clarté
  - Maison Claire Demeure
  - Maison de retraite le Parc de Clagny

- **Les Résidences**

- Les Buissonnets
- Les Hespérides des Manèges
- Résidence Les Templitudes
- Résidence Médéric
- Les Symphoniales
- Résidence Boëly (quartier Saint-Louis, 46 logements sociaux destinés aux personnes âgées autonomes)

- **Les clubs pour les personnes âgées**

Des clubs sont installés dans les foyers ou les centres sociaux de tous les quartiers de ville. Par ailleurs, le service des retraités et l'université inter-âges proposent des cours et des conférences à toutes catégories d'âges.

Enfin, plusieurs bibliothèques spécialisées offrent leurs services aux lecteurs du troisième âge (livres en gros caractères, livres enregistrés et bibliothèque sonore).

En 2010, la ville a reçu le label « Bien vieillir, bien vivre ensemble » ce qui conforte la politique gérontologique de la Ville.

### A.8.3.5 Les équipements d'accueil des personnes défavorisées

- **L'accueil social des SDF**

Le CCAS a créé en décembre 1994 un service d'accueil et d'aides aux personnes sans abri.

Par ailleurs, quatre structures d'hébergement existent :

- Hôtel social St Yves : 24, rue du Mal Joffre
- Le BETHEL : 24, rue du Mal Joffre
- Résidence hôtelière BEL AIR : 2, place Ph. de Dangea
- Résidence Mansart AGEFO : Hébergement social 11 Bis rue Mansart

- **Foyer des Mortemets**

Association Saint Yves : 26, rue Maréchal Foch

- **Dispensaire de la Croix Rouge**

17 rue Berthier

- **L'accueil des jeunes et parents en difficultés**

Le Point Accueil Jeunes (PAJ) est un lieu d'écoute et d'accueil créé par le CCAS en 1997 qui permet d'évoquer les problèmes et difficultés des jeunes de 10 à 25 ans : sexe, drogue, sida, scolarité.

Situé impasse des Gendarmes, le PAJ est complété depuis novembre 1999 par l'Espace Parents pour les questions de petite enfance.

- ***Les équipements pour les personnes handicapées***

Le service d'aide du CCAS aux personnes handicapées, propose des services d'accueil, de conseil et d'orientation pour les personnes handicapées. La maison d'E.O.L.E, ouverte en décembre 1996, accueille 27 résidents adultes handicapés mentaux (rue des Chantiers). Deux autres structures privées d'hébergement spécialisé sont proposées :

- Foyer de la villa du Cèdre (Association « La Rencontre ») : 14, rue Mirabeau (hébergement pour travailleurs en CAT)
- Foyer Saint-Louis (personnes dépendantes) : 109 bis, avenue de Paris

### A.8.3.6 Les équipements de soins

Versailles dispose d'un centre hospitalier de 724 places. En plus des spécialités chirurgicales, médicales, de gynécologie-obstétrique et de psychiatrie, il centralise les fonctions majeures liées au traitement des urgences et la réanimation (soins intensifs).Il accueille les services de psychiatrie, de moyen et de long séjour. Un pôle gérontologique a, en particulier, été mis en place comprenant des consultations, des soins de réadaptation et des prises en charge pour de longs séjours.

Le secteur privé comprend quatre cliniques disposant des spécialités de chirurgie et de maternité :

- la clinique de la Porte Verte : 6 avenue Franchet d'Esperey
- la clinique du Château de la Maye : 49, rue du Parc de Clagny
- la clinique des Franciscaines : rue Porte de Buc

A ces équipements de santé, il convient d'ajouter :

- la maison de repos et de convalescence « Claire Demeure »
- **les centres médico-sociaux** : Centre médico-social des Petits-Bois : 6 rue Bernard de Jussieu

**Les centres de médecines préventives :**

Ces centres sont compétents pour la prévention des fléaux sociaux (turberculose, maladies pulmonaires, vénérologie, toxicologie, tabacologie…)

- Centre polyvalent de médecine préventive : 2 rue Montbauron
- Centre de tabacologie / dépistage du tabac : bvd de la Reine

**Les dispensaires et les centres d'hygiène mentale**

On compte six centres spécialisés dans le dépistage des troubles mentaux :

- Centre médico-social des Petits-Bois : 6 rue Bernard de Jussieu
- Dispensaire d'hygiène mentale : 47bis, rue du Mal Foch
- Dispensaire de la Croix Rouge : 17 rue Berthier
- Dispensaire d'hygiène sociale : 2 rue Montbauron
- Une cinquantaine d'associations de Versailles œuvre dans les domaines de la santé, du social ou de la prévention

Enfin, la ville est le siège des principaux organismes de la Sécurité Sociale dont la Caisse Primaire d'Assurance Maladie des Yvelines.

## A.8.4 LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

Versailles dispose de l'ensemble des grands équipements sportifs et de loisirs permettant l'exercice d'un grand nombre d'activités collectives ou individuelles. Ainsi, près de soixante disciplines sportives et plus d'une trentaine d'ateliers de loisirs peuvent être pratiqués tant à l'intérieur de clubs qu'à travers le tissu associatif ou encore les centres socio-culturels.

Les nombreux lieux d'accueil de ces activités reflètent d'ailleurs le dynamisme des mouvements sportifs et de loisirs versaillais :

- un complexe sportif ;
- une piscine : Piscine Montbauron
- six stades
- 19 gymnases
- de nombreuses salles ou installations spécialisées (skatepark, tennis, centre hippique, stand de tir, …)

La base régionale de plein air et de loisirs de Saint-Quentin-en-Yvelines propose diverses activités physiques de loisirs.

Le parc du château, ainsi que le réseau de chemins balisés pour la randonnée (itinéraires PR et GR) parcourant les forêts domaniales de Versailles, permettent différents déplacements pédestres, cyclistes et équestres reliés entre eux et accessibles en partie depuis le réseau de transport en commun (cf. diverticule du GR 11 au départ de la gare des Chantiers).

La ville met également à dispositions 14 Défibrillateurs automatisés externes (DAE) équipés d'audioguide d'utilisation. Ils sont installés dans les bâtiments et les équipements sportifs communaux.

L'éventail de l'offre de sports et de loisirs permet, donc, à chacun de pratiquer toute la gamme des activités :

- celles des pratiques de proximité
- celles des pratiques de compétition
- celles des pratiques « grand public »

| QUARTIERS | INSTALLATIONS | ADRESSES | EQUIPEMENTS |
|---|---|---|---|
| **CHANTIERS** | **Stade des Chantiers** | 53 rue des Chantiers | *Foot, Volley, Basket, Hand* |
| **PORCHEFONTAINE** | **Stade de Porchefontaine**<br>**Espace Basket** | 53 rue Rémont<br>Rue Berthelot | *Foot, Hand, basket, tennis de table*<br>*Basket sur synthétique, tennis de table* |
| **SAINT LOUIS** | **Plateau des Francine** | Avenue de Sceaux/<br>Place des Francine | *Hand*<br>*Basket* |
| **CLAGNY GLATIGNY** | **Stade Sans Souci** | Place de la Brèche | *Foot, basket, hand, tennis, volley* |
| **RICHARD MIQUE** | **Plateau Rémilly**<br>**Espace Sportif** | Rue Rémilly<br>Rue Bouchardon | *Basket, hand*<br>*Mini-foot, basket* |
| **JUSSIEU** | **Stade de Jussieu**<br>**Gymnase La Source** | Rue Bernard de Jussieu<br>Rue Saint-Nicolas | *Foot, hand, basket*<br>*Salle multisports* |
| **MOSER** | **Espace sportif**<br>**Gymnase Richard Mique** | Angle de la rue de Bourgogne et de la rue Ile-de-France<br>Rue Solférino | *Basket, hand*<br>*Salle multisports* |
| **SATORY** | **Espaces sportifs** | Quartier Guichard 1<br>Quartier Guichard 2<br>Quartier Delpal | *Basket, tennis de table*<br>*Tennis de table*<br>*Basket, tennis de table* |
| **MONTREUIL** | **Espace sportif**<br>**Blaise Pascal**<br>**Piscine Montbauron** | Rue de la Bonne Aventure<br>72 rue de Montreuil<br>7 rue Léon Gratin | *Basket*<br>*Mini-foot, basket*<br>*Leçons collectives, aquagym, bébés-nageurs, natation prénatale* |

### A.8.5 LES EQUIPEMENTS CULTURELS

Versailles dispose d'une offre culturelle exceptionnelle, tout à la fois diversifiée et attractive. En lien direct avec l'histoire de la ville, plusieurs espaces et temps forts sont consacrés à la culture et au patrimoine. La ville est, ainsi, parvenue à développer un réseau culturel important, fondé à la fois sur l'identité propre d'une ville royale et sur des besoins culturels intercommunaux.

Plusieurs manifestations culturelles sont, tout d'abord, proposées tout au long de l'année. Les « *Productions du Roi Soleil* » organisent les grands spectacles culturels et artistiques du parc du Château :

- Grandes Eaux musicales
- Fêtes de Nuit du Parc
- Nouveaux plaisirs de Versailles

D'autres manifestations culturelles sont organisées par la ville :

- Mois Molière
- Nuits et journées du patrimoine
- Fête de la musique

Enfin, le Centre de Musique Baroque de Versailles organise une saison annuelle de concerts dénommée « *L'Automne Musical du Château de Versailles* » qui permet de faire revivre dans les lieux même où elle a été créée, la musique française des XVII$^{ème}$ et XVIII$^{ème}$ siècles. Outre les manifestations et spectacles, diverses institutions culturelles et artistiques constituent des lieux privilégiés de la vie culturelle versaillaise.

De très nombreuses associations offrent formations et pratiques théâtrales, musicales, photographiques, artistiques. Plusieurs institutions participent à l'animation culturelle de la ville en proposant différents types d'évènements : concerts, pièces de théâtre, spectacles, expositions, rencontres, ateliers, etc :

- le Centre de Musique Baroque de Versailles
- l'Ecole des Beaux-Arts
- les Archives communales
- le théâtre Montansier (scène nationale)
- le Conservatoire National de Région
- la bibliothèque de Versailles (bibliothèque centrale et discothèque) et ses annexes
- la salle d'exposition du Carré à la Farine

La lecture publique est, également, assurée par un réseau de neuf bibliothèques de quartiers et quelques bibliothèques privées qui proposent des prêts de livres notamment à domicile, contre une petite rémunération.

Outres les visites du parc et du château (visites commentées et non commentées, visites conférences, visites pour les jeunes, Trianon, visites promenades), trois musées répondent, par leurs collections, de l'histoire de la ville de Versailles :

- le musée des Carrosses situé dans les Grandes Ecuries
- le musée « Les grandes heures du Parlement » installé dans l'aile du midi du Château
- le musée municipal Lambinet comprenant tableaux, sculptures, meubles, céramiques et autres œuvres artistiques du XVIIIème au XXème siècles

Il existe, en outre, un organisme servant de maison de la culture (C3M).

La fréquentation du cinéma est assurée par deux établissements :

- Le Cyrano, installé rue Rameau depuis 1972, bâtiment classé ; 8 salles ;
- Le Roxane, dont l'ouverture date de 1990 ; 3 salles ;

Le Cyrano enregistre 380 000 entrées en 2014 tandis que le Roxane 130 000 entrées.

LE CINEMA LE CYRANO



Un projet de multiplexe, impulsé par la municipalité de Versailles est en cours d'études. Installé sous le parking de l'Europe, à l'arrière des Grandes Ecuries du château sur 3 500 $m^2$ , il sera doté de 9 salles et offrira 1 407 fauteuils. Parallèlement à la construction de ce nouvel établissement est prévue la rénovation du Cinéma Le Cyrano et la fermeture à terme du Cinéma Roxane.

### A.8.6 LES EQUIPEMENTS NUMERIQUES

Le développement des services multimédias, des téléprocédures ou encore la multiplication des sources audiovisuelles nécessitent aujourd'hui des débits de données de plus en plus élevés. En 2012, un plan « fibre optique » a été mis en place par l'ARCEP au niveau national.

Le déploiement de la fibre optique est un enjeu prioritaire d'aménagement et d'attractivité du territoire. L'accès à la fibre optique ouvre de nouvelles perspectives à toutes les catégories d'usagers qu'ils soient particuliers, services publics, entreprises.

L'opérateur d'infrastructure Orange a désormais, la charge du déploiement de la fibre optique FttH sur le territoire de Versailles.

La couverture totale du territoire est prévue pour 2020. Le quartier de Clagny-Glatigny sera couvert fin 2016, avec une dizaine d'armoires de raccordement installées dans la zone et près de 3 000 logements potentiellement desservis à court terme. Concernant le quartier Saint-Louis, la couverture est prévue pour 2017, puis progressivement tous les autres quartiers de la ville.

Le FttH (Fiber to the Home – Fibre jusqu'à l'abonné) correspond au déploiement du réseau fibre optique depuis le nœud de raccordement optique jusque dans les logements ou locaux à usage professionnel.

L'arrivée du Très Haut Débit à Satory, en cours de déploiement, est un enjeu majeur pour les entreprises innovantes et notamment les PME.

# PARTIE B : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

# B.I LES COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

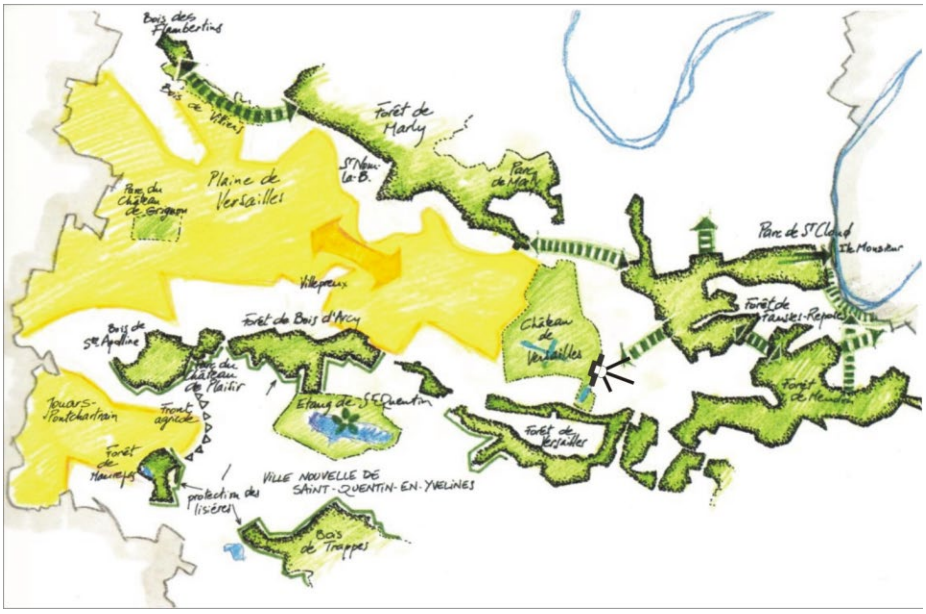
## B.1.1 LA PRESENTATION GENERALE DU MILIEU

Le site de Versailles se caractérise par l'importance des massifs boisés qui l'encadrent et lui confèrent une grande qualité paysagère et environnementale :

- Forêt de Versailles (superficie totale de 1 052 ha)
- Forêt de Fausses-Reposes (631 ha)
- Forêt de Meudon (1084 ha)*
- Forêt de Marly (1 712 ha)

Le schéma ci-dessous illustre bien l'insertion des coteaux boisés et du Parc de Versailles dans un réseau plus vaste d'espaces naturels.

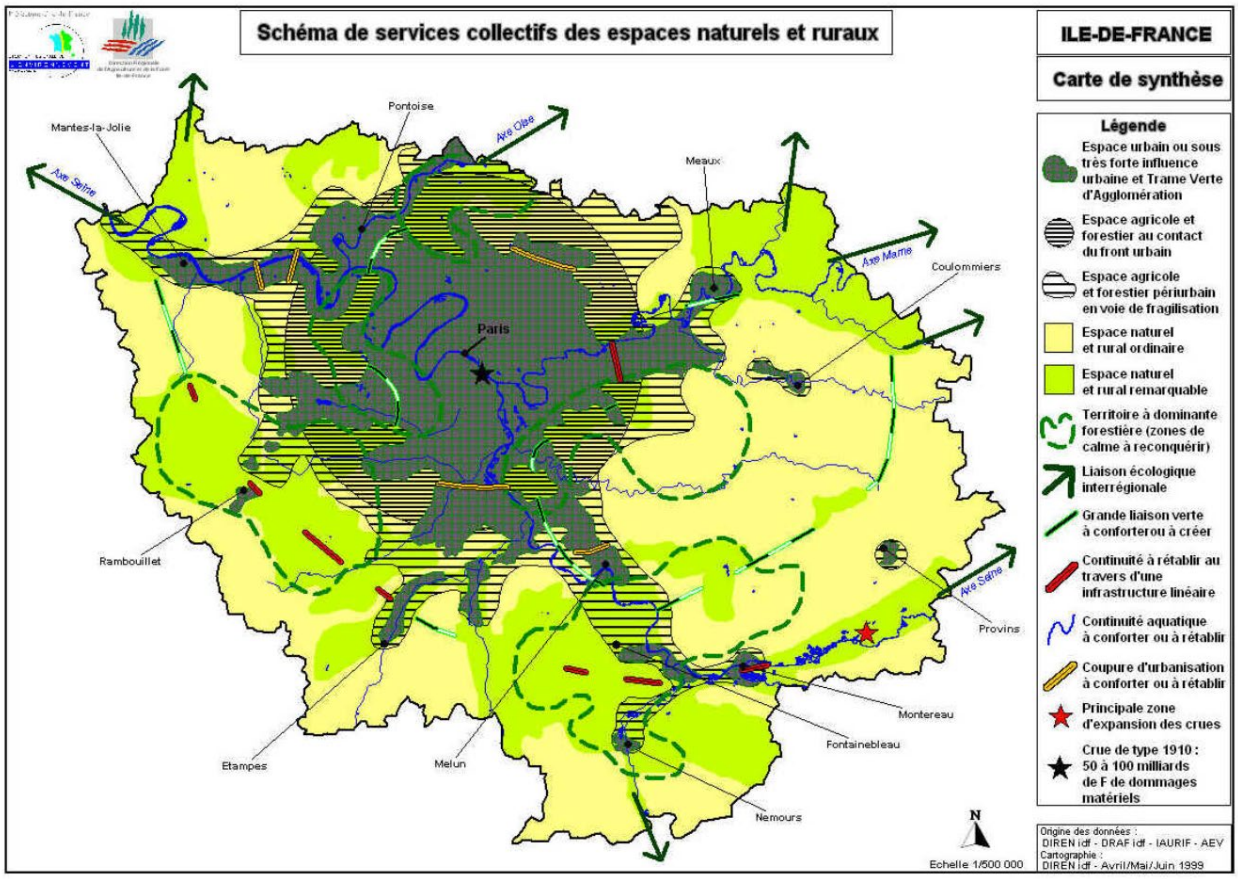
UN TERRITOIRE COMMUNAL INSCRIT DANS UN CONTEXTE BOISE




*Source : d'après Le Plan Vert d'Ile-de-France, IAURIF, 1995*

Le Schéma de Services Collectifs des Espaces Naturels et Ruraux de la région Ile-de-France (novembre 1999) situe Versailles dans un territoire urbain comprenant des espaces naturels. La ville est constituée, jusqu'au parc du château, d'espaces à enjeux du fait, d'une part de la forte dominante forestière du site et d'autre part, de la nécessité de préserver les espaces agricoles (Plaine de Versailles) et forestiers au contact de fronts urbains.

* http://www.hauts-de-seine.net



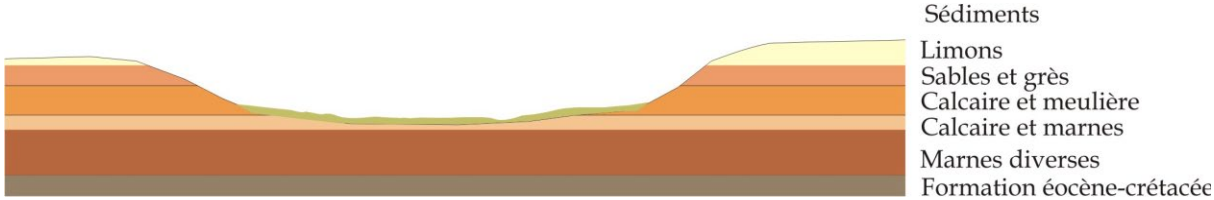

## B.1.2 LA GEOLOGIE

Le sol versaillais est essentiellement composé de sables et de grès.

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..). Le sol de la plaine est recouvert par une formation de sédiments fertiles.

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.

COUPE TRANSVERSALE SCHEMATIQUE (SE-NW)



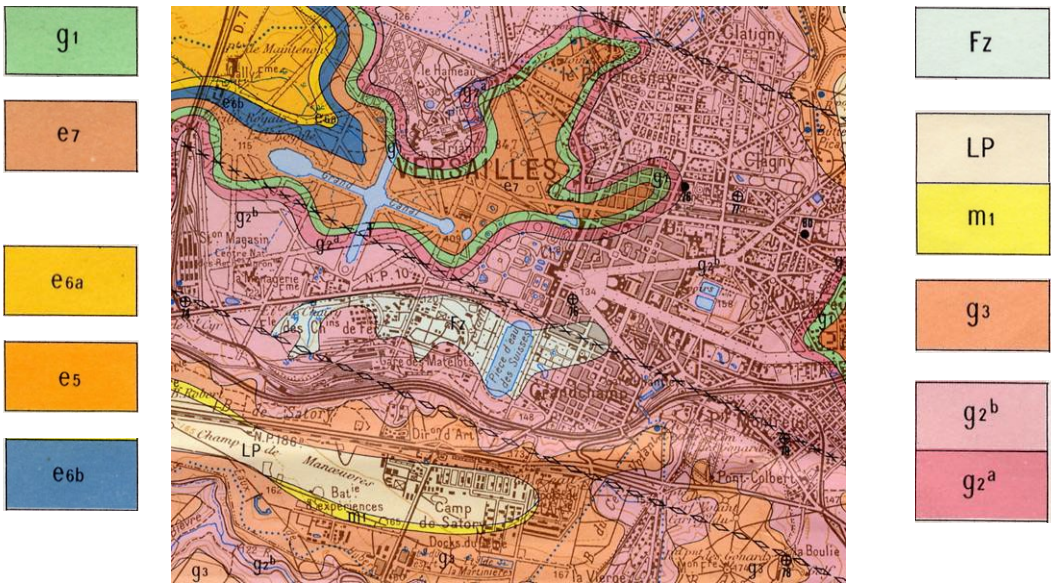

Les terrains présents sur le territoire de Versailles sont très diversifiés compte tenu du creusement de la vallée.

Les principales formations géologiques que l'on rencontre sont, des plus récentes aux plus anciennes, décrites ci-après :

- les alluvions modernes (Fz) se localisent le long des cours d'eau actuels mais également au niveau de la Pièce d'eau des Suisses. Dans ce dernier cas, il s'agit d'un dépôt de marais fossilisé par les limons déplacés. Ces alluvions sont constituées d'argiles fines ou sableuses, grises ou noirâtres avec des amas de tourbes ;

- les limons des plateaux (LP), loess typiques de la région parisienne, sont observables sur les plateaux tabulaires qui couronnent les buttes-témoins ;
- les sables de Lozère (m1) datant du Burdigalien, sont des sables quartzeux, grossiers, mêlés à une argile panachée, en placage au sommet de la meulière ;
- les meulières de Montmorency (g3), datant du Stampien supérieur, sont présentes au sommet des buttes-témoins oligocènes. Ce sont des roches siliceuses associées à des argiles bariolées. Elles sont très étendues au niveau du plateau de Saint-Cyr-l'Ecole, Bois d'Arcy, ainsi que sur les hauteurs de Marly-le-Roi ;
- les sables et les grès de Fontainebleau du Stampien Supérieur (g2b) constituent l'affleurement le plus répandu sur le territoire communal. Les sables sont essentiellement gris et micacés, blancs colorés irrégulièrement par les oxydes de fer en jaunâtre, ocre ou rose, localement rubanés de brun. Au sommet, ils sont souvent rougeâtres et localement blancs, lorsque les grès existent. Au niveau de Versailles, la base de la formation est constituée de sables jaune-ocre argileux et de sables gris avec un banc d'argile grise intercalée, qui retiennent la nappe suspendue qui règne le plus généralement à la base des sables ;
- sous les sables de Fontainebleau existent des argiles sableuses jaunâtres ou bleu-verdâtres. A cette formation passent progressivement les Marnes à Huîtres sous-jacentes essentiellement marneuses au sommet. Il s'agit de formations notées g2a, qui affleurent au niveau des coteaux de la vallée du Gally ;
- le Stampien inférieur ou Sannoisien (g1) est représenté par le calcaire de Sannois, caractérisé par des marnes sablo-calcaires grises. A la base de cette série, dans la région de Versailles, on observe une argile calcaire verte alternant avec des marnes calcaires blanches ;
- les formations du Bartonien supérieur (e7) sont représentées au niveau de Versailles par des marnes calcaires blanchâtres ;
- le calcaire de Saint-Ouen date du Bartonien inférieur (e6b). Il se présente généralement sous forme de marnes blanchâtres et rosées avec des filets sépiolitiques et bancs de calcaire brunâtre ;
- les sables de Beauchamp (e6a) se présentent sous forme de sables verdâtres et jaunâtres, devenant localement pus argileux, et dont l'épaisseur à Versailles est comprise entre 1 et 3 mètres ;
- le Lutétien (noté e5) est représenté dans la région par des marnes et des caillasses dans la partie supérieure de l'étage, ainsi que par des calcaires à Cérithes dans la partie inférieure. A la base, on distingue un banc vert constitué de marnes grises, verdâtres ou noirâtres. Ces dépôts sont très fossilifères.

*Source : carte géologique n°182 Versailles, Editions du BRGM*



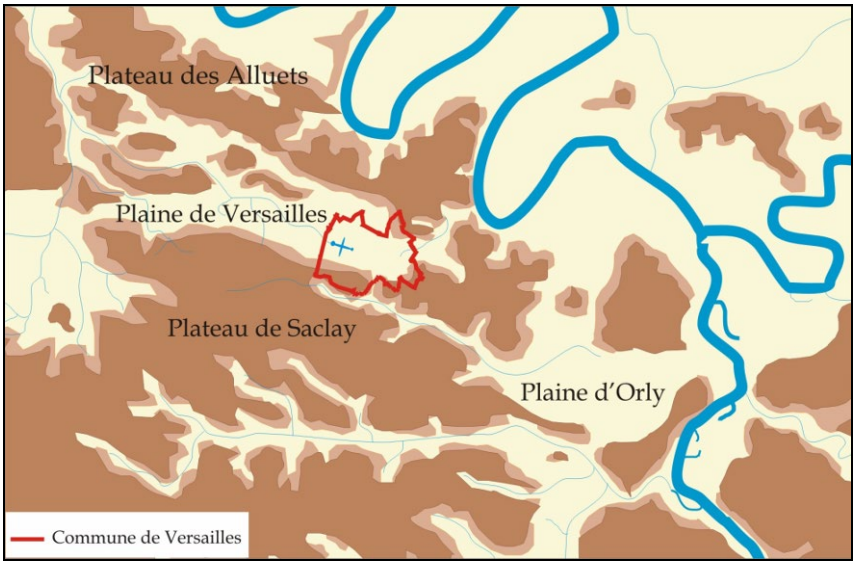
## B.1.3 LA TOPOGRAPHIE

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, encastrée 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 ELEMENT DU BASSIN PARISIEN

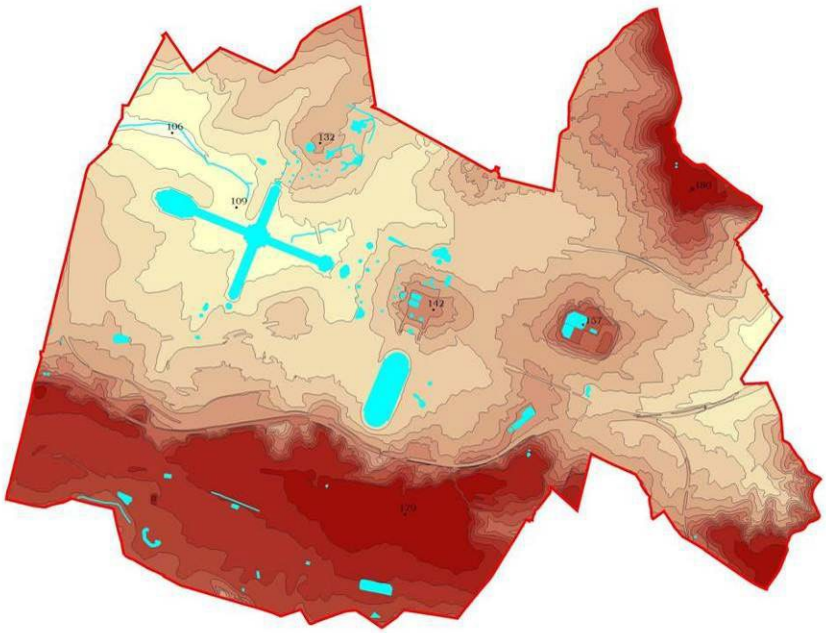



La ville s'étend dans une large cuvette bordée au nord, à l'est et au sud par des coteaux boisés. A l'ouest, s'ouvre la vaste plaine occupée par le Parc du Château. La perception de ce relief est renforcée par le boisement des coteaux et par le fait que la Plaine de Versailles soit restée non-urbanisée.

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. Au pied de ces hauteurs, s'organisent trois dépressions vers lesquelles convergeaient les eaux ruisselant des anciens étangs :

- l'étang de Clagny, devenu aujourd'hui le quartier des Prés ;
- l'étang Puant, situé à l'emplacement de la pièce d'eau des Suisses, du Potager du Roi et de la partie ouest du quartier Saint-Louis ;
- les étangs de Porchefontaine.

LA CARTE DU RELIEF




Ces étangs ont été, au fil de l'urbanisation, comblés et transformés en espaces à lotir (le quartier des Prés est ainsi construit sur l'ancien étang de Clagny) ou aménagés et transformés en bassins. La présence de ces anciens étangs et l'imperméabilisation progressive du sol expliquent l'humidité de certains bâtiments.

### B.1.4 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE, LA TRAME BLEUE

La dépression de Versailles, orientée sud-est / nord-ouest, est drainée par un ensemble hydrographique coulant vers l'ouest, jusqu'à la Mauldre. Cet ensemble est essentiellement composé de petits rus et de zones humides (ru de Gally, ru du Mal-Droit, ru d'Elancourt…).

La ville est assise sur un seuil de partage des eaux orienté sud-ouest / nord-est et culminant à environ 130 mètres. Le bassin versant du ru de Gally s'étendant à l'ouest de cette ligne de crête des versants et celui du ru de Marivel à l'est. La ville est constituée de deux principaux bassins versants :

- le bassin versant ouest du ru de Gally ;
- le bassin versant est du ru de Marivel.

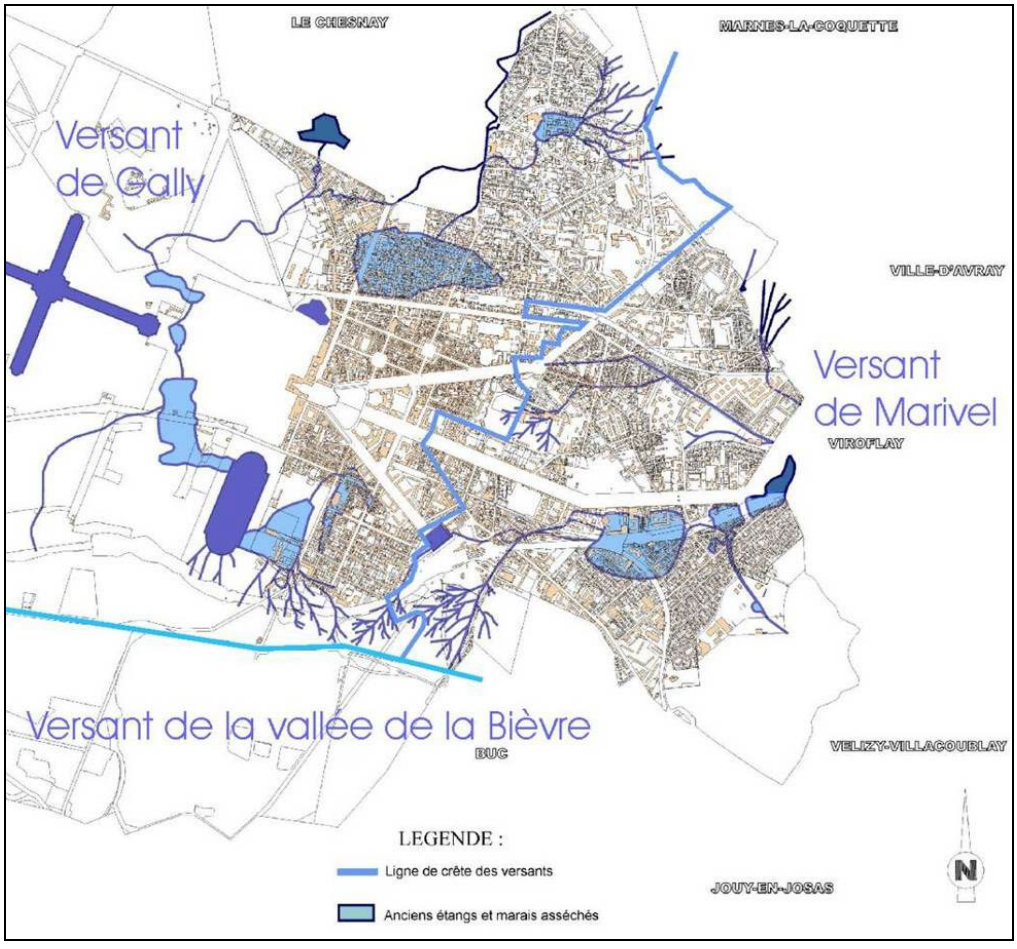
Le ru de Gally prend naissance dans les bassins du Château de Versailles et le ru de Marivel est l'un des plus gros affluents de la Seine à la sortie de Paris, il prend sa source dans le quartier de Porchefontaine.

Le plateau de Satory, quant à lui, est situé sur un troisième bassin versant : celui de la vallée de la Bièvre.

Cependant, tous ces rus sont aujourd'hui entièrement canalisés et recouverts et ne sont donc pas perceptibles sur le territoire, à l'exception d'un ruisseau qui est visible à partir de la Fontaine des Nouettes dans le Bois de Pont Colbert et qui ruisselle en surface sur 500 m environ.

Les anciens étangs et marais de Versailles ont tous été asséchés (cf. ci-avant « la topographie »).

LA CARTE DES ANCIENS ETANGS ET DE LA LIGNE DE CRETE DES VERSANTS




*Source : Ville de Versailles, Service assainissement*

Les différents rus de Versailles :

C'est le paradoxe de Versailles, le sous-sol est très humide mais il n'y a pas de cours d'eau importants. Il a existé et il existe encore des petits cours d'eau (les rus), presque tous canalisés et enterrés. Quelques traces restent visibles :

- le ru de la Patte d'Oie, qui prend sa source aux environs de la rue de Vergennes (quartier Chantiers), traverse une zone humide le long de la voie ferrée avenue de Paris (Parc des sœurs du Cénacle) pour converger vers le ru de Marivel. Il existe encore une rue du même nom.
- le ru des Nouettes, encore bien visible dans le quartier de Porchefontaine, a laissé son nom à la rue des Nouettes, elle-même perpendiculaire à la rue de l'Etang. Ce ru est aussi un affluent du Marivel.
- le ru de Marivel commence au point de confluence des rus de la Patte d'Oie et des Nouettes. Il a donné son nom au bassin versant et rejoint la Seine au pont de Sèvres avec un dénivelé d'une centaine de mètres entre sa source et la Seine.
- le ru de Montreuil commence sur la butte de Montbauron, passe devant l'église Saint-Symphorien et correspond au tracé de la rue de Montreuil. Il poursuit son cours dans une zone où les maisons individuelles sont construites de part et d'autre de l'ancien ru. Il rejoint le ru de Marivel.
- le ru de la Voirie doit son nom à la source du même nom. La courbe de la rue Joseph-Chaleil est le témoin d'une partie de son tracé. Il a été canalisé à la fin du XIXe siècle lors de la construction d'une usine de traitement.
- le ru de Gally est matérialisé par une vanne au nord-ouest de la croix du Grand Canal situé dans le parc de Versailles. Il a donné son nom au bassin versant et se jette dans la Mauldre ; sa source est le Grand Canal, lui-même alimenté en partie par la pièce d'eau des Suisses, le ru des Libellules ou la source des Matelots.
- la Bièvre a donné son nom au troisième bassin versant. Ce n'est pas à proprement parler un ru mais elle mérite sa place ici : dans le quartier de Satory, par temps de pluie, trois rus vont s'y jeter.
- le bassin versant est du ru de Marivel.

Les différentes zones humides :

- la zone humide des Nouettes, au niveau du quartier de Porchefontaine, l'eau traverse des mares et des étangs, pour se jeter dans une cuve de récupération.
- la zone humide des Mortemets, au sein du quartier Saint-Louis. Ce plan d'eau artificiel est alimenté en amont par plusieurs sources. Elle englobe la source des Matelots et la source Saint-Pierre.

La trame bleue de la ville, réseau écologique constitué par les cours d'eau, plans d'eau et leurs zones humides adjacentes, est essentiellement constituée à Versailles par :

- de très nombreuses pièces d'eau, pour la majorité artificielle, résultant de la présence du château et de ses nombreux bassins et jets d'eau ;
- un ruisseau qui s'écoule en surface dans le bois de Pont Colbert et de sa ripisylve ;
- la rivière de la Bièvre qui s'écoule en limite Sud du territoire communal.

LE GRAND CANAL



FONTAINE DE LA PLACE SAINT-LOUIS



FONTAINE DE LA CHANCELLERIE



LE RU DE GALLY



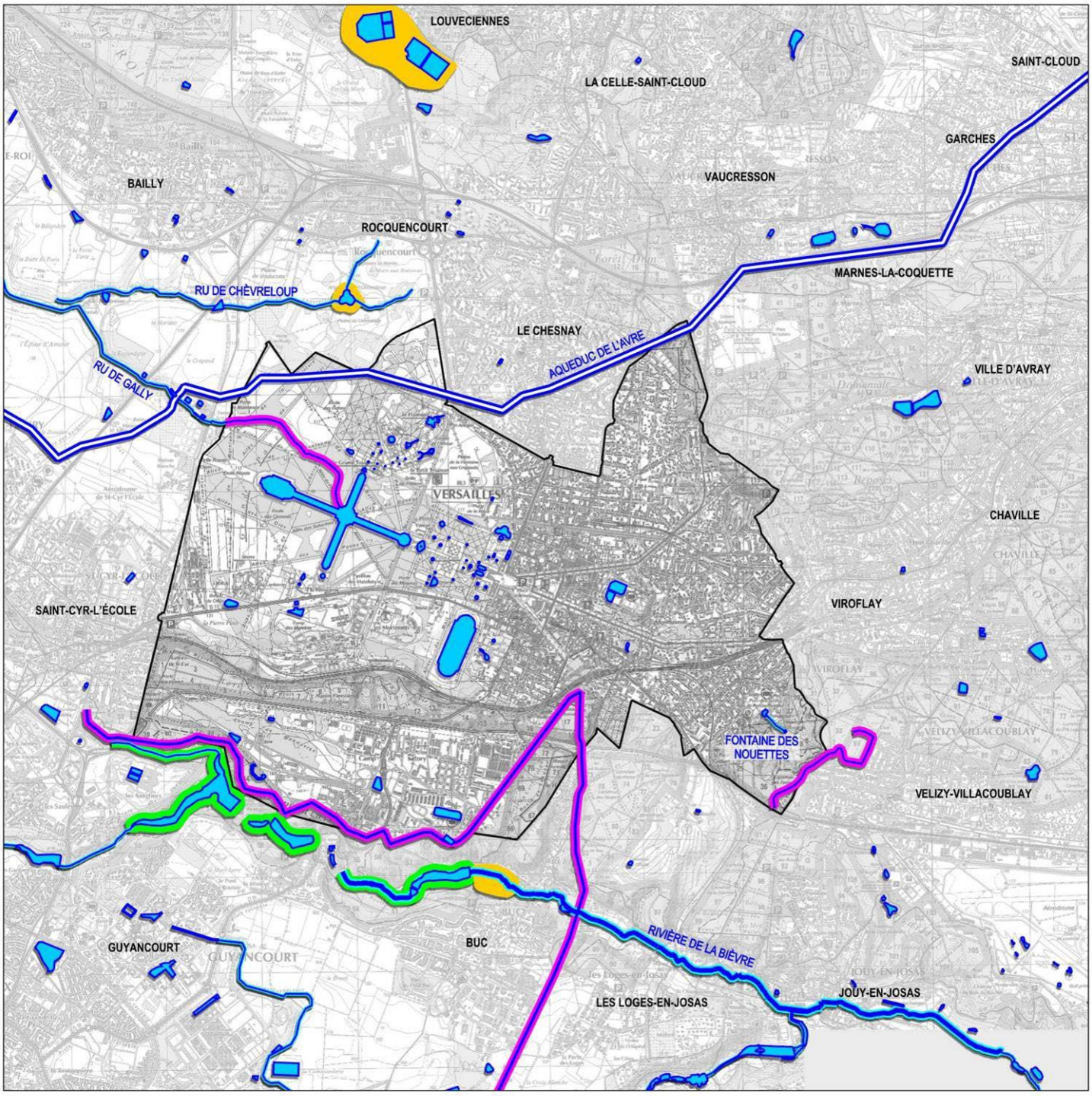
ETANGS GOBERT



**LA VALLEE DE LA BIEVRE**



## LA TRAME BLEUE




*Source : SCURE*

# B.2 LES PAYSAGES DE VERSAILLES

## B.2.1 LES PRINCIPALES UNITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

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 jouissance esthétique du regard, mais exprime aussi la théâtralisation du pouvoir royal, sa mise en représentation, en même temps qu'il a constitué un mode de faire valoir.

Il existe, donc, à Versailles tout à la fois des grands paysages et des entités paysagères importantes issus du relief et de l'influence du passé prestigieux de la ville, mais également des éléments de compositions paysagères plus communs qui sont apparus au cours du développement de chaque quartier. La description du paysage de Versailles peut, ainsi, être appréhendée à deux échelles :

- une échelle d'ensemble définie par la géomorphologie du site (relief et sous-sol), la couverture végétale (forêts, parcs), l'hydrographie, auxquelles se superpose une urbanisation très structurée d'un point de vue paysager ;
- l'échelle plus locale des micro-paysages qui font la qualité du quotidien des quartiers de Versailles (jardins, petits patrimoines, espaces publics, arbres d'alignements, …).
- De cette structure paysagère singulière se dégagent :
- la plaine de Versailles ;
- les massifs boisés ;
- le parc du château de Versailles ;
- le secteur urbanisé.

### B.2.1.1 La Plaine de Versailles

L'image de Versailles s'appuie, en premier lieu, sur le relief : la ville se présente comme une large cuvette dominée au Nord et au Sud par des plateaux boisés. Cette cuvette fait partie du vaste ensemble de la Plaine de Versailles.

La dépression de Versailles comprend :

- à l'Ouest, la vallée de la Mauldre ;
- à l'Est, le parc du Château ;
- au Sud, les coteaux de Bois d'Arcy ;
- au Nord, les côtes de Rocquencourt à Herbeville.

Orientée est/ouest entre deux coteaux boisés, la Plaine de Versailles offre à la perspective historique du parc de Versailles un débouché visuel de vaste amplitude, tel que le souhaitait Le Notre. D'un caractère rural affirmé et comprenant de beaux micro-paysages comme les abords de Rennemoulin ou le Val Joyeux à Villepreux, la Plaine de Versailles comporte quelques petites villes (Bailly, Fontenay, Saint-Nom La Bretèche, …), de jolis villages, ainsi que de belles fermes. Le ruisseau de Gally, qui joue le rôle de trop plein pour le Grand Canal, coule depuis le Carré de Réunion jusqu'à Chavenay. Le site inclut l'arboretum de Chèvreloup avec sa riche collection de végétaux, les champs de culture céréalière (blé, maïs) et oléagineuse (colza) encore parsemés d'arbres et de haies, les pistes en herbe de l'aérodrome de loisirs de Saint-Cyr-L'Ecole, le golf de Saint-Nom La Bretèche. Traversée par l'autoroute A12 et la ligne à Haute Tension, la Plaine de Versailles comprend dans ses franges quelques extensions urbaines.

### B.2.1.2 Les massifs boisés

De nombreux coteaux boisés entourent Versailles. Eléments historiques, paysagers et visuels de premier ordre, ces forêts jouent un rôle double de réserves naturelles et de coupures d'urbanisation au sein de l'agglomération parisienne.

- ***La forêt de Versailles***

Composante de la vallée de la Bièvre, la forêt de Versailles se présente comme un ensemble boisé allongé de 1052 ha, orienté d'est en ouest. Marquée par le tracé des axes de circulation (RN 286 et voie ferrée) et l'urbanisation du camp de Satory, la forêt de Versailles est composée de plusieurs unités de boisement :

- le Bois des Gonards ;
- le Bois du Cerf Volant ;
- le Bois de Satory ;
- le Bois du Pont Colbert.

- ***La forêt de Fausses Reposes***

Situé aux confins du parc de Saint-Cloud, à cheval sur les départements des Hauts-de-Seine et des Yvelines, le massif forestier de Fausses Reposes s'étend sur 631 ha, dont près de 53 ha situés sur le territoire de Versailles. Découpée sur ses lisières du fait de la poussée des villes qui l'entourent, la forêt de Fausses Reposes se prolonge de Versailles vers Paris et offre une profusion de points de vue variés (sur Paris et les étangs de la Ville d'Avray, par exemple). Territoire de chasse d'Henri IV, la forêt de Fausses Reposes devient propriété seigneuriale au XVII$^{ème}$ siècle, puis intègre le domaine royal au siècle suivant dont elle conserve encore aujourd'hui la structure des aménagements. La forêt présente un relief très présent sur des sols variés permettant l'accueil de différentes essences : châtaignier surtout, mais aussi chêne rouvre pour les bons sols, hêtre, charme, merisier et frêne pour les sols plus ingrats, et enfin bouleaux et robiniers en lisière. Dans la continuité du Parc de Saint-Cloud et en vis-à-vis de la forêt de Meudon, elle joue un rôle essentiel de poumon vert serré de près par les surfaces bâties et les infrastructures. La forêt de Fausses Reposes a été classée au titre de forêt de protection par décret du 23 août 2007 (cf annexes du PLU).

### B.2.1.3 Le parc du château de Versailles

Le parc a été créé artificiellement sur l'emplacement de marécages assainis par les travaux de Le Nôtre. La conception du grand canal a été complétée par un réseau de fossés drainant visant à assainir les parcelles qui collectent les eaux vers le grand canal.

Les travaux de Le Nôtre ont structuré le paysage en deux zones : le Petit parc (75 ha) qui comprend les parterres de fleurs et les bosquets organisés selon une forme architecturée, et le Grand parc autour du tracé cruciforme du Grand Canal. Plus on s'éloigne du château, plus l'aspect architectural s'efface pour laisser le végétal s'organiser de façon plus spontanée.

Les essences forestières recensées sont les suivantes :

- le chêne pédonculé (largement dominant) ;
- le chêne sessile, moins représenté ;
- le hêtre, le frêne, l'aulne, l'érable sycomore et l'érable plane, des arbres fruitiers (merisiers, alisiers, cormiers), le noyer.

La gestion de cet espace boisé doit s'effectuer en tenant compte autant de l'état de santé des peuplements que de la sensibilité des touristes, de l'importance de la fréquentation et des caractéristiques paysagères et esthétiques du lieu.

| FORET DE VERSAILLES : BOIS DE SATORY | FORET DE FAUSSES REPOSES |
|---|---|
|  |  |

### B.2.1.4 Le secteur urbanisé

Versailles, en rupture avec les agencements urbains de l'époque médiévale, est un exemple rare d'une nouvelle morphologie urbaine. Ville nouvelle du XVII$^{ème}$ siècle dessinée par Louis Le Vau, sur une structure en trident, miroir du parc, la ville de Versailles témoigne encore de son ancienne fonction de capitale des Rois de France.

Elle possède un patrimoine architectural et paysager remarquablement homogène, protégé par le secteur sauvegardé (désormais dénommé site patrimonial remarquable) dans les quartiers de Saint-Louis et de Notre-dame. Le secteur urbanisé de Versailles s'étend à partir du château, les avancées de la ville, ses périphéries et ses faubourgs se faisant vers l'Est.

Ensemble unique en France, le tissu urbanisé de Versailles comprend une grande diversité urbaine, tant en terme de formes et de morphologie paysagère, qu'en terme de fonctions urbaines. Deux buttes s'élèvent sur ce paysage : la butte de Montbauron de 150 m et la butte du Château de 146 m. Des plaines prolongent ce décor : la plaine de Montreuil et la plaine de Porchefontaine.

| POTAGER DU ROI | PLACE HOCHE |
|---|---|
|  |  |

### B.2.2 LES ENTREES DE VILLE

En matière de préservation des paysages, le traitement des entrées de ville et la question de leur intégration et de leur perception dans l'ensemble du territoire communal représentent un enjeu majeur. Ainsi, l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (Amendement Dupont) introduit par la loi « *Barnier* » n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement instaure une règle d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

L'objectif de cet article est de remédier au développement anarchique des constructions le long des voies principales et d'améliorer l'urbanisation des entrées de ville en disposant que : *« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».*

L'objectif est d'abord de freiner la dégradation et le développement non maîtrisé de l'urbanisation en entrées de ville pour ensuite favoriser une nouvelle organisation urbaine, les entrées de ville ayant un impact fort sur le paysage qui se répercute directement sur l'image de l'ensemble de la commune.

Cette interdiction s'applique sur l'ensemble du territoire en dehors des espaces déjà urbanisés. La loi admet, néanmoins, quelques exceptions pour les installations et les constructions nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public, ainsi que la réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes.

Cette mesure est avant tout conçue comme une incitation à une réflexion et à une démarche communale pour améliorer les entrées de ville. Aussi, la loi prévoit que la servitude peut être levée lorsque le PLU, ou le document d'urbanisme en tenant lieu, a réglementé l'utilisation de ces zones « *au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ». Ainsi, l'inconstructibilité des espaces non urbanisés longeant les grandes infrastructures routières ne s'applique pas là où les règles d'urbanisme, justifiées et motivées dans le PLU garantissent une urbanisation de qualité.

La ville de Versailles compte quelques grandes infrastructures terrestres sur son territoire, qui sont concernées au titre de l'article L.111-6 :

- de l'autoroute A.86 (décret du 8 décembre 1995) ;
- de dix routes à grande circulation :
  - la D.286 (décret du 28 mars 1956)
  - la D.7 (décret du 8 janvier 1974)
  - la D.10 (décret du 13 décembre 1952)
  - la D.91 (décret du 8 janvier 1974)
  - la D.182 (décret du 8 janvier 1974)
  - la D.183 (décret du 8 janvier 1974)
  - la D.185 (décret du 13 décembre 1952)
  - la D.186 (décret du 13 décembre 1952)
  - la D.938 (décret du 8 janvier 1974)
  - la D.939 (décret du 8 janvier 1974)

# B.3 LE PATRIMOINE NATUREL DE VERSAILLES

## B.3.1 LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL

### B.3.1.1 Les sites

Versailles dispose également de monuments naturels et de sites protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 pour leur caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Cette protection est codifiée aux articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement.

Ce sont des espaces ou des formations naturelles dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur, …) et la préservation de toute atteinte grave (destruction, altération, banalisation, …).

L'inscription ou le classement de sites et monuments naturels entraîne des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol applicable dans les emprises délimitées par la décision de protection. A compter de la publication du texte (décret ou arrêté) prononçant le classement ou l'inscription d'un site, tous travaux susceptibles de modifier l'aspect et l'état d'un site sont soumis au contrôle du ministre chargé des sites ou du Préfet du département.

**Sites classés** : tous les projets de travaux sont soumis à autorisation spéciale, selon leur ampleur, soit du ministre chargé des sites après avis de la CDSPP*voire de la commission supérieure, soit du Préfet du département qui peut saisir la CDSPP mais doit recueillir l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

**Sites inscrits** : tous les projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site doivent être signalés à l'administration au moins 4 mois avant le début des travaux. L'ABF**émet un avis simple et qui peut être tacite sur les projets de construction et un avis conforme sur les projets de démolition. La CDSPP peut être consultée dans tous les cas et le ministre chargé des sites, peut évoquer les demandes de permis de démolir.

- ***Les sites classés :***

Le **Domaine La Solitude** (site n° 5973) est classé par un arrêté du 9 mars 1967. Ce domaine, d'une superficie de 3,5 ha, date de Louis XIII. Remarquablement préservé, le parc de la Solitude aménagé dans le goût anglais renferme une grande variété d'essences exotiques mêlées aux espèces de la région (séquoias, cèdres, tilleuls argentés, hêtres pourpres). Une association gère le parc qui se compose d'une grande pelouse entourée d'espèces végétales nobles et indigènes, d'une pièce d'eau, d'un point sur une « *rivière* » et d'un joli abri de jardin dans le style « *Trianon* », le tout entouré d'un haut mur maçonné allant en pente douce depuis l'ancien hôtel construit le long de l'avenue de Paris. L'objectif du classement est de conserver ce site tel qu'il se présente, tout en maintenant une activité d'accueil.

Le **Domaine de Montreuil** (ancienne résidence de Madame Elisabeth, site n° 7426) est classé par un arrêté du 8 juillet 1953. En excellent état de conservation, ce domaine (8,9ha) borde l'avenue de Paris, en limite du quartier de Montreuil. Derrière le double alignement et le mur de soutènement de la propriété, un grand parc s'étend autour d'un beau bâtiment de 1786. Le parc, dessiné par La Brière, a gardé un aspect pratiquement identique à ce qu'il était au XVIII$^{ème}$ siècle, avec des séquoias géants, des cèdres, une allée de tilleuls, une grande pelouse, des fabriques, une orangerie au nord et des rocailles. Propriété du département, le Domaine de Montreuil est ouvert au public, à certaines périodes de l'année, ainsi qu'à l'occasion de manifestations ou de réceptions officielles.

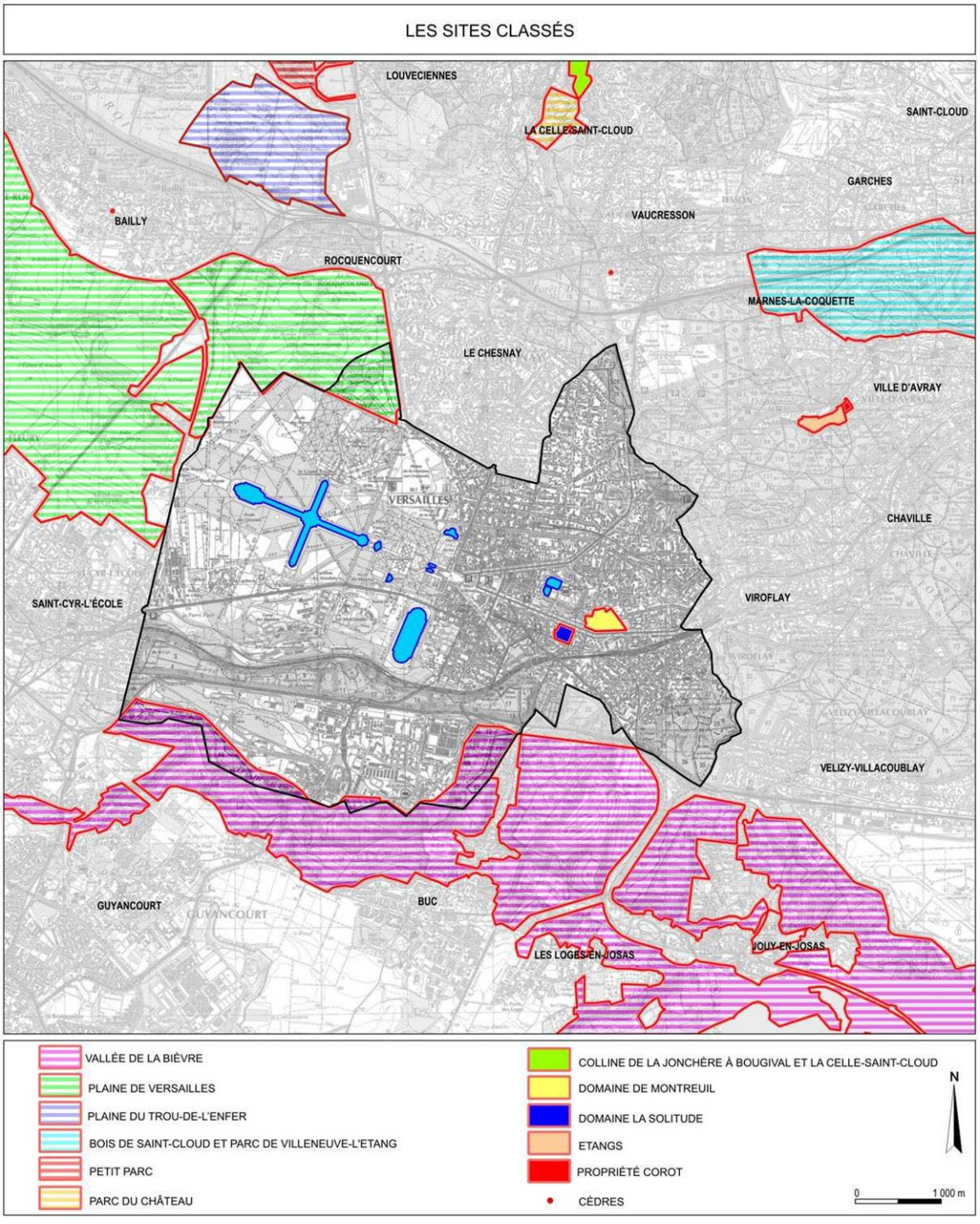
L'ensemble formé par la **Plaine de Versailles** (site n° 2004) a été classé récemment par un décret du 7 juillet 2000. D'une superficie de 2650 ha, le site couvre, outre Versailles, les communes de Bailly, Chavenay, Fontenay-Le-Fleury, Noisy-Le-Roi, Rennemoulin, Rocquencourt, Saint-Cyr L'Ecole, Saint-Nom La Bretèche et Villepreux. Il s'agit du prolongement naturel du parc de Versailles. Vu de la terrasse et de la chambre du Roi, cet espace comporte des éléments d'un grand intérêt paysager ou patrimonial, comme le domaine de Grand'Maisons, le village de Rennemoulin, l'arboretum de Chèvreloup.

* CDSPP : Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages.

** ABF : Architecte des Bâtiments de France.

C'est pourquoi, l'axe n'est pas le seul intérêt de la composition. Le site inclut d'autres atouts d'ordre historique (belles fermes et domaine), mais également paysager (arboretum, champ de culture céréalière) et constitue l'un des rares espaces périurbains encore libres à 13 kilomètre de Paris. La partie la plus proche du parc est classée, alors que l'ouest du Pays de Gally est simplement inscrit.

La **vallée de la Bièvre** (site n° 2005) a été classée récemment par un décret du 7 juillet 2000 pour la qualité de cet espace qui constitue l'une des rares vallées préservées et proches de Paris. Ce site s'étend sur 5 communes et couvre une superficie de 2 234 ha. Le cours de la rivière présente des paysages naturels d'importance (retenues, étangs entre coteaux boisés), parsemés d'établissements humains variés. Dans ce cadre d'exception, l'objectif du classement est de limiter les extensions urbaines en nombre et en ampleur afin de respecter le caractère de la vallée et améliorer la teneur des espaces libres au premier rang desquels se trouvent les espaces agricoles et, bien sûr, le cours de la Bièvre.




*Source : SCURE, DIREN*

- ***Les sites inscrits :***

  - parcelles bordant au nord et à l'ouest le Domaine de Montreuil comprises entre la rue Pasteur, la rue Champ Lagarde et l'avenue de Paris jusqu'à la rue Pasteur (site n° 5970) : inscrit le 10 janvier 1967, cet ensemble comprend de beaux jardins et constitue un environnement agréable pour le Domaine de Montreuil qu'il convient de préserver ;

  - perspectives du Grand Canal : terrains sur les communes de St-Cyr-l'Ecole, Fontenay le Fleury, Rennemoulin et Villepreux (inscrits le 8 décembre 1932 et 17 mai 1934). Cette protection a été abrogée par le classement au titre de la loi du 2 mai 1930 de l'ensemble formé par la Plaine de Versailles ;

  - abords de la N 184 et de la N 184A ;

  - abords de la N 10 depuis la grille de l'Orangerie (Portes de la Ménagerie et de Matelots) jusqu'à l'ancienne porte de Saint-Cyr inscrits le 21 octobre 1947 (site n° 6010). Les abords de la route de Saint-Cyr sont protégés sur une profondeur de 100 mètres. Bordée de part et d'autre d'alignements d'arbres, depuis la pièce d'eau des Suisses jusqu'à l'entrée de Saint-Cyr, la nationale 10 devenue un axe routier très emprunté comprend quelques beaux sujets élancés. Le maintien de cet alignement d'arbres le long de l'axe routier est l'objectif de cette inscription ;

  - Bois de Fausses-Reposes inscrit le 28 janvier 1971 (site n° 5611). Vestige de l'antique massif du Rouvray qui s'étendait de Boulogne à Versailles à l'époque gallo romaine, cette forêt joue un rôle essentiel de réserve naturelle au sein de l'agglomération parisienne. Couvrant 804 ha, ce site inscrit correspond à un territoire concernant 8 communes situées dans les départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine. Situé aux confins du parc de Saint-Cloud, cette forêt possède une forte valeur historique et paysagère. Outre son inscription à l'inventaire des ZNIEFF* (Cf. paragraphe 2 : « Le patrimoine inventorié », ci-après), la forêt de Fausses Reposes est également concernée par un classement en forêt de protection (décret du 23 août 2007). Le classement constitue une protection renforcée qui permet d'éviter les risques de nuisances ou la création de nouvelles emprises bâties. La protection au titre des sites doit donc concilier des impératifs de récréation et d'accueil du public et le maintien des paysages forestiers, la production de bois d'œuvre feuillu arrivant en objectif secondaire ;

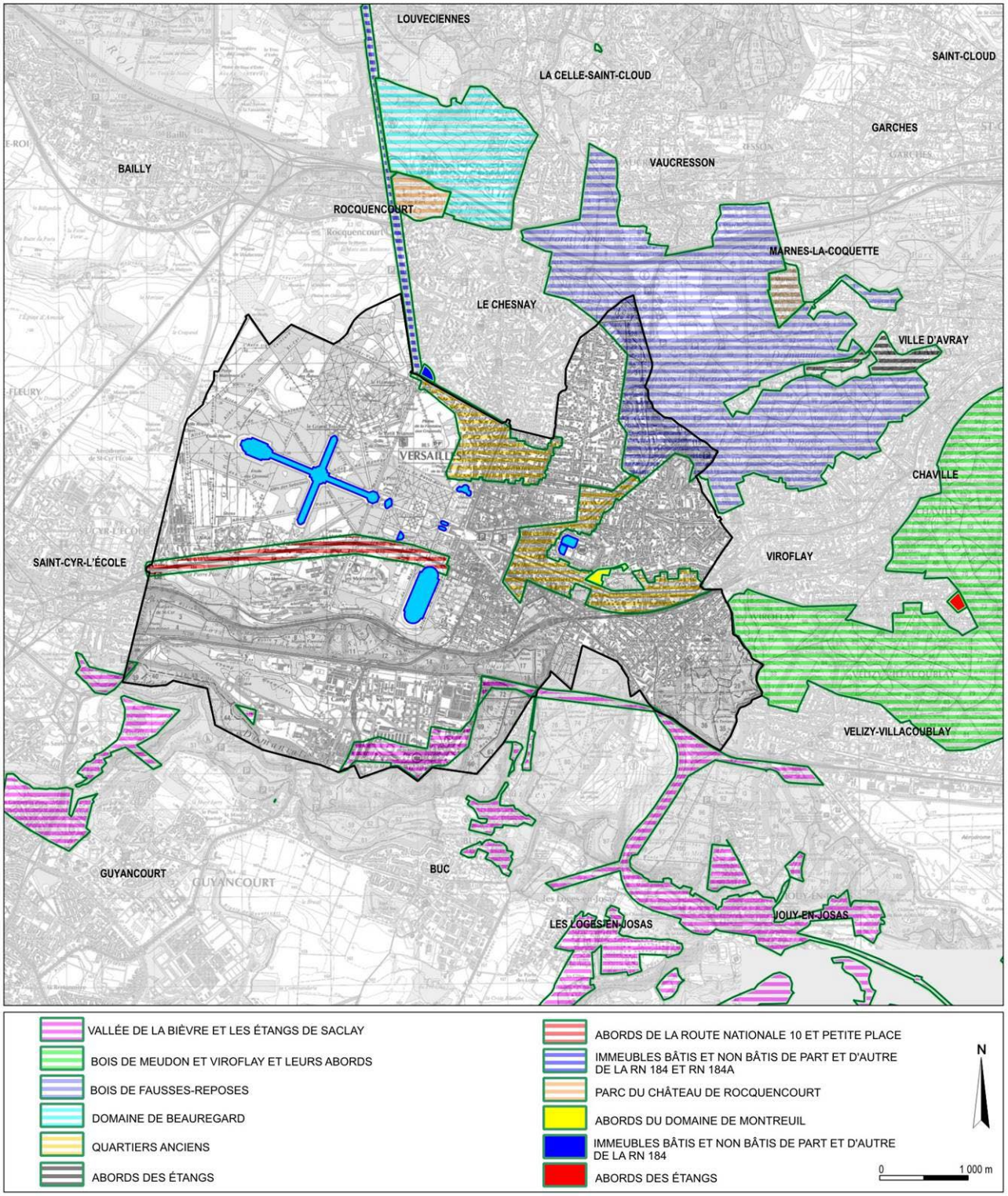
  - Vallée de la Bièvre inscrite le 4 mai 1972. Succession de sites naturels avec des caractéristiques remarquables, le fond de la vallée de la Bièvre est jalonné de villages et de hameaux, encadrés de forêts où se confondent les parcs des grandes résidences. La protection accordée à ce site est partiellement abrogée par le décret classant le site dénommé « *Vallée de la Bièvre* » ;

  - site urbain englobant, outre les grandes avenues menant au Château (avenues de Paris, de Sceaux, de Saint-Cloud, des Etats-Unis, boulevards de la Reine, du Roi), un certain nombre de quartiers anciens (quartiers des Prés, de la Place Charost, de l'Ermitage, une partie du quartier des Chantiers) par un arrêté du 13 février 1984 (site n° 7005). L'inscription a pour but de protéger les caractéristiques spécifiques des vieux quartiers de Versailles, mais également l'ambiance qui est liée à l'ancienne histoire de la ville. C'est dans l'aménagement des espaces publics que la vigilance s'impose notamment, afin d'éviter la banalisation de cet ensemble unique en France.

Les monuments naturels ou les sites classés de Versailles ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale (article L.341-10 du code de l'environnement). Dans les sites inscrits, le propriétaire qui entreprend des travaux nécessitant une autorisation au titre de la réglementation d'urbanisme, est tenu de faire une déclaration préalable comprenant la consultation de l'ABF*, pour avis simple.

* ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.
* Architecte des Bâtiments de France.

## LES SITES INSCRITS




*Source : SCURE, DIREN*

### B.3.1.2 Les ZNIEFF

Un inventaire scientifique des espaces naturels (espèces, faunes et flore, milieu), élaboré par le Muséum National d'Histoire Naturelle, identifie, à l'échelle nationale, les secteurs particulièrement intéressants sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs dont la surveillance s'impose en terme d'environnement. Dénommée Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), cet inventaire, créé en 1982 par le Ministère de l'Environnement, permet ainsi d'identifier et de connaître les territoires susceptibles d'être protégés. Il existe deux types d'inventaires (cf. loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la Nature) :

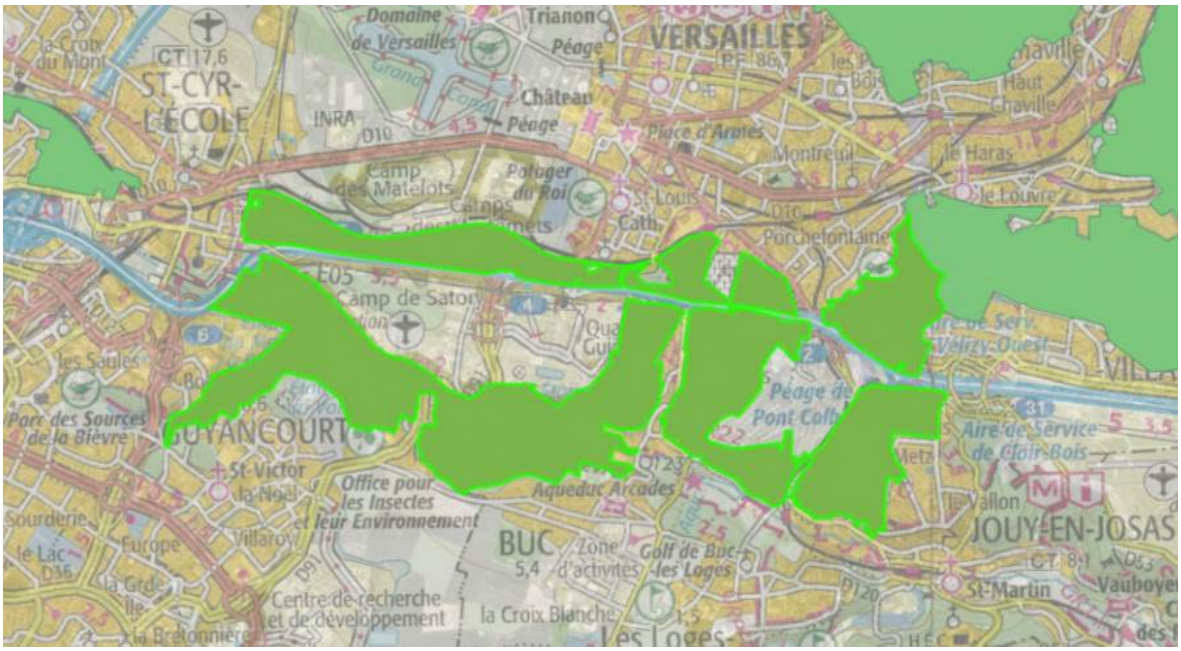
- les ZNIEFF de type 2 qui correspondent à des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 1 doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement ou de gestion ;
- les ZNIEFF de type II qui correspondent à de grands ensembles natures riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF de type 2 doivent faire l'objet d'une prise en compte dans les programmes de développement afin de respecter la dynamique d'ensemble des milieux.

Plusieurs décisions jurisprudentielles confirment l'absence de portée juridique des ZNIEFF (cf. TA Pau, 16 juin 1996 Hazketa c/Préfet des Pyrénées Atlantiques, req. n° 95/1038) et rappellent l'absence d'opposabilité de ces outils scientifiques. Toutefois, malgré leur nature de simple inventaire éminemment scientifique, les ZNIEFF identifient des espaces naturels sensibles qu'il y a lieu de prendre en compte et qu'il importe de respecter (CE, 8 mars 1996, Port autonome de Nantes Saint-Nazaire et commune du Donges, req. n° 161.383 et n° 161.548, BJDU n° 2/96, p. 100 à 108).

Une ZNIEFF concerne le territoire de Versailles. Elle couvre la forêt domaniale de Versailles (ZNIEFF de type 2 n° 110020352). Ce secteur correspond à une forêt caducifoliée de chênes sessiles, présentant des secteurs de coupes forestières, des faciès piétinés et des taillis de châtaigniers.

L'intérêt écologique de ce secteur repose sur la présence d'une faune inféodée au niveau du faciès forestier. Néanmoins, l'intérêt botanique du lieu a diminué ces dernières années du fait de nombreuses dégradations.

ZNIEFF SUR LE TERRITOIRE DE VERSAILLES




*Source : INPN*

## B.3.2 LE PATRIMOINE NATUREL D'INTERET LOCAL

### B.3.2.1 La trame verte urbaine

- ***La diversité de la trame verte***

Versailles possède un patrimoine naturel remarquable, la superficie des espaces naturels est conséquente. En prenant en compte **tous les espaces verts de la ville chaque versaillais dispose** de **167 m² d'espaces verts ou naturels.**

Les espaces verts sont constitués de :

- 24 hectares d'espaces d'accompagnement d'équipements
- 322 hectares de forêts domaniales
- 1 025 hectares du Domaine national
- 86 hectares d'espaces verts au sein même de la ville







*Source : SCURE, données Ville de Versailles*

Ces espaces verts remplissent un certain nombre de fonctions :

- une fonction par le maintien des écosystèmes et des continuités écologiques ;
- une fonction sociale en offrant aux habitants des lieux de détente, de rencontre avec la nature indispensable à la qualité de la vie ;
- un des éléments fondamentaux de l'organisation du développement urbain : espaces de discontinuité, ruptures de nuisances, coupures d'urbanisation, ils participent à l'amélioration des paysages urbains et naturels et assurent, à ce titre, une fonction physique et psychologique (perception visuelle, tactile, olfactive, auditive) ;
- une fonction de production et de loisirs.

Articulant et complétant les éléments du patrimoine urbain versaillais, plusieurs ensembles paysagers publics et privés composent la couverture végétale du territoire de Versailles. Le repérage de la trame verte de Versailles, conduit à mettre en lumière des éléments de végétation d'une très grande variété :

- espaces boisés et forestiers (bois du Pont Colbert, bois des Gonards, la forêt domaniale de Versailles qui forment un écrin boisé autour de la ville) ;
- lisières boisées (Porchefontaine, avenue de Villeneuve l'Etang, …) ;
- le parc du Château, à l'ouest de la ville ;

- jardins et parcs de tailles diverses (Domaine de Madame Elisabeth, Domaine La Solitude, parc du lycée Sainte-Geneviève, parc de la Clinique de la Porte Verte, …) ;
- espaces cultivés (potager du Roi, jardins familiaux) ou agricoles ;
- cœurs d'îlot et jardins privatifs des quartiers pavillonnaires ;
- couvertures végétales liées aux équipements sportifs (campings, parcs des sports de Porchefontaine et de Montbauron, stades du Sans-Soucis, des Francine, des Chantiers) ;
- alignements (plantations en bordure des voies, grandes avenues du trident comprenant des terres-pleins engazonnés et plantés) ;
- sujets isolés (arbres, haies) ;
- squares urbains et espaces verts publics des pieds d'immeubles (Cité B de Jussieu).

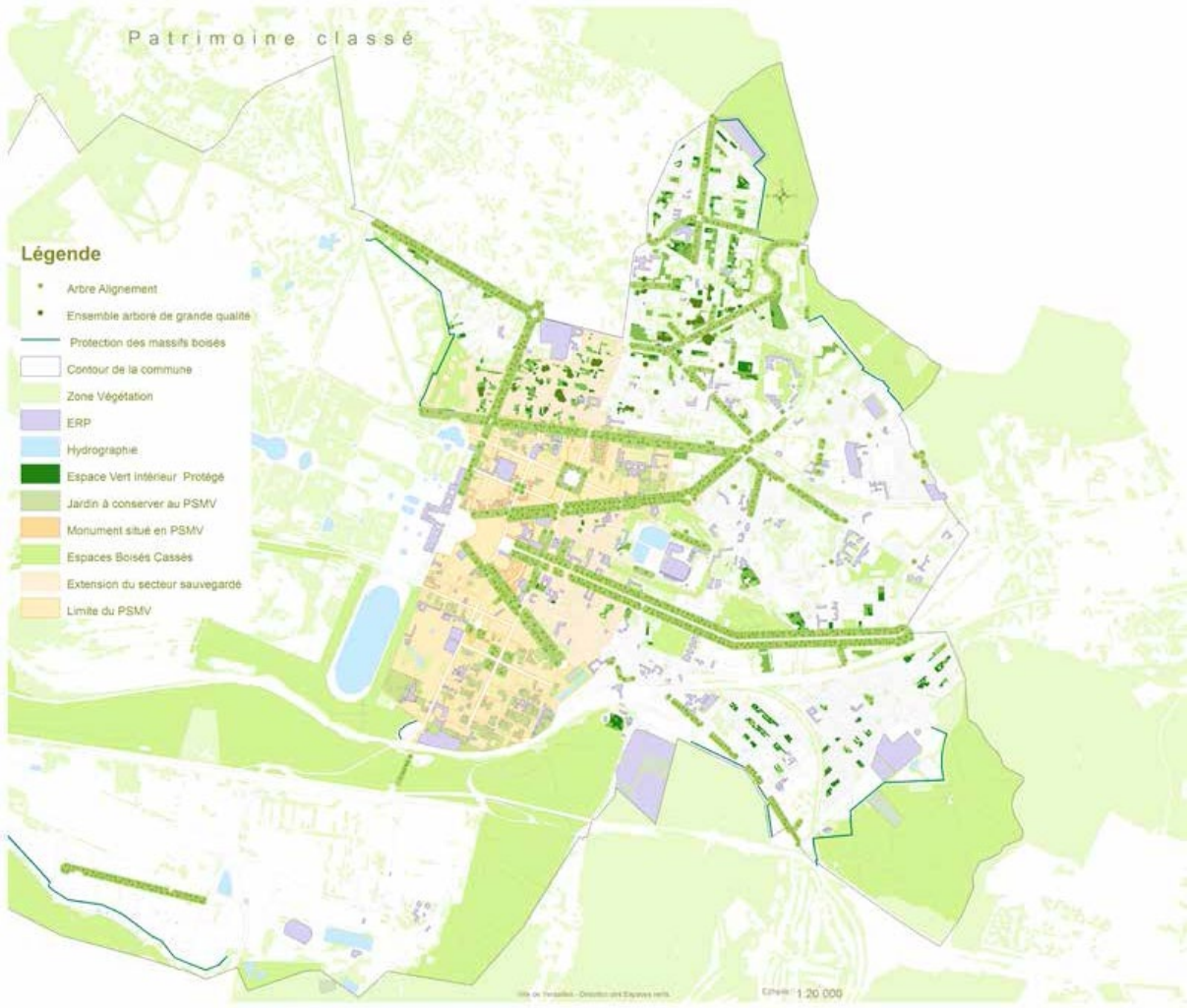
En prenant en compte **les espaces verts au sein de la ville uniquement**, ce sont **86 hectares d'espaces verts qui sont identifiés**, soit **9,8 m²/habitant**. Ils se décomposent de la manière suivante :

- Plus d'une trentaine de squares et de jardins sont, à la disposition des Versaillais, représentant au total 12 hectares d'espaces verts dans la ville, avec 89 aires de jeux réparties sur 79 sites :
  - 22 squares
  - 13 jardins : le jardin des Francine – Etangs Gobert (réaménagé en 2014), le jardin de l'école des Postes, le jardin Borgnis Desbordes, le jardin de la Bibliothèque de l'Heure Joyeuse (agrandi en 2010), le jardin des Récollets, le jardin du Conservatoire, le jardin J.A Le Roy, le jardin de l'Ile de France, le Jardin de l'Hôtel de ville, le jardin des Musiciens Italiens, le jardin de la cour des senteurs.
  - Les jardins familiaux : Quatre associations gèrent les 6 990 m² de jardins familiaux répartis sur 430 parcelles de 100 à 400 m2 : L'Union Potagère avec 192 parcelles de 150 m². Les jardins familiaux des Petits-Bois, dans le quartier Bernard de Jussieu classées « jardins remarquables » : 140 parcelles de 100 m². Les jardins familiaux de la Quintinie quartier Mortemets: 83 parcelles de 200 m² environ. Les jardins Sévigné-Charcot quartier Moser rue d'Auvergne: 15 parcelles de 50m² environ
  - 3 mails : le mail Moser, situé à l'angle de la rue de Bourgogne et de la rue Ile-de-France, le mail Saint Louis Ouest situé rue du Maréchal Joffre, le mail Saint Louis Est, situé rue Saint-Honoré.
  - 6 parcs : l'espace de jeux du parc des Sports, le parc Sémallé, le Parc Balbi (2,5ha), le parc de la bonne aventure, le parc du domaine Madame Elisabeth.
  - 3 parcs forestiers représentant un total de 20,5 ha (Parc de la Porte Verte, de Picardie, de Porchefontaine, Parc forestier des Nouettes : 10.3 ha) ;
  - 34 ha d'espaces verts accompagnant de voiries (massif, jardinière, plate-bande, terre-plein) ;
  - 18,5 ha d'espaces verts répartis sur les 4 cimetières
  - 1,45 ha de massifs fleuris
  - 1 600 $m^2$ de toitures végétalisées (écoles la Farandole et A.Richard et foyer Eole).

**Au total les espaces verts de Versailles représentent :**

- **167 m² d'espaces verts par habitant**
- **1 arbre pour 4 habitants**
- **14 500 m² de massifs fleuris**
- **20 km de ceinture verte**
- **430 parcelles de jardins familiaux**

LA PROTECTION DES ESPACES VERTS DANS LE CADRE REGLEMENTAIRE




*Source : Ville de Versailles – Direction des Espaces Verts*

| | |
|---|---|
|  |  |
| Cimetière des Gonards, allée engazonnée | Fleurissement arbustif, Rond- point Paul Weil |

<table>
<tr>
<td>Espaces boisés et forestiers : bois du Pont Colbert, bois des Gonards, qui forment un écrin boisé autour de la ville</td>
<td>

Parc forestier des Nouettes

Bois du Cerf Volant
</td>
</tr>
<tr>
<td>Lisières boisées</td>
<td>

Boulevard de la Porte Verte – Foret Domaniale de Fausses Reposes

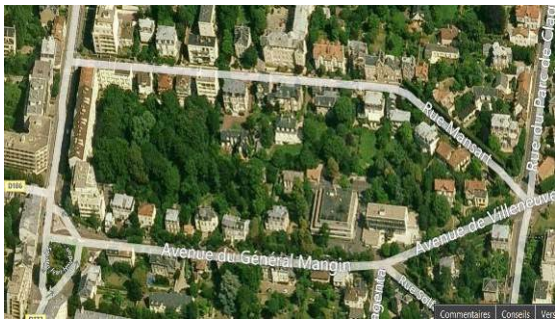
Boulevard de Jardy - Foret Domaniale de Fausses Reposes
</td>
</tr>
<tr>
<td>Le parc du Château</td>
<td>

Jardin du Château de Versailles - Parterre du Midi

Jardin du château de Versailles – Parterre Nord
</td>
</tr>
<tr>
<td>Jardins et parcs<br>(Domaine de Madame Elisabeth, Domaine La Solitude, parc du lycée</td>
<td>

Parc de la Bonne Aventure

Jardin des musiciens italiens
</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td>Sainte-Geneviève, parc de la Clinique de la Porte Verte, …)</td><td>  <br>Jardin des Etangs Gobert, réaménagé en 2014<br>  <br>Parc de Balbi – 2,5ha</td></tr>
<tr><td>Espaces cultivés ou agricoles</td><td>  <br>Le potager du Roi<br>  <br>Jardins d'insertion Bernard Jussieu</td></tr>
<tr><td>Cœurs d'îlot et jardins privatifs des quartiers pavillonnaires</td><td>  <br>  </td></tr>
<tr><td>Couvertures végétales liées aux équipements sportifs et camping (campings, parcs des sports de Porchefontaine stades du Sans-Soucis, des Francine, des Chantiers)</td><td>  <br>Stade Montbauron<br>  <br>Camping Huttopia</td></tr>
</table>

**Alignements**

(plantations en bordures des voies, grandes avenues du trident comprenant des terres-pleins engazonnés et plantés : 8 000 arbres d'alignement au total majoritairement des tilleuls et platanes)



Avenue de Paris, centre d'allée engazonné



Avenue des Etats-Unis



Avenue de Saint-Cloud,
Alignement de platanes




Boulevard de la Reine,
Alignement de Tilleuls

**Squares urbains et espaces verts publics des pieds d'immeubles**



Jardin de la cours des senteurs, inauguré en 2013, plus de 200 espèces végétales sur 3 600 m$^2$



Square Francine inauguré en juin 2016

- ***la gestion différentiée des espaces verts à Versailles***

Afin de respecter la charte de biodiversité signée par la Ville de Versailles avec le Conseil Régional d'Ile-de-France, le service des Parcs et Jardins a mis en place de nombreuses actions et a adopté de nouvelles techniques dans une optique de gestion différenciée des espaces vertes.

Il s'agit notamment :

- de choisir des végétaux adaptés aux sols versaillais et peu consommateurs en eaux ;
- de conserver des feuilles mortes sur les massifs arbustifs en tant que composte naturel ;
- d'installer des nichoirs dans les écoles ;
- de réduire l'usage des produits phytosanitaire (politique « zéro phyto ») ;
- de mettre en place la lutte intégrée ;
- d'utiliser des engrais naturels ;
- d'effectuer un « mulching » des pelouses qui consiste à tondre en broyant l'herbe et en la déposant sur la pelouse afin de fertiliser de façon naturelle les sols.

- ***Versailles : « ville jardin »***

La ville a développé une politique visant à épanouir et enrichir la vocation de « ville-jardin » de la Cité royale. La poursuite de la réhabilitation de la Ceinture verte : 18 km empruntant les sentiers forestiers et lisières ou des allées paysagères, la création de 3 jardins dont une architecture de 3 500 $m^2$ sur le site de Richaud, le nouveau jardin public à Porchefontaine, le jardin des senteurs à Saint-Louis et l'ouverture des Etangs Gobert dans le quartier des Chantiers, sont autant d'initiatives qui marquent l'engagement durable de la ville.

La Région Ile-de-France orne Versailles du Label 4ème fleur dans le cadre du concours 2014 des villes et villages fleuris pour récompenser son aménagement floral. Les massifs fleuris s'étendent sur plus de 1,4 ha et ont été multipliés par trois depuis 2008 grâce à la politique zéro phyto pour l'entretien de tous les espaces verts de la ville, y compris les cimetières.

L'objectif « zéro phyto » implique de renoncer totalement aux désherbants chimiques. Depuis 2005, la direction des espaces verts fait le choix d'arrêter définitivement l'utilisation de produits phytosanitaires sur l'ensemble des 34 Ha de pelouses accompagnant les voiries et les parcs et jardins de la ville. Les cimetières sont en zéro phyto depuis 2009 et les stades n'utilisent plus de désherbants chimiques depuis 2013.

Par ailleurs, 5 sites ont obtenu le label EcoJardin au titre de l'année 2014, en référence à leur gestion écologique des espaces verts : les jardins familiaux Sévigné-Charcot, l'avenue de l'Europe, les étangs Gobert, la cour des senteurs et le jardin des musiciens italiens.

Ces distinctions mettent en relief la gestion durable du fleurissement et des espaces verts, ainsi que l'action « zéro phyto » entreprise depuis plusieurs années. La Ville de Versailles exemplaire a devancé la Loi Labbée (4 fév 2014) qui interdira d'ici 2020 l'usage de produits phytos sanitaires dans les parcs, jardins, promenades et espaces verts.




Entrée de Ville Fleurie, rue Porte de Buc



Mairie de Versailles

### B.3.2.2 Le patrimoine forestier géré par l'Office National des Forêts (ONF)

Le patrimoine géré par l'ONF de Versailles dans le nord du département des Yvelines et dans les Hauts-de-Seine se caractérise par une grande diversité des milieux, des paysages et des types de forêts.

Il comprend :

- les forêts périurbaines comme Meudon, Versailles, la Malmaison ou Fausses-Reposes caractérisées par une forte fréquentation : promenade, sport, détente … Elles sont très appréciées par un public de riverains et d'habitués. A titre d'exemple, la forêt de Meudon reçoit plus de 4 millions de visites par an ;
- les grandes forêts « Royales » comme Saint-Germain et Marly qui, après un usage longtemps réservé au roi pour la pratique de la chasse à courre, sont maintenant appréciées comme un grand espace de nature permettant la promenade et la randonnée ;
- des forêts présentant un fort intérêt écologique pour leur richesse floristique et faunistique. Ainsi, les forêts de Marly, Saint-Germain, Meudon et Versailles recèlent des espèces herbacées rares et protégées.

L'ensemble des forêts gérées par l'ONF de Versailles est couvert par un document révisé en 2000 appelé « Orientations Régionales Forestières » (O.R.F) qui définit, pour la Région d'Ile-de-France les objectifs et les mesures conservatoires qui doivent s'appliquer aux forêts publiques et privées.

Les forêts de l'Etat et des collectivités sont quant à elles soumises aux directives et orientations locales d'aménagement.

En application des O.R.F et des Directives Locales d'Aménagement, les forestiers établissent pour chaque forêt un document de gestion prenant en compte leur multi-fonctionnalité. Ce document permet de fixer sur le long terme (15 à 20 ans) des objectifs précis, assurant ainsi une gestion durable des massifs.

Les forêts publiques, les forêts de l'Etat et les forêts des collectivités locales gérées par l'ONF bénéficient du régime forestier. Ce dernier mis en place dès 1827, permet notamment de protéger l'entité foncière des massifs empêchant toute vente, toute cession et tout défrichement.

La mission prépondérante de l'ONF de Versailles, dans ce secteur si densément urbanisé, est de conserver et entretenir le patrimoine forestier pour lui permettre de jouer son rôle social : accueil du public, maintien de paysages de qualité, initiation des enfants à la nature et à l'environnement.

Il s'agit, en particulier, de trouver un équilibre entre la protection des espaces naturels forestiers et l'organisation de la fréquentation des sites et des massifs. A Versailles, L'ONF gère ainsi les forêts domaniales de Versailles et de Fausses Reposes et apporte des conseils pour la gestion du Parc du Château de Versailles. L'un des principaux enjeux constitutif de cette recherche d'équilibre entre protection des milieux et découverte des sites, est l'accessibilité aux forêts et, plus particulièrement, l'aménagement d'aires de stationnement, de desserte par les transports en commun et de liaisons douces convergents aux « portes » forestières.

### ⇨ *La forêt domaniale de Versailles*

Cette forêt s'étend sur près de 1 052 ha. Son périmètre débute au nord au niveau de la butte Gobert et du Bois des Gonards. Sa limite est donc matérialisée par les voies ferrées passant par la gare de Versailles-Chantiers.

Elle concerne les territoires des villes de Versailles, Saint-Cyr-l'Ecole, Guyancourt, Buc, Les loges-en-Josas, Viroflay, Vélizy-Villacoublay et Jouy-en-Josas.

Les essences dominantes recensées sont le châtaignier (48%), le chêne (42%) et le hêtre (3%), des résineux (3%) et d'autres espèces telles que le frêne et le peuplier. Les peuplements s'organisent en futaie ou en taillis sous futaie. Les groupements végétaux les plus rencontrés sont la chênaie-charmaie, les chênaies acidiphiles et l'aulnaie.

Cette forêt était auparavant comprise dans le domaine de Versailles. Appartenant à la liste civile de l'empereur, elle devint une forêt domaniale en 1871. Les objectifs de gestion de cette forêt sont, tout d'abord, la conservation du paysage naturel, le renouvellement et l'amélioration des boisements existants, la production de bois d'œuvre et, également, l'amélioration de la qualité des équipements pour l'accueil du public.

La faune rencontrée comprend notamment le chevreuil, bien qu'il soit victime du morcellement de la forêt par les voies de communication, de la fréquentation du public, du vieillissement général du taillis, du braconnage et de sa prédation par le renard qui est présent sur l'ensemble du massif. Le lapin est abondant dans les pentes sablonneuses du massif, exposées au Sud.

Sporadiquement, des sangliers venant du Sud font des incursions, mais le développement de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines limite ce phénomène.

On dénombre également de nombreux petits mammifères et des oiseaux. On peut d'ailleurs noter l'introduction de l'écureuil de Corée à la Minière.

Les pigeons abondent profitant des glandées. Les oiseaux d'eau sédentaires, tels que les canards et les poules d'eau sont rejoints par les oiseaux migrateurs, notamment en amont de l'étang du Moulin à Renard. Enfin, les plans d'eau abritent des carpes et des brochets.

### ⇨ *La forêt domaniale de Fausses Reposes*

Cette forêt s'étend sur une superficie de 631 ha. Elle est située pour 3/5 sur le département des Hauts-de-Seine et pour le reste sur les Yvelines. Elle touche les communes de Chaville, Marnes-le-Coquette, Sèvres, Vaucresson, Ville d'Avray, Le Chesnay, La Celle Saint-Cloud, Versailles et Viroflay. 53 hectares du massif forestier de fausses Reposes concernent le territoire de la commune de Versailles.

La diversité écologique et la qualité paysagère de Fausses Reposes ont conduit l'Etat à mettre en place, progressivement, un certain nombre de mesures de protection du massif forestier :

- site naturel inscrit au titre de l'article L.341-1 et suivants du code de l'environnement ;
- classement au titre des forêts de protection en cours d'instruction ;
- inscription au titre des inventaires de ZNIEFF.

La forêt de Fausses Reposes se compose essentiellement de chênes et de châtaigniers. D'autres espèces, tels que le hêtre, le frêne, le merisier, l'érable ou encore le bouleau, peuplent, également, le massif qui a d'ailleurs fait l'objet de deux études consultables au service de l'ONF de Versailles :

- « Etude sur les vieux chênes en forêt de Fausses Reposes » – 1998 – Y. Chasserio et F. Bazillou ;
- « Préinventaire botanique en forêt domaniale de fausses Reposes » – 1997 – D. Chavy.

La forêt est dotée d'un programme d'aménagement jusqu'en 2009 : coupes d'amélioration et de régénération, peuplement par des espèces de qualité telles que le chêne rouvre.

Outre la richesse paysagère importante de ce massif, on dénombre de nombreux petits mammifères et des oiseaux :

- mammifères : belettes, fouines, martres, lapins, lièvres, écureuils, renards ;
- oiseaux : merles, grives, étourneaux sansonnets, verdiers, pinsons, bouvreuils, chardonnerets, mésanges, rouges-gorges, pigeons ramier, moyens et petits ducs, piverts, sitelles, geais, choucas, buses, faucons et crécerelles.

On peut, par ailleurs noter la réintroduction de chevreuils au début des années 1990.

## B.3.2.3 Le patrimoine agricole

Les espaces agricoles de Versailles (résultats de la PAC 2001) représentent un peu moins de 5% du territoire communal.

| Surface finale* | Cultures |
|---|---|
| 17,05 | Autres utilisations |
| 39,54 | Blé tendre |
| 31,58 | Gel |
| 12,49 | Maïs |
| 16,34 | Orge |
| 8,29 | Protéagineux |
| **125,29** | |

La ville est rattachée à l'unité agricole de la Plaine de Versailles qui se caractérise par la diversité des productions agricoles intercalées au milieu de grandes cultures céréalières prédominantes.

Cet espace agricole est ceinturé par l'urbanisation et les grandes infrastructures et subit de fortes pressions foncières urbaines qui ont conduit à son classement au titre de site en juillet 2000.

La continuité entre ces terres agricoles les bois qui entourent Versailles en couronne permet des corridors biologiques et paysagers au sein de la zone urbanisée de Versailles.

* Les surfaces données correspondent aux parcelles situées sur la commune des exploitants ayant fait une déclaration de surfaces (céréales, oléagineux, protéagineux) au titre des paiements à la surface 2001.

La commune se caractérise par des spécificités liées :

- au parc du château et aux espaces agricoles qui le concernent (serre, hameau de la bergère, prairie, potager du Roi, …) ;
- à la présence du centre de l'INRA et des activités et pratiques agricoles qui sont développées ;
- au caractère ouvert de certains espaces (anciennes pépinières, jardins familiaux, …).

## B.3.3 ELEMENTS DE BIODIVERSITE : LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

La Trame verte et bleue est une mesure du Grenelle Environnement qui a pour objectif la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Cette mesure vise à reconstituer un réseau de continuités écologiques à l'échelle supracommunale, qui permette aux différentes espèces animales et végétales, de circuler et d'assurer leur survie.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des réservoirs de biodiversité (zones vitales) et des corridors écologiques qui relient ces différents réservoirs et permettent à une population d'espèces de circuler et de se reproduire.

### B.3.3.1 Les réservoirs de biodiversité

Versailles est entourée de nombreux réservoirs de biodiversité et en présente un certain nombre sur son territoire.

Ces zones vitales sont constituées de différents types de milieux : des espaces boisés, des zones humides, des espaces agricoles, et les éléments constitutifs de la trame verte de la ville.

- ***Les espaces boisés***

Concernant les espaces boisés présents sur le territoire communal, il s'agit de :

- La forêt de Fausses Reposes
- Le bois de Satory
- Le bois de Porte Neuve
- Le bois du Pont Colbert
- La forêt domaniale de Versailles

D'autre part, Versailles est entourée par le parc de Marly, le bois de la Celle et l'Arboretum de Chèvreloup.

- ***Les espaces agricoles***

La Plaine de Versailles constitue le prolongement naturel du parc de château de Versailles, il s'agit d'un espace agricole périurbain préservé à proximité de Paris qui présente une agriculture diversifiée propice à la richesse de la biodiversité.

La valeur de cet espace a été reconnue par le classement d'un tiers de sa superficie, au titre du site de la Plaine de Versailles par décret du 7 Juillet 2000.

- ***Les zones humides, les éléments constitutifs de la trame bleue***

Les différents cours d'eau, les masses d'eau, les zones humides ainsi que les bandes végétalisées situées le long de ces cours d'eau (les ripisylves) constituent un réseau de réservoirs de biodiversité aquatiques appelée trame bleue.

Ainsi, sont présents à proximité du territoire communal :

- au Sud : l'étang de la Geneste, l'étang du Moulin à renard, l'étang du val d'or et les ripisylves de la Bièvre ;
- au Nord : la plaine humide du ru de Chèvreloup.

- ***Les éléments constitutifs de la trame verte urbaine***

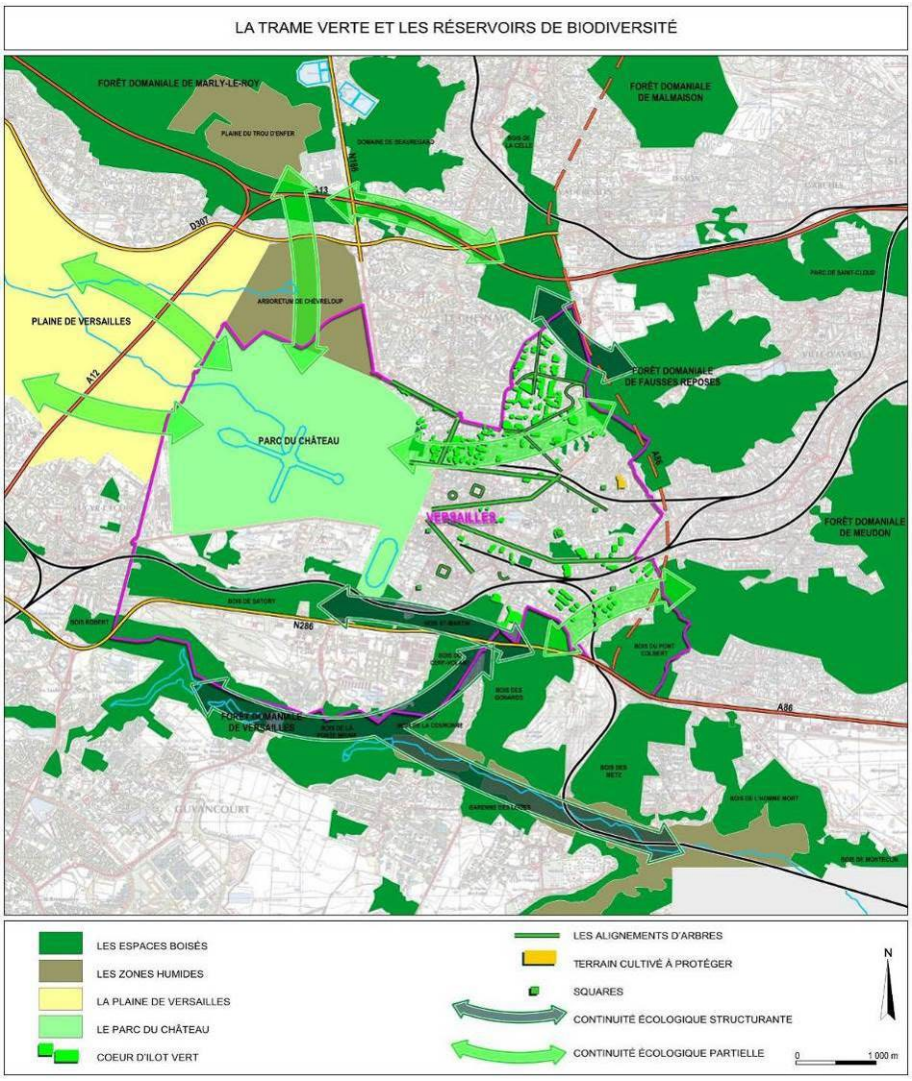
Les alignements d'arbres les espaces verts intérieurs à protéger (les cœurs d'îlots verts des zones pavillonnaires), les squares, et le parc du château de Versailles, éléments de la trame verte urbaines de Versailles constituent également des réservoirs de biodiversités qui participent à la formation des continuités écologiques du territoire.

### B.3.3.2 Les corridors écologiques et leur fonctionnement

Les corridors écologiques permettent de relier les différents réservoirs de biodiversité du territoire afin que les populations d'espèces puissent circuler et se reproduire.

Les corridors écologiques présents en milieux urbains et périurbains sont rarement en bon état de fonctionnement à cause des nombreuses infrastructures routières et ferroviaires qui constituent des éléments de césures de ces corridors.

Ainsi, il existe deux types de continuités écologiques sur le territoire communal : les continuités écologiques à maintenir qui présente un bon état de fonctionnement et les continuités écologiques à renforcer (cf. carte des continuités écologiques).




*Source : SCURE*

### B.3.3.3 Le SDRIF et la trame verte et bleue

Le Schéma Directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) a été approuvé par L'Etat (décret n°2013-1241) le 27 décembre 2013.

Le contenu général du SDRIF est traité dans la partie A du présent document (planification régionale).

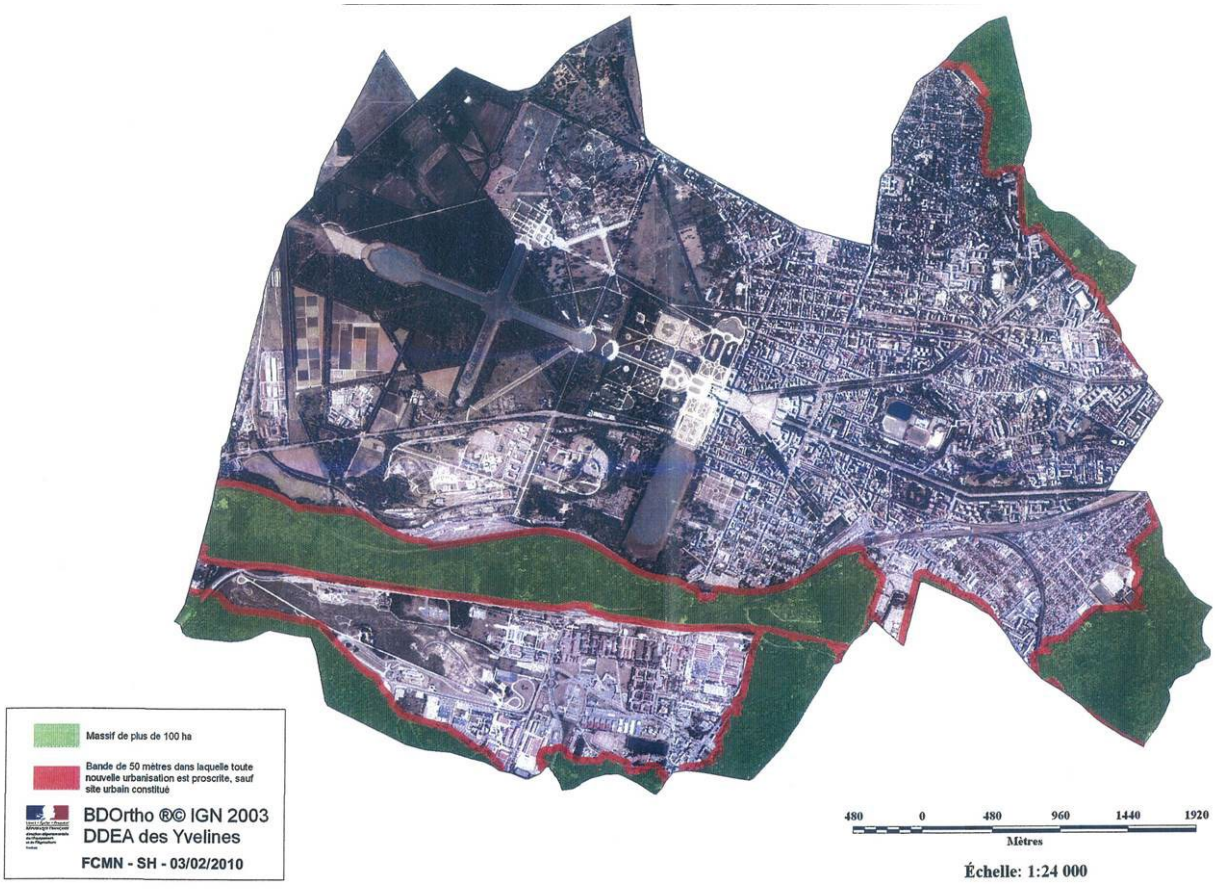
EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION DES SOLS DU SDRIF 2013



| | |
|---|---|
| | Les espaces cartographiés comme étant des **espaces à l'ouest et au nord-ouest** de la commune, doivent être préservés. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert. Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitations, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval de la filière. La fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies. Les unités d'espaces agricoles cohérents, ainsi que les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme. |
| | Les **espaces boisés et naturels** identifiés sur le territoire de la commune, correspondant à la forêt domaniale de Versailles, aux coteaux de Satory et à une partie du parc du château doivent être préservés.<br><br>Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares doivent être protégées, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières (cf. ci-après). |
| | Les **espaces verts publics et espaces de loisirs** identifiés dans le SDRIF, correspondent essentiellement à une partie du parc du château. Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants et de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville. Les documents d'urbanisme des communes doivent permettre :<br>- de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants qui ne peuvent changer de vocation qu'en cas de compensation ;<br>- de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs tels que les châteaux et les domaines aux forts enjeux touristiques ;<br>- d'améliorer l'accessibilité aux espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics etc.). |

| | |
|---|---|
| | Des **continuités** sont identifiées de natures différentes :<br>- un espace de respiration (VR) au sud-ouest de la commune sur les coteaux ouest de Satory;<br>- quatre liaisons vertes (V) : à l'ouest dans la perspective de la plaine de Versailles vers le parc du château, sur le secteur des Matelots (en bordure des coteaux boisés de Satory) et en ville le long des voies ferrées menant à la gare Rive Gauche et à la gare Rive Droite.<br>- Une continuité écologique, en limite communale au nord, marquant la liaison avec les bois de Fausses Reposes.<br>L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins. |
| | Les **espaces en eau** correspondent à la pièce d'eau des Suisses et au bassin du Grand Canal. |

LES MASSIFS FORESTIERS DE PLUS DE 100 HA




*Source : PAC mars 2010*

A Versailles, trois massifs comprennent une superficie de plus de 100 hectares :

- la forêt domaniale de Fausses Reposes, au Nord-Est ;
- le bois du Pont Colbert au Sud-Est ;
- la forêt domaniale de Versailles, incluant le bois de Satory, au Sud.

### B.3.3.4 Le Schéma régionale de cohérence écologique (SRCE)

Le Schéma régionale de cohérence écologique d'Ile-de-France (SRCE), adopté le 21 octobre 2013, est le volet régional de la trame verte et bleu (TVB). Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le SRCE a pour objet de :

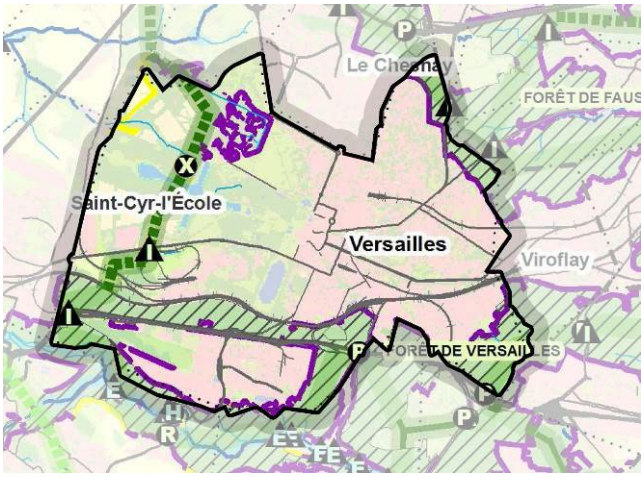
- identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques ;
- définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Les communes, telles que Versailles, ont ainsi trois enjeux à prendre en compte :

- préserver les réservoirs de biodiversité et conforter les continuités écologiques, notamment en maintenant les habitats pour la faune et la flore et en travaillant sur un maillage de corridors écologiques ;
- limiter la minéralisation des sols qui isole la faune du sol et réduit les habitats disponibles pour la faune et la flore en milieu urbain ;
- promouvoir et généraliser les pratiques de gestion des espaces verts et naturels adaptées à la biodiversité.

Sur ce dernier enjeu, il est utile de rappeler que la commune de Versailles s'est engagée, depuis 2005, dans une politique « zéro phyto ». La désignation " zéro-phyto " est donnée aux villes n'utilisant plus de produits chimiques notamment des désherbants. Ainsi depuis 2009, plus aucun produit phytosanitaire n'est utilisé dans la commune. Cinq sites ont obtenu le label EcoJardin au titre de l'année 2014, en référence à leur gestion écologique des espaces verts : les jardins familiaux Sévigné-Charcot, l'avenue de l'Europe, les étangs Gobert, la cour des senteurs et le jardin des musiciens italiens.

**CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE**




Infrastructures ferroviaires majeures

**OCCUPATION DU SOL**

Boisements
Formations herbacées
Cultures
Plans d'eau et bassins

**ÉLÉMENTS À PRÉSERVER**

Réservoirs de biodiversité
Milieux humides

Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares

Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares

Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

**ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS**

**Obstacles des corridors arborés**

Infrastructures fractionnantes

**Point de fragilité des corridors arborés**

Clôtures difficilement franchissables

**ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT**

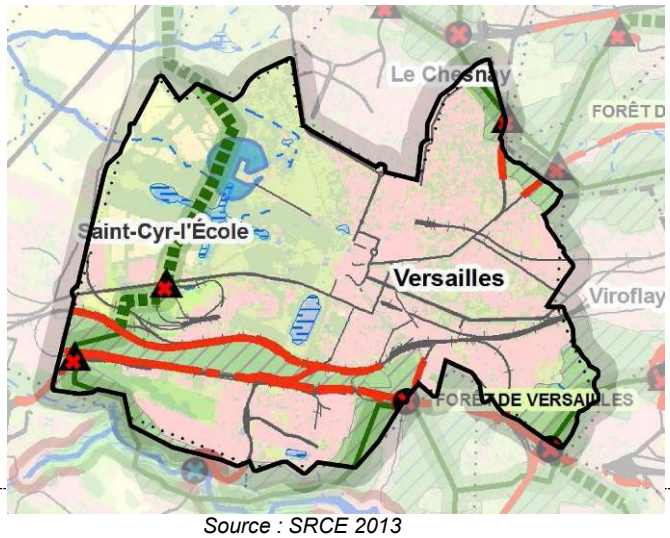
**Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée**

Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes

Principaux obstacles

Points de fragilité des corridors arborés

**CARTE DES OBJECTIFS DE PRESERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE**




*Source : SRCE 2013*

Le SRCE identifie à l'ouest de la commune de Versailles un corridor écologique, traversant le parc du château du nord au sud. Ce corridor doit faire l'objet d'un aménagement spécifique afin de le préserver. Toutefois, des infrastructures, telles que la D10 et les voies ferrées, constituent des éléments qui fragmentent ce corridor.

Le SRCE identifie une clôture difficilement franchissable au nord du Grand Canal. En effet, le domaine de Marie Antoinette ainsi que le Grand Trianon sont entourés d'un mur d'enceinte qui représente un point de fragilité de corridor et crée une certaine coupure.

Les lisières urbanisées des massifs boisés de plus de 100 hectares sont également révélées. Au sud du territoire communal en lisière du bois des Gonards, à l'est en lisière de la forêt domaniale de Versailles, au nord-est en lisière de la forêt de Fausses-reposes et au nord dans l'enceinte même du parc du château. Ces lisières font l'objet d'une orientation du SDRIF (cf. ci-avant)

# B.4 LE PATRIMOINE URBAIN DE VERSAILLES

## B.4.1 LE PATRIMOINE BATI PROTEGE

### B.4.1.1 Le secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable)

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

Le PSMV, qui s'inscrit dans le cadre d'une planification spatiale dans la mesure où il remplace tout autre document d'urbanisme, est issu de la loi Malraux du 4 août 1962 qui ne vise pas simplement à la protection d'un monument ou d'un site, mais cherche à protéger et à favoriser la réhabilitation des quartiers anciens dans leur ensemble lorsque ceux-ci présentent « un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non » (article L.313-1 du code de l'urbanisme).

L'intérêt exceptionnel des ensembles urbains de Versailles a justifié la mise en place de ce dispositif particulier qui associe à la logique de la pure protection, celle de la mise en valeur des quartiers anciens.

Les orientations de protection retenues dans le PSMV visent les objectifs suivants :

- aménager les quartiers pour répondre aux besoins des habitants ;
- tirer un meilleur partie du caractère spécifique de la ville, en entretenant et en adaptant son centre pour maintenir la vie ;
- régénérer le tissu ancien en le complétant éventuellement par des créations nouvelles ;
- favoriser l'implantation d'activités génératrices de vie ;
- inciter au développement de la vie culturelle, artistique et de loisir et faciliter l'évolution du commerce vers la qualité.

Le périmètre du secteur sauvegardé (désormais dénommé site patrimonial remarquable) a été étendu en 1995 (arrêté du 18 septembre 1995) :

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



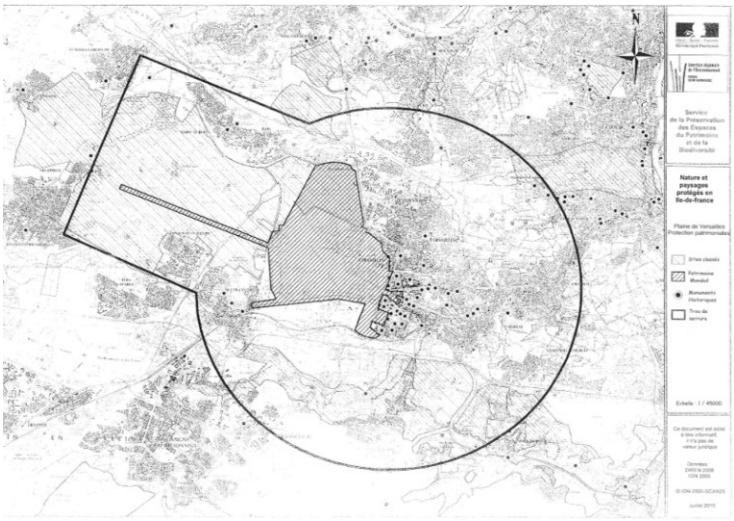
Cette extension, prévue initialement, a été différée dans le temps. Elle explique aujourd'hui, en partie, la révision en cours du PSMV. Le secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable) de Versailles couvre désormais près de 250 hectares (166 hectares, plus 80 correspondant à l'extension) et constitue, avec celui de Bordeaux, l'un des secteurs sauvegardés les plus vastes de France.

### B.4.1.2 Les monuments historiques

Vivant témoignage du génie du grand siècle, œuvre collective de Mansart, le Vau, Le Brun, Le Nôtre, …, Versailles doit sa réputation à l'exceptionnel ensemble composé par le château, les jardins et les Trianons mais aussi la ville et ses quartiers historiques qui constituent un véritable écrin pour l'édifice royal. 44 édifices sont classés et 38 sont inscrits.

Le château est classé (liste de 1862, arrêté du 31 octobre 1906 et décret du 15 octobre 1964) dans son ensemble (palais, Trianons, parc et dépendances).

Les domaines classés de Versailles et de Trianon bénéficie d'un périmètre de protection élargi de ses abords de 5000 mètres de rayon à partir de la chambre du Roi, complété par un zone de 6 000 m de longueur selon une ligne fictive tirée dans le prolongement du grand canal d'une largeur de 2 000 m au sud et de 3 500 m au nord (décret du 15 octobre 1964 pris en application de l'article 1er de la loi de 1913, modifié par la loi n° 62-824 du 21 juillet 1962).



Cette vaste zone de protection est dite du "trou de serrure", en référence à la configuration de l'aire couverte par cette protection.

Cette protection est unique en France. La LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (article 142 II), précise que le périmètre de protection des domaines classés de Versailles et de Trianon devient de plein droit un périmètre délimité des abords au sens du premier alinéa du II de l'article L. 621-30 du code du patrimoine et est soumis à la section 4 du chapitre Ier du titre II du livre VI du code du patrimoine.

De nombreux autres monuments de la ville sont également concernés par une protection au titre des monuments historiques : églises et chapelles (maison de Charité, l'Ermitage, Cathédrale Saint-Louis, église Notre-Dame, église Saint-Symphorien), Grandes Ecuries, les Manèges, salle du Jeu de Paume, Orangerie, le Mur dit des Fédérés à Satory, mais aussi maisons, villas, pavillons ou hôtels contemporains de Louis XIV (hôtel des Réservoirs, hôtel des Menus-Plaisirs, …), bâtiments officiels des anciens ministères, casernes et école militaires quartiers (quartiers de Noailles, d'Anjou, de Croy, d'Artois, de Limoges), et autres ensembles de façades, cours, portes et toitures.

Outre ces lieux de mémoire de l'Ancien Régime protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913, Versailles compte des édifices plus contemporains qui sont inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Il s'agit, en particulier, de la maison Cassandre et de la villa Bomsel construites entre 1924 et 1925.

| VILLA BOMSEL | MAISON CASSANDRE |
|---|---|
|  |  |

## B.4.2 LE PATRIMOINE BATI INVENTORIE

### B.4.2.1 Patrimoine Mondial de l'UNESCO

Le château de Versailles et son parc (le palais, les Trianons et le parc, soit 598 ha) sont inscrits au titre du Patrimoine Mondial de l'UNESCO, depuis le 8 mars 1979, comme biens culturels. La zone tampon du parc aété approuvée en 2007.

Avec 721 sites culturels et naturels déjà protégés, le Comité du patrimoine mondial travaille à la passation des œuvres et biens de notre passé aux générations du futur.

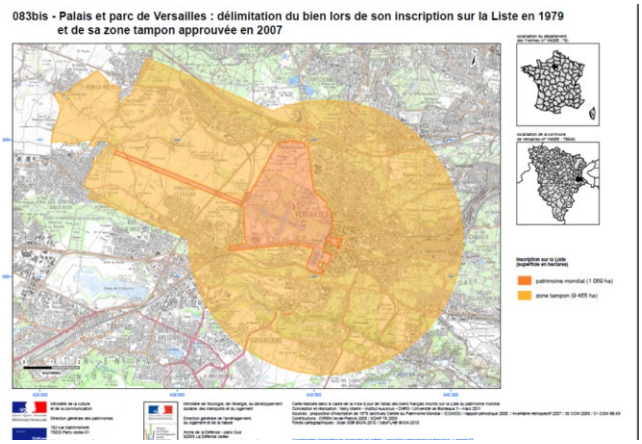
La liste du patrimoine mondial attire l'attention sur la richesse et la diversité du patrimoine culturel et naturel de la planète. Les sites sélectionnés pour constituer le patrimoine mondial sont choisis pour leurs qualités propres, en tant que meilleurs exemples possibles du patrimoine culturel et naturel qu'ils représentent.

Ce site fut le lieu de résidence privilégié de la monarchie française de Louis XIV à Louis XVI. Le château de Versailles, embelli par plusieurs générations d'architectes, de sculpteurs, d'ornemanistes et de paysagistes, a été pour l'Europe pendant plus d'un siècle le modèle de ce que devait être une résidence royale.

Les descriptions suivantes incluent les critères culturels pour lesquels ce site a été inscrit :

- le site représente un chef-d'œuvre du génie créateur humain ;
- il témoigne d'un échange d'influences considérable pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification des villes ou de la création de paysages ;
- il est directement ou matériellement associé à des événements ou des traditions vivantes, des idées, des croyances ou des œuvres artistiques et littéraires ayant une signification universelle exceptionnelle (critère utilisé uniquement dans des circonstances exceptionnelles ou appliqué concurremment avec d'autres critères).

Cette inscription constitue, néanmoins, plus un label qu'une protection. Pour être efficace, elle doit être relayée par un plan de gestion comprenant les mesures de protection, de conservation et de mise en valeur à mettre en œuvre est élaboré conjointement par l'Etat et les collectivités territoriales concernées (article L. 612-1 du code du patrimoine).

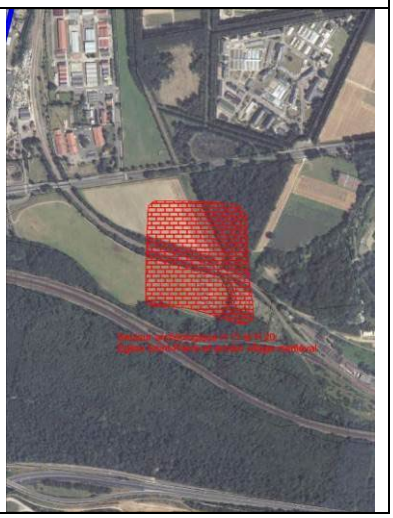



### B.4.2.2 Les sites archéologiques

Plusieurs sites archéologiques sont localisés à Versailles. Les sites, décrits ci-dessous, font l'objet d'une délimitation sur un plan spécifique.

| *Nom du site –adresse* | *Datation* | *Description succincte* |
|---|---|---|
| *P 03 : Bois du Pont Colbert 1, au Sud-Est de la Fontaine des Nouettes* | *Néolithique* | *Découverte de vestiges d'occupation néolithique.* |
| *P 04 : Bois du Pont Colbert 2, à l'Est de la Fontaine des Nouettes* | *Néolithique* | *Découverte de vestiges d'occupation néolithique.* |
| *H 01 : Allées de Saint-Cyr Parc du Château de Versailles.* | *Antiquité* | *Etablissement antique.* |
| *H 11 : Eglise Saint-Pierre, la Pierre Plate (à l'Ouest du camp des Matelots).* | *Moyen Age Epoque moderne* | *Découverte de vestiges de l'Eglise paroissiale St Pierre du village disparu de Choisy-aux-Bœufs.* |
| *H20: Ancien village de Choisy-aux-Bœufs, La Pierre Plate (à l'Ouest du camp des Matelots).* | *Moyen Age Epoque moderne* | *Vestiges de l'ancien village médiéval de Choisy-aux-Bœufs.* |

L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

| Sites archéologiques P 03 et P 04 : Bois du Pont Colbert 1 et 2 , au Sud-Est de la Fontaine des Nouettes | Site H 01 : Allées de Saint-Cyr Parc du Château de Versailles | Site H 11 : Eglise Saint-Pierre, la Pierre Plate (à l'Ouest du camp des Matelots) |
|---|---|---|
|  |  |  |

## B.4.3 LE PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL

Qu'il s'agisse de quartier dans leur ensemble (quartier des Près), de compositions urbaines à l'échelle d'une rue (avenue Chauchard, Villa de la Reine, rue de Montreuil, rue Saint-Simon, …), de constructions isolées ou groupées (maisons et immeubles de l'architecte Bachelin) ou même de simples éléments du bâti, plusieurs éléments urbains marquent et structurent le paysage de Versailles. Ces éléments présentent un intérêt local, ils contribuent à l'originalité des quartiers, à leur structure organisationnelle et à leur aspect (matériaux utilisés, couleurs, …).

MAISONS DE L'ARCHITECTE BACHELIN – RUE G. GUYNEMER








# B.5 LES RESSOURCES NATURELLES

## B.5.1 LA GESTION DE L'EAU

### B.5.1.1 L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de Versailles est assurée, depuis 1980, par le Syndicat mixte pour la Gestion du Service des Eaux de Versailles et de Saint-Cloud (SMGSEVESC).

Le SMGSEVESC est le Maître d'ouvrage du service de production et de distribution d'eau potable de 24 communes dans le département des Hauts-de-Seine et dans le département des Yvelines. Le système d'alimentation en eau potable sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat est aujourd'hui délégué :

- à la SEOP (Société des Eaux de l'Ouest Parisien) pour 22 communes dont Versailles,
- à la Lyonnaise des Eaux (LdE) pour une commune (Chateaufort),
- à la SAUR pour 1 commune (Bougival).

La SEOP est en charge depuis le 1er janvier 2015 du nouveau contrat de délégation pour le service de l'eau potable, d'une durée de 12 ans, pour 22 communes du SMGSEVESC :

- HAUTS-DE-SEINE : Garches, Marnes-la-Coquette, Saint-Cloud, Vaucresson, Ville-d'Avray.
- YVELINES : Bailly, Buc, Guyancourt, Jouy-en-Josas, La Celle-Saint-Cloud, Le Chesnay, Louveciennes, Montigny-le-Bretonneux, Noisy-le-Roi, Rennemoulin, Rocquencourt, Saint-Cyr-l'Ecole, Toussus-le-Noble, Trappes, Versailles, Voisins-le-Bretonneux, Bois d'Arcy, Fontenay le Fleury et d'une partie de la commune d'Elancourt.

**LE PERIMETRE DE LA SOCIETE DES EAUX DE L'OUEST PARISIEN**




*Source : site internet de la SEVESC*

380 000 habitants desservis, 27 millions de $m^3$ par an, 1000 km de réseau, 37 000 abonnés, 2600 bouches ou poteaux d'incendie.

Ce nouveau contrat s'accompagne d'une baisse du prix de l'eau incluant l'ensemble des améliorations du service.

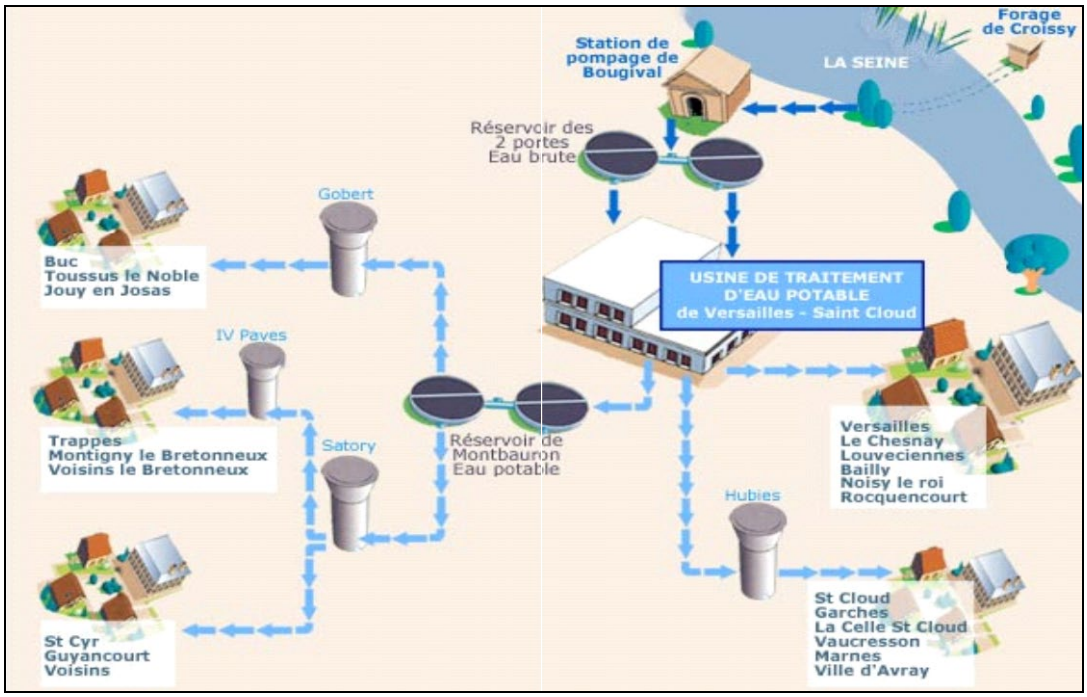
Avec un réseau de 850 kilomètres, 30 réservoirs, une station de pompage en réseau et une usine de traitement d'une capacité nominale de 120 000 $m^3$ par jour, la SEVESC a pour objectif :

- **d'assurer la sécurité de l'alimentation** : l'optimisation permanente des réserves des bassins d'eau brute entourant l'usine de Louveciennes garantit 5 jours d'autonomie. L'entretien de nombreuses intercommunications et coordinations avec les distributeurs voisins permettent à tout moment un secours qui s'ajoute aux réserves en eau potable d'une capacité de 75 000 m3 ;
- **de garantir la qualité de l'eau** : la qualité de l'eau distribuée est surveillée en permanence par la DDASS* et par le laboratoire de l'usine de Louveciennes. Chaque année, environ 25 000 analyses d'eau potable sont effectuées. Les principaux paramètres font l'objet d'un contrôle en continu ;
- **de respecter l'environnement** : des dispositions particulières sont mises en œuvre dans les installations d'assainissement pour participer à la défense contre les inondations et prévenir les rejets d'eaux polluées dans le milieu naturel. Il s'agit, en particulier, de rechercher une optimisation de l'usage des grands collecteurs pour lisser les flux reçus et contribuer pour une automatisation poussée des vannes et des déversoirs à l'effort général pour réhabiliter la qualité de la Seine. Des enquêtes de conformité sont régulièrement effectuées. Elles permettent de contrôler la nature des effluents et de s'assurer de l'application des règlements d'assainissement.

La commune de Versailles est alimentée en eau potable par les réservoirs situés au niveau de la Butte de Montbauron et du château d'eau sur la Butte Gobert. L'eau distribuée à Versailles est essentiellement d'origine souterraine. L'eau prélevée provient en amont du champ captant de Croissy-sur-Seine qui bénéficie d'une réalimentation artificielle pour environ la moitié de son débit, à partir d'eau de Seine traitée.

L'eau est ensuite traitée, afin de la rendre propre à la consommation, à l'usine de Louveciennes. Cette eau, issue de la nappe souterraine de Croissy-sur-Seine, est naturellement riche en minéraux et particulièrement en calcium compte tenu de la teneur en craie du sous-sol et des alluvions de la Seine.

LE SCHEMA DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE DE VERSAILLES – SAINT-CLOUD




*Source : site internet de la SEVESC*

* Agence régionale de la santé.

- **Les projets :**

Le syndicat mixte pour la gestion du service des eaux de Versailles et Saint-Cloud (SMGSevesq) a décidé de résoudre la trop forte teneur en calcaire de l'eau, problème déploré depuis des années par les 380 000 habitants des 22 communes de sa zone. Dans le cadre du nouveau contrat de DSP, une nouvelle unité de décarbonatation va être construite à Louveciennes. La nouvelle installation, opérationnelle en 2017, sera en mesure de traiter jusqu'à 100 000 $m^3$ par jour. Autre avantage, selon les projections du syndicat, cette eau de meilleure qualité coûtera moins cher aux usagers. L'économie serait de 28 € par an pour une consommation moyenne annuelle de 120 $m^3$.

Le SMGSEVESC doit, à travers un vaste programme de travaux, renouveler progressivement les canalisations d'eau potable dites structurantes (diamètre > 300 mm) sur son territoire d'exercice.

Le remplacement de deux conduites DN500 par une conduite DN700 en fonte aux abords du château de Versailles est l'une des opérations de grande ampleur de ce programme ; ces canalisations participent à l'alimentation du réservoir principal de Montbauron depuis l'usine de production d'eau potable de Louveciennes.






### B.5.1.2 La qualité de l'eau et le SAGE

"L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général » (code de l'environnement - article L.201-1).

Les dispositions relatives à l'usage de l'eau ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau pour assurer notamment :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des zones humides (terrains habituellement gorgés d'eau, de façon permanente ou temporaire, à végétation dominante de plantes hydrophiles) ;
- la protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects,… ;
- la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

Cette gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou de concilier les exigences :

- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable ;
- de la vie biologique du milieu récepteur notamment de la faune piscicole ;
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
- de l'agriculture, de la pêche, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques.

La gestion de l'eau en une approche plus intégrée de la protection des milieux comme de la satisfaction des usages, est organisée par deux outils principaux : le SDAGE et les SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux).

Les SAGE sont des outils de planification de périmètre restreint, sortes de déclinaison locale du SDAGE. Le SAGE doit lui-même être compatible avec le SDAGE.

Doté d'une portée juridique, le SAGE est opposable à l'Administration : toutes les décisions prises dans le domaine de l'eau par les services de l'État et les collectivités locales doivent être compatibles avec le SAGE.

Versailles est régie par le SAGE de Mauldre.

***Le SAGE de la Mauldre***




Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Mauldre, approuvé par un arrêté préfectoral du 4 janvier 2001 comprend plusieurs objectifs. Il vise, en particulier, la diminution des rejets polluants de l'assainissement collectif (objectif 1b).

Afin de se conformer aux nouvelles dispositions réglementaires, une révision du SAGE de la Mauldre a été engagée.

Le SAGE révisé a été approuvé par un arrêté préfectoral du 10 août 2015.

Le SAGE s'étend sur l'ensemble du bassin versant de la Mauldre constitué de 66 communes.

Les dispositions du SAGE visent à :

- préserver le lit mineur et les berges ;
- encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides * effectives à enjeu pour l'application du règlement ;
- limiter les débits de fuite.

- ***La responsabilité de la commune en matière de qualité de l'eau***

La commune a la responsabilité de la qualité de l'eau distribuée. Pour répondre à cette demande, la qualité de l'eau est appréciée par le suivi de différents paramètres portant sur :

- la qualité organoleptique (3 paramètres), c'est-à-dire les goûts et odeurs ;
- la qualité physico-chimique due à la structure naturelle des eaux (9 paramètres) ;
- des substances indésirables (16 paramètres) ;
- des substances toxiques (10 paramètres) ;
- des pesticides et produits apparentés (26 paramètres) ;
- la qualité microbiologique (4 paramètres).

Des analyses du contrôle sanitaire ainsi que les paramètres à analyser sont réalisées régulièrement. Les prélèvements sont faits par la ARS (Agence Régionale de Santé). La fiche ARS, établie à partir d'échantillons prélevés au cours de l'année 2008 sur les installations de production et le réseau de distribution, indique les résultats suivants pour la ville de Versailles.

| Indicateurs | Commentaires | Résultats officiels issus des analyses à Versailles |
|---|---|---|
| **BACTERIOLOGIE** | Recherche de micro-organismes indicateurs d'une contamination des eaux. L'absence de micro-organismes est exigée. | Eau de très bonne qualité bactériologique<br>Tous les prélèvements sont conformes. |
| **NITRATES** | Eléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. La teneur ne doit pas excéder 50 milligrammes par litre | Eau de bonne qualité<br>Teneur moyenne : 16 mg/L<br>Teneur maximum : 23mg/L |
| **PESTICIDES** | Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. La teneur ne doit pas excéder 0,10 microgramme par litre. | Tous les résultats sont conformes à la norme<br>Toutes les valeurs sont inférieures au seuil de détection |
| **FLUOR** | Oligo-élément présent naturellement dans l'eau. La teneur doit être inférieure à 1,5 milligramme par litre | Eau très peu fluorée<br>Teneur moyenne : 0,22 mg/L<br>Teneur maximum : 0,27mg/L |
| **CALCAIRE OU DURETE** | Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau.<br>Il n'existe pas de normes réglementaires | Eau calcaire<br>Dureté moyenne : 33°F<br>Dureté maximum : 37°F |

L'eau de Versailles, distribuée au cours de l'année 2008, présente une très bonne qualité bactériologique. Elle est conforme aux normes réglementaires fixées pour les substances indésirables (nitrates, fluor, …), les substances toxiques, dont l'aluminium et les pesticides.

En 2008, l'eau issue de la nappe souterraine de Croissy-sur-Seine présente une concentration en nitrates inférieure à la norme de qualité en vigueur (au maximum 23 mg/l en 2008). Elle ne dépasse pas les valeurs de qualité en concentration en micropolluants organiques (pesticides).

En ce qui concerne le plomb, les 104 établissements sensibles au risque de plomb sont en conformité depuis 2001, et un programme est mis en place pour que tous les autres branchements soit mis en conformité de façon systématique lors du renouvellement des canalisations.

La chaîne de traitement très poussée de cette eau à l'usine de Louveciennes permet un haut niveau de sécurité sur la qualité de l'eau distribuée et assure l'élimination de la micropollution (notamment les pesticides). L'eau distribuée présente, de plus, de très bonne qualité organoleptique (odeurs, saveur).

Dans une situation de crise, par exemple une importante pollution accidentelle, l'information des consommateurs (voie de presse, tracts, affichettes) constitue une des mesures d'urgence. Ces mesures sont décidées par les services de la ARS, de la préfecture, de la commune concernée et par le distributeur d'eau.

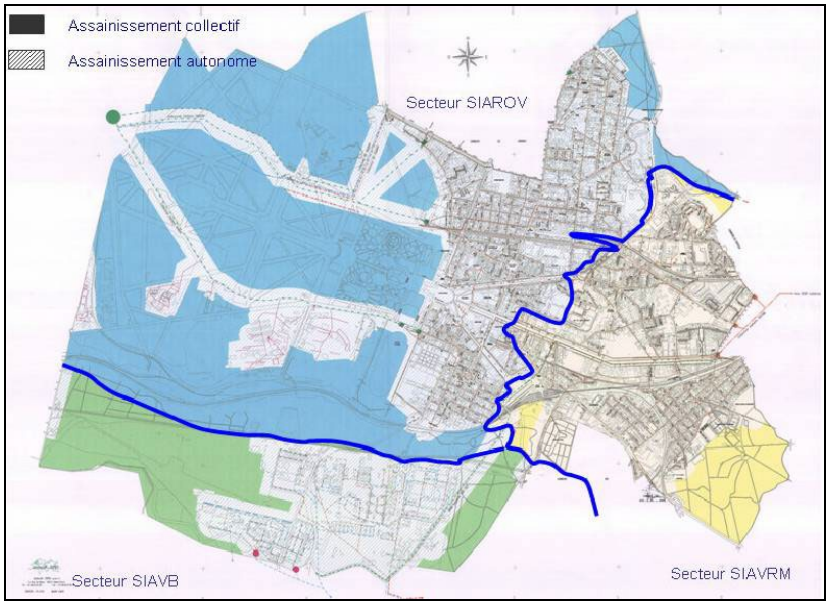
### B.5.1.3 L'assainissement

- ***Les intervenants***

Sur le territoire de la commune en 2017, c'est la régie Assainissement de la ville qui gère la collecte et l'évacuation des eaux usées et pluviales. Puis, les eaux collectées sont évacuées vers différents émissaires en fonction des secteurs de la ville :

- Les eaux du secteur Est sont évacuées par le Syndicat intercommunal d'assainissement du Ru de Marivel (le SIAVRM) qui comprend environ 40% des habitants de Versailles (principalement dans les quartiers de Montreuil, Porchefontaine et Jussieu). Elles sont traitées à la station d'épuration d'Achères (Seine Aval), d'une capacité de 5 000 000 équivalents – habitants, qui est gérée par le SIAAP ;
- Les eaux du secteur Ouest sont évacuées par le Syndicat mixte d'assainissement de la région ouest de Versailles (le SMAROV) qui gère environ 50% des foyers Versaillais. Elles sont traitées dans la station d'épuration de Saint-Cyr, rénovée en 2016 pour la conformité aux normes européennes. La station, devenue plus écologique, peut traiter jusqu'à 250 000 équivalents-habitants, soit 12 millions de m3 par an et propose un méthaniseur pour produire de l'électricité à partir des boues, revendue sur le réseau public. Les eaux assainies par cette station d'épuration sont déversées dans le ru de Gally ;
- Les eaux du secteur Sud de la ville, la rue de la Porte de Buc et le secteur Satory (10% des foyers), sont raccordées au réseau séparatif géré par le Syndicat intercommunal de la Vallée de la Bièvre (SIAVB). Les effluents sont traités à la station d'épuration d'Achères ou de Valenton, et les eaux pluviales de ce secteur sont rejetées après traitement vers les étangs du Val d'Or et de la Genestre, puis vers la Bièvre.

LES DIFFERENTS SECTEURS DE L'ASSAINISSEMENT A VERSAILLES (2017)



LES INTERVENANTS PAR SECTEUR

| | Secteur Est | Secteur Ouest | Secteur Sud |
|---|---|---|---|
| Gestionnaire des émissaires intercommunaux | SIAVRM | SMAROV | SIAVB |
| Délégataire | SEVESC | SEVESC | -- |
| Station d'épuration | Achères | St-Cyr-l'Ecole | Achères ou Valenton |
| Gestionnaire de la station d'épuration | SIAAP | SEVESC | SIAAP |

Tous ces syndicats sont "chapeautés" par l'Etaso (Etablissement territorial et assainissement Seine Ouest), une structure administrative.

- ***Le prix de l'eau***

Entre 2013 et 2014, le prix de l'eau, toutes taxes et redevances comprises, sur la ville de Versailles, a augmenté de 14,2% pour les habitants affiliés au SMAROV. Pour le SIAVRM, l'augmentation est de 2% sur la même période, et de 1,7% pour le SIAVB. Des augmentations qui s'expliquent notamment par des investissements, comme la nouvelle station d'épuration du Carré Réunion à Saint-Cyr-l'Ecole, ou encore la renaturation du ru de Gally. Par ailleurs, la municipalité a engagé un plan de décarbonatation, pour avoir une eau moins calcaire, avec l'implantation d'une nouvelle unité à Louveciennes.

Après une forte augmentation du prix de l'eau, les Versaillais, grâce à l'ensemble des rénovations du réseau, devraient voir une économie moyenne d'environ 15% à partir de 2016 sur leur facture.

C'est en renégociant la délégation de service public avec la Sevesc en 2014 que cette réduction a pu s'effectuer. Depuis le 1er janvier 2015, l'exploitation du service de l'eau potable est confiée à la Société des eaux de l'Ouest parisien (SEOP) pour une durée de 12 ans. La renégociation du contrat a permis d'obtenir une baisse de prix de 15% de la part eau potable de la facture d'eau.

- ***Le réseau municipal d'assainissement***

Les réseaux principaux de collecteurs datent du milieu du règne de Louis XIV pour ce qui est des quartiers historiques de Notre-Dame et Saint-Louis, c'est-à-dire de la fin du XVII$^{ème}$ siècle. Ces collecteurs ont été initialement prévus pour l'évacuation vers le milieu naturel des eaux de ruissellement. Pour les autres quartiers, la construction d'ouvrage d'assainissement date de la deuxième moitié du XIX$^{ème}$ siècle et se prolonge sur le XX$^{ème}$ siècle.

Le réseau municipal d'assainissement est en grande majorité de type unitaire, c'est-à-dire qu'il récolte les eaux usées en même temps que les eaux pluviales. Ce réseau est divisé en deux bassins versants principaux limités par une ligne nord-sud partageant Versailles en deux, du carrefour de la Porte Verte au Pont Saint-Martin :

- le bassin versant Ouest du Ru de Gally, qui se rejette par les collecteurs intercommunaux, vers la station d'épuration de Saint-Cyr. Cette région est gérée par le Syndicat Intercommunal d'assainissement de la région Ouest de Versailles (SIAROV) ;
- le bassin versant Est du Ru de Marivel, qui emprunte les collecteurs qui traversent Viroflay, Chaville et Sèvres, longent ensuite la Seine pour rejoindre la station d'Achères. Cette région est gérée par le Syndicat Intercommunal pour l'assainissement de l'agglomération parisienne.

Le réseau comporte, au total, environ 130 km de collecteurs et de canalisation, dont un tiers d'ouvrages de hauteur supérieure à 1 mètre. Il couvre toute la ville, à l'exception du camp de Satory qui dispose de son propre réseau d'assainissement géré par l'Armée.

Par ailleurs, à ce réseau public, il convient d'ajouter le réseau des bâtiments communaux, les cours d'écoles, les stades et les cimetières qui sont entretenus par le Service Assainissement de la ville de Versailles.

L'ensemble du réseau fonctionne en gravitaire avec un système d'auto-curage qui est amélioré d'année en année. Ce réseau comporte une douzaine de « *points singuliers* » dont deux siphons, posant des problèmes de différence de niveaux et nécessitant une surveillance plus particulière compte tenu des contraintes présentes.

De plus, une station de relevage d'eaux pluviales a été mise en service pour évacuer les ruissellements dans le passage souterrain construit récemment sous les voies SNCF (rue Jean Mermoz). D'anciens ouvrages en maçonnerie de pierres sèches subsistent mais la plupart sont en cours de rénovation par la mise en place de cunettes, la création de banquettes et la confection d'enduits.

Les constructions versaillaises sont quasiment toutes équipées et raccordées au réseau d'égouts. L'entretien du réseau est assuré par le Service de l'assainissement de la ville.

Au cours des dernières années, l'objectif principal du service d'assainissement a été de remettre à niveau le réseau vis à vis de l'urbanisation de la ville. Ainsi, les insuffisances de débit qui se sont manifestées lors d'orages importants dans les 20 dernières années ont été résorbées ou sont en voie de l'être, afin de se préserver contre les orages de fréquence décennale.

- ***Le réseau d'assainissement du quartier de Satory***

Le quartier de Satory, établi sur le bassin versant de la vallée de la Bièvre, dispose d'un réseau d'assainissement séparatif dont la gestion, l'entretien et l'exploitation relèvent de la responsabilité des deux propriétaires fonciers implantés sur le plateau : Ministère de la Défense et GIAT Industries.

Les eaux pluviales issues de ce quartier sont rejetées, après traitement primaire, vers l'étang de la Geneste et la Bièvre. Les eaux usées sont dirigées vers le collecteur du syndicat intercommunal de la vallée de la Bièvre.

Au cours des années qui viennent, les objectifs vont évoluer sensiblement. L'accent sera mis davantage sur la réhabilitation et l'amélioration de l'étanchéité des vieux réseaux à l'aide de techniques récentes comme les chemisages, les tubages, les réfections par projection ou les traitements ponctuels.

Par ailleurs, des études sont entreprises dans le but d'arriver à réguler ainsi qu'à dépolluer les flots d'eaux pluviales rejetés vers les stations d'épuration lors de fortes précipitations. Ainsi, ont été programmées plusieurs créations de bassins enterrés de rétention d'eaux de pluie : 6 unités ont été réalisées par la Ville de Versailles, sous le domaine public et 4 bassins privés créés par des maîtres d'ouvrages ayant réalisés des opérations de constructions importantes dans la ville sont déjà en service.

Depuis quelques années, le service s'est doté d'un matériel d'analyses physico-chimiques qui permet de vérifier et surveiller la charge polluante évacuée par les collecteurs en direction des stations d'épuration. Ces prélèvements et analyses vont être étendus aux effluents issus d'installations industrielles ou commerciales présentant des risques de pollution, dans un souci de contrôle et de prévention. En 2001, une étude débitmétrique et qualitative sur les rejets aux principaux exutoires a été réalisée. La recherche de la qualité est une démarche qui permettra, à terme, l'obtention d'une certification qualité environnementale ISO 14001.

Par ailleurs, des études sont en cours, en étroite relation avec le S.I.A.R.O.V (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région Ouest de Versailles), en ce qui concerne le traitement, voire le recyclage des sables et boues de curage d'égouts afin de mettre le service en conformité avec les lois environnementales dont l'application est rendue obligatoire depuis juillet 2002. En 2002, une campagne d'analyse des boues de curage issues du réseau municipal d'assainissement a permis d'établir que celles-ci ne présentent pas de traces de pollutions anormales et possèdent même un fort potentiel minéral, valorisable et réutilisable pour des travaux publics.

### B.5.1.4 Une gestion durable de l'eau à Versailles

Versailles s'est vu décerner en 2009 le prix de l'Environnement pour sa gestion globale de l'eau. En effet, les services de la ville veillent à utiliser de façon raisonnée l'eau sur le territoire communal.

Pour utiliser les ressources en eau de manière optimale, plusieurs actions ont été menées. Tout d'abord, la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie par le biais de l'installation de huit bassins enterrés destinés à canaliser les eaux de pluie avant que celles-ci soient pompées par des camions-citernes ou des balayeuses pour servir à l'arrosage des plantations, au nettoyage des rues ou à l'hydrocurage des canalisations. Les services municipaux récupèrent ainsi 150 m³ d'eau par jour et leur garantit leur autonomie.

Pour gérer au mieux l'eau disponible, l'arrosage automatique a été proscrit sur l'ensemble des pelouses et parcs au bénéfice d'un arrosage écologique et adapté à l'aménagement urbain. Des solutions d'arrosage des espaces verts par « goutte à goutte », micro-asperseur et par tuyaux poreux ont été mis en place depuis 1998 pour les massifs fleuris et les trois avenues principales de la ville.

Depuis plusieurs années, la politique de la Ville est de gérer le débit des eaux pluviales, en créant des bassins de retenue ou de rétention enterrés. C'est ainsi que la commune en a implanté plus d'une vingtaine sur son territoire notamment pour l'arrosage automatique des espaces verts.

Enfin, des espèces plus résistantes à la sécheresse ont été plantées afin de maîtriser la ressource en eau.

## B.5.2 LES RESSOURCES EN ENERGIE

### B.5.2.1 La planification territoriale en matière d'énergie : la SRCAE et la PCET

Le Schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SECAE), adopté par le conseil régional, puis arrêté par le préfet de région le 14 décembre 2012, fait une synthèse des orientations et actions concernant :

- Le bâtiment,
- Les énergies renouvelables et de récupération,
- Les transports
- L'urbanisme,
- Les activités économiques,
- L'agriculture,
- Les modes de consommations durables,
- La qualité de l'air,
- L'adaptation au changement climatique,
- La mise en œuvre et le suivi.

Le SRCAE comprend notamment « une évaluation du potentiel de développement de chaque filière d'énergie renouvelable terrestre et de récupération, compte tenu de la disponibilité et des priorités d'affectation des ressources, des exigences techniques et physiques propres à chaque filière et des impératifs de préservation de l'environnement et du patrimoine ».

La synthèse indique pour chaque action :

- Le caractère prioritaire pour les PCET (Plan Climat Energie Territoriaux), il est fortement recommandé pour les collectivités d'envisager dans le cadre de leur PCET l'adoption de l'action. Ce caractère de priorité peut varier suivant la situation de la collectivité. Il convient donc d'analyser la pertinence des actions au cas par cas ;
- Le critère de compatibilité du PCET avec le SRCAE, qui recense les critères à l'aune desquels les services de l'Etat et le Conseil Régional envisageront la compatibilité du PCET avec le SRCAE. Ces critères constituent un socle minimum pour pouvoir considérer que l'enjeu climat-air-énergie est pleinement intégré dans le PCET.

Le SRCAE constitue non seulement le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air mais aussi une boîte à outils pour aider les collectivités à définir les actions concrètes à mener sur leur territoire, dans le cadre des PCET dont l'élaboration a démarré en 2013. Les PCET doivent être compatibles avec les orientations et les actions préconisées par le SRCAE. Ils sont obligatoires pour les communes de plus de 50 000 habitants.

Les PCET doivent intégrer les objectifs chiffrés de l'UE : réduire de 20% les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), améliorer de 20% l'efficacité énergétique, porter à 20% la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie d'ici 2020 et respecter « le facteur 4 », c'est-à-dire diviser par quatre les émissions de GES d'ici 2050.

### B.5.2.2 Le chauffage urbain et la cogénération

Depuis 1970, la production et l'acheminement de l'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sont confiés à Cofely Réseaux. A l'origine, à travers sa filiale Société Versaillaise de Chauffage Urbain (SVCU) pour une durée de 30 ans. En 1988, la ville reporte l'échéance de la concession à mai 2010 et en 1999, elle la prolonge de nouveau de 18 mois afin que SVCU bénéficie des investissements réalisés au long du contrat. En 2011, après un appel d'offres, une nouvelle délégation de service public est mise en place pour une durée de 12 ans.

La Ville a retenu la société GDF Suez Energie et Service-Cofely comme délégataire du chauffage urbain sur son territoire. Ce nouveau contrat s'accompagne du baptême du réseau au nom de Verséo.

Le réseau de chaleur de Versailles a grandi et évolué au rythme des mutations de la ville. Il a d'abord alimenté les bâtiments communaux ainsi que le plateau militaire de Satory, puis, sillonnant les quartiers Saint-Louis, Notre-Dame, Chantier et Château, il alimente aujourd'hui 11 000 équivalent-logements grâce à 22 km de canalisations qui s'étirent du nord au sud-ouest de la ville.

Réseau historique de la ville, initialement alimenté au fioul lourd, il a vécu d'importantes transformations par le renouvellement des énergies utilisées. Le remplacement dans un premier temps du fuel par un mix charbon (75%) et fioul, puis le gaz naturel vient progressivement remplacer le charbon qui disparait totalement du réseau en 1997 et reste très majoritaire encore aujourd'hui.

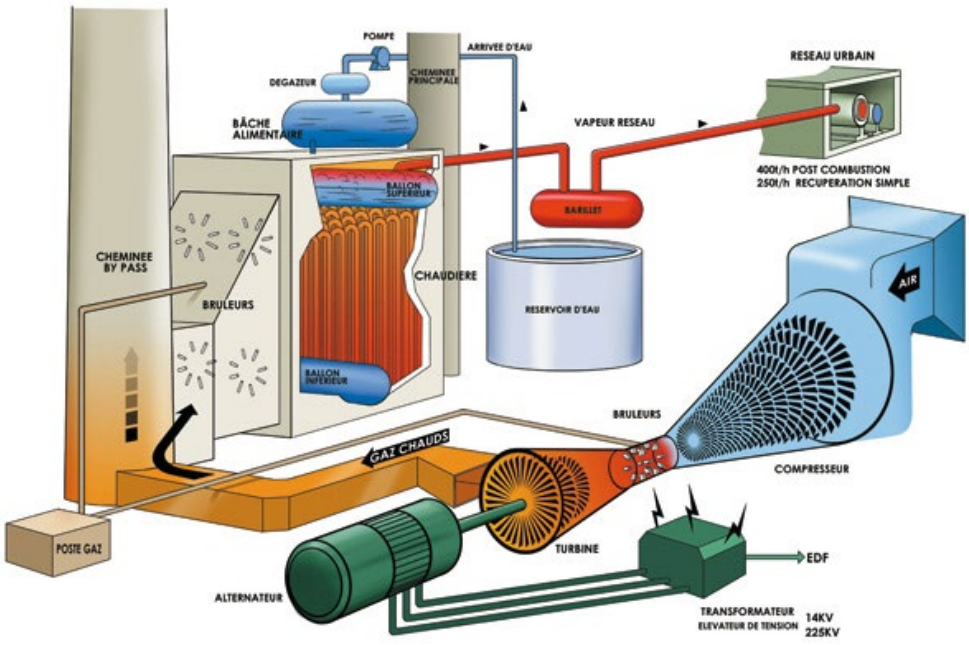
La SVCU a inauguré en 2000 sa première cogénération grâce à une turbine à gaz qui remplace une ancienne chaudière à grille des années 70 alimentée par des grains de charbon lorrain, définitivement démantelée. La cogénération consiste à produire simultanément de l'électricité et de la chaleur.

Au final, ce sont aujourd'hui 4 chaudières situées dans une seule et même chaufferie qui fournissent une puissance 104 MW.

La cogénération fournissait en 2000 à la ville de Versailles 40% de la chaleur nécessaire à son réseau de chauffage urbain, et permettait ainsi de chauffer environ 4500 logements.

Le rendement de la cogénération étant de 80% environ, cette technique a permis la réduction des émissions de gaz à effet de serre à Versailles (0,371 tonnes de CO2/MWh économisées), en limitant notamment les émissions d'oxydes d'azote (Nox), de poussières et autres gaz acides.

LE PRINCIPE DE LA COGENERATION




*Source : CPCU*

### B.5.2.3 La géothermie

La géothermie est une énergie renouvelable particulièrement adaptée pour le chauffage et le refroidissement des habitations et des équipements collectifs. Cette technique consiste à prélever la chaleur contenue dans le sol afin de l'exploiter dans des réseaux de chauffage et d'eau chaude, en effectuant des forages pour capter les calories contenues dans l'eau ou l'air du sous-sol.

La région Ile-de-France a établi un Plan Régional pour la Géothermie pour la période 2008-2013 afin d'encourager les communes à développer cette technique de chauffage durable.

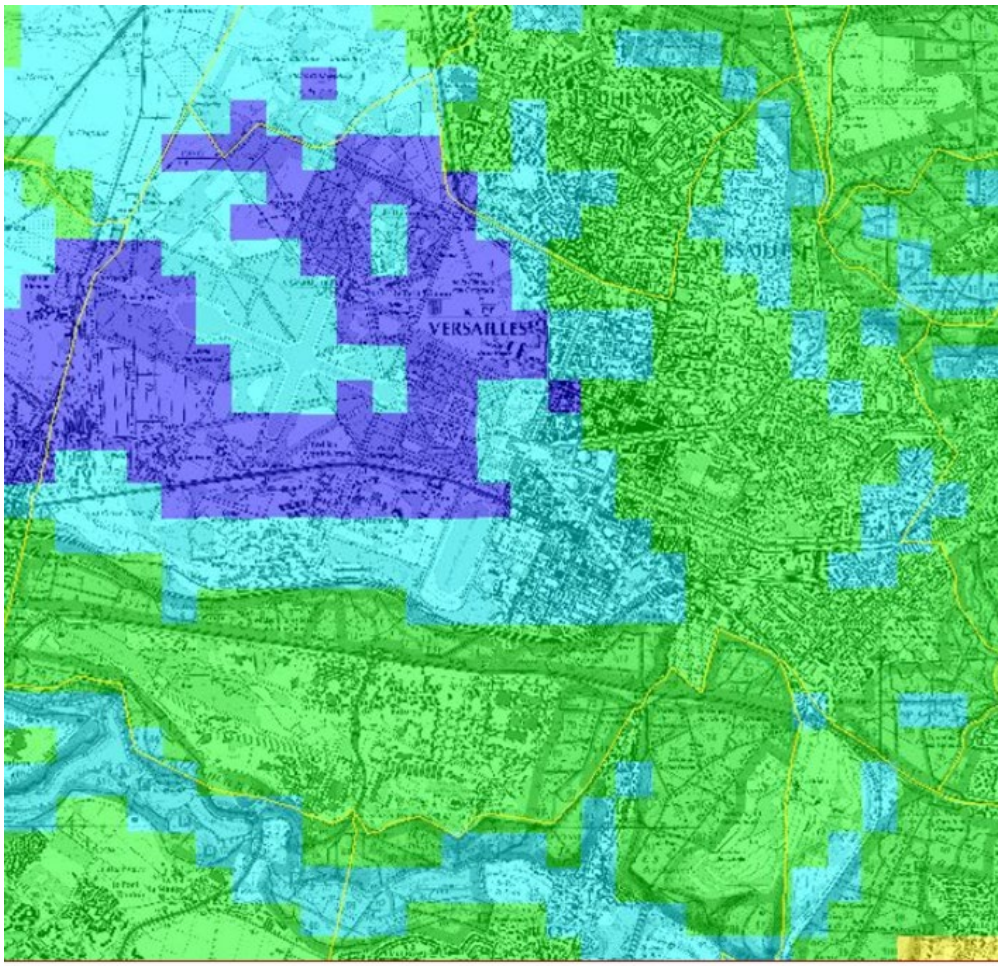
Le bureau des ressources géologiques (BRGM) a cartographié le potentiel géothermique du territoire de l'Ile de France. Cette carte révèle à Versailles des potentiels géothermiques évalués entre moyen et très fort sur le territoire communal.

Le château de Versailles et son parc sont les secteurs du territoire communal qui présentent le plus fort potentiel géothermique (avec un potentiel très fort).

Les quartiers présentant un fort potentiel géothermique sont les quartier Glatigny, Notre Dame, et Saint-Louis.

Le reste du territoire communal est caractérisé par un potentiel géothermique moyen. Le sol Versaillais est donc propice à l'exploitation cette énergie renouvelable.

CARTOGRAPHIE DU POTENTIEL GEOTHERMIQUE A VERSAILLES




*Source : BRGM*

### B.5.2.4 La biomasse

Concernant la biomasse, la ville limite la production de déchets verts et favorise le compostage. En effet, les déchets verts de la ville de Versailles sont évacués chez Bio-Yvelines, une plateforme de compostage qui transforme les déchets verts fermentescibles en un compost (terreau), que la municipalité rachète une fois produit afin d'enrichir la terre des espaces verts de la ville.

D'autre part, le service des Parcs et Jardins veille à éliminer lui-même ses déchets verts en créant des unités de compostage sur site afin d'éviter les flux de matières.

Ces petites unités de compostage ont notamment été installées dans :

- le parc forestier des Nouettes à l'hiver 2005 ;
- le parc Balbi au printemps 2006 ;
- les écoles ayant des potagers biologiques ;
- deux centres sociaux culturels (Porchefontaine et Vauban).

La priorité en matière de gestion des déchets, est désormais de prévenir leur production. A cette fin la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc s'est dotée d'un programme local de prévention qui prévoit notamment la distribution de composteurs gratuits pour les copropriétés et riverains soucieux de diminuer leur quantité de déchets : 1 500 composteurs ont été distribués en 2014. La formation et l'accompagnement des habitants sont assurés par la Communauté d'Agglomération. L'agglomération propose plusieurs ateliers, documentations et actions de sensibilisation.

LE COMPOSTAGE EN TAS



LE COMPOSTAGE EN COMPOSTEUR



*Source : Versailles Grand Parc*

# B.6 LES RISQUES ET LES NUISANCES

## B.6.1 LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

La loi du 13 juillet 1992 relative aux déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement complète et renforce la réglementation mise en place par les lois des 15 juillet 1975 et 19 juillet 1976. Les mesures ont pour objet d'améliorer le stockage et de renforcer le traitement des déchets ménagers et industriels, traduisant différentes directives communautaires et décisions d'application dans le droit français.

La loi met en avant trois types de priorités à engager dans les communes :

- la réduction des déchets à la source ;
- le tri sélectif ;
- la valorisation et la réutilisation des déchets produits.

D'une manière plus précise, au regard de la loi de juillet 1992, plusieurs mesures s'imposent, et notamment :

- chaque département doit être couvert par un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés et chaque région par un plan régional ou interrégional d'élimination des déchets autres (déchets industriels spéciaux) ;
- les installations d'élimination des déchets par stockage ne seront plus autorisées à compter du 1er juillet 2002 à accueillir que des déchets ultimes, c'est-à-dire des déchets que l'on ne peut plus valoriser et dont on a tiré toutes les possibilités ;
- le Règlement Sanitaire Départemental gère le dépôt et la collecte des déchets ménagers dans les immeubles anciens, mais n'impose pas l'aménagement de locaux particuliers ;
- un plan départemental de collecte et d'élimination des déchets relaie localement les politiques de l'Etat.

La collecte sélective des déchets sur la commune de Versailles est assurée par la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc.

Les différents déchets collectés sont triés :

- les ordures ménagères sont ramassées 4 jours dans la semaine : le lundi, le mercredi, le vendredi et le samedi ;
- les emballages et les papiers sont ramassé un jour dans la semaine : le jeudi ;
- et les végétaux (déchets verts) sont ramassés tous les mardis de mi-mars à mi-décembre.

La collecte du verre ne s'effectue pas au porte à porte mais uniquement en point d'apport volontaire dans les conteneurs de la ville situés sur le domaine public et répartis sur le territoire communal, et les déchets toxiques sont collectés en apport volontaire chaque samedi du mois dans un lieu différent de la ville.

CONTENEURS SITUES AVENUE DE SCEAUX



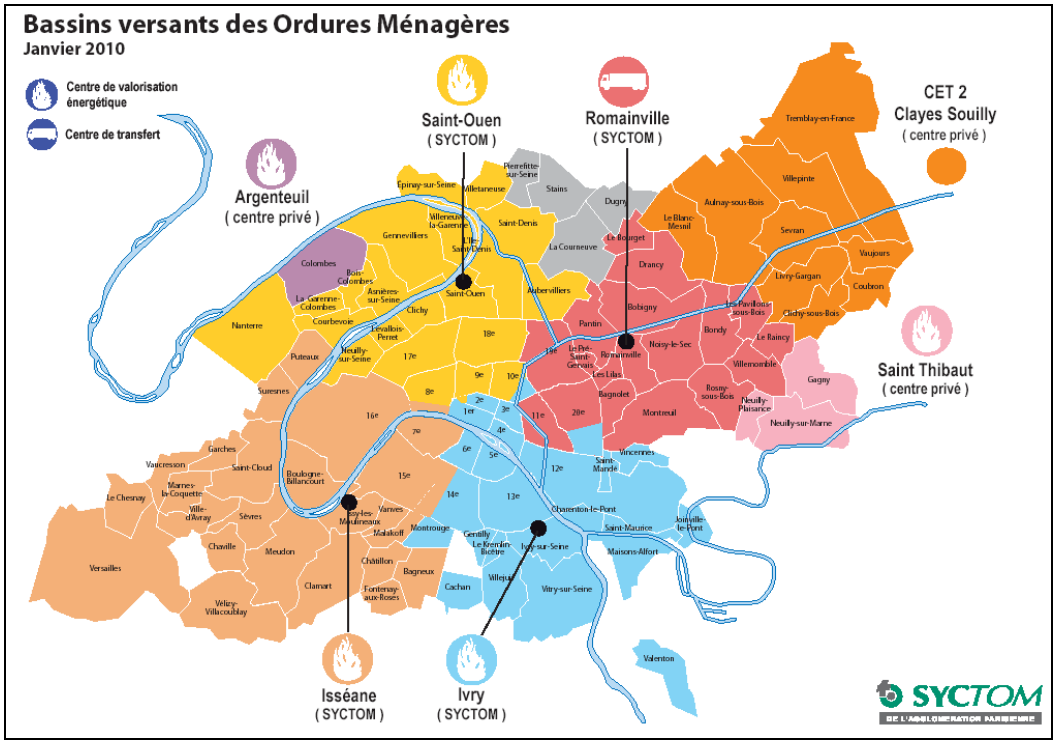
Les déchets ménagers spéciaux, les déchets des équipements électriques et électroniques ainsi que certains déchets toxiques sont à amener à la déchèterie.

Dans le cadre du Plan Local de Prévention, mis en place en 2012, par la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, destiné à réduire la production de déchets par habitant, les actions d'information et de sensibilisation à destination des différentes typologies de population, scolaires, collectivités, commerçants se sont renforcées en 2013.

Pour renforcer les comportements éco-citoyen les informations concernant les jours de collecte sont largement diffusées aux habitants.

Les ordures ménagères sont actuellement brûlées dans une usine d'incinération située à Issy-Les-Moulineaux : le centre d'incinération et de valorisation énergétique **Isséane**, mis en service en décembre 2007, et appartenant au SYCTOM (Syndicat mixte Central de Traitement des Ordures Ménagères) de Paris et dont la ville est adhérente avec 84 communes.

Depuis le mois de décembre 2007, date de sa mise en service, le centre assure la valorisation des déchets ménagers de plus d'un million d'habitants des communes adhérentes des Hauts-de-Seine, des Yvelines et de certains arrondissements de Paris. Isséane réceptionne les collectes traditionnelles de 22 communes adhérentes du Syctom dont la Ville de Versailles.




Le SYCTOM est donc responsable du traitement des déchets de la moitié de la population d'Ile-de-France, soit près de 10 % de la population nationale. Le syndicat joue donc un rôle majeur dans la lutte contre le réchauffement climatique. Ainsi, il s'inscrit dans une politique de protection de l'environnement et de maîtrise de l'impact environnemental de ses activités notamment en produisant de l'énergie dans ses trois centres de valorisation énergétique.

Le SYCTOM évite ainsi de consommer 300 000 tonnes équivalent pétrole et permet de chauffer 300 000 équivalents - logement chaque année, tout en épargnant l'émission de 900 000 tonnes de CO2 dans l'atmosphère.

Dans cette logique, le traitement des ordures ménagères de la ville de Versailles s'effectue avec une récupération d'énergie, de vapeur et d'électricité. Les mâchefers issus du traitement subissent deux opérations permettant de récupérer d'une part, l'aluminium et d'autre part, la ferraille. Seuls les déchets dits ultimes, car ne pouvant plus être réduits, ni transformés, sont amenés dans une décharge de classe 1.

Ainsi en 2011, le centre d'incinération et de valorisation énergétique Isséane a reçu 460 000 tonnes d'ordures ménagères qui ont été valorisées en :

- 8 815 MWh d'électricité
- 1 246 569 MWh de vapeur
- 123 652 tonnes de mâchefers
- 15 132 tonnes de ferreux
- 1 544 tonnes de non ferreux

L'opération de tri sélectif permet à plus de 20% des emballages recyclables d'être envoyés au centre de tri. Les emballages, les journaux, les magazines sont acheminés au centre de tri du SYCTOM à Buc. Les végétaux sont transportés en compost dans une plate-forme située aux Matelots. Le verre est livré à la verrerie Saint-Gobain à Vauxrot (02).

Concernant la production moyenne annuelle de déchets par les habitants, on constate à l'échelle de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc (VGP) une diminution de cette production entre 2008 et 2014.

La production de déchets des habitants de Versailles Grands Parc a diminué de 34,38kg/hab entre 2008 et 2014 (selon le rapport de Versailles Grand Parc de 2014) ; Cette baisse concerne principalement les déchets ménagers non recyclables (ordures ménagères et objets encombrants) tandis que la production de déchets recyclables reste stable. Par ailleurs, la production des déchets végétaux augmente (+5 kg/an/habitant en 2008)/ cette augmentation peut s'expliquer par l'intégration récente dans la communauté d'agglomération de communes moins urbanisées notamment Bailly, Bougival, Châteaufort, Noisy-le-Roi et Rennemoulin.

Versailles Grand Parc en 2010 lance une opération de promotion du compostage des déchets fermentescibles (déchets verts et alimentaires) à destination des habitants résidant en maison individuelle. A cet effet, VGP organise des réunions et des formations terrain sur l'ensemble du territoire, dont Versailles, à l'occasion desquelles des composteurs sont distribués gratuitement aux participants. Au cours des 15 réunions de ce type programmées en 2013, 395 composteurs ont été distribués portant à 2 500 le nombre total de bacs utilisés depuis le début de l'opération. En 2014, 13,4% des foyers en habitat pavillonnaire de VGP en sont dotés.

Après une période de tests initiés dans 4 ensembles d'habitat collectif, le dispositif a été étendu aux résidences. Une dizaine de résidences du territoire devrait recourir dès 2014, au compostage pour la gestion de leurs déchets ménagers.

### B.6.2 LA QUALITE DE L'AIR

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 1er 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 en juin 2014 par arrêté interpréfectoral (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 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.

Les orientations poursuivies par le plan de déplacements urbains (cf. PDUIF, pages 7 et 8). sont les suivantes :

- 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.

Un Plan Régional pour la Qualité de l'Air en Ile-de-France a été approuvé en 2009. Le PRQA a été remplacé par le volet « air » du SRCAE approuvé en décembre 2012.

- **Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)**

Le SRCAE de l'Ile-de-France, arrêté par le préfet de région le 14 décembre 2012, constitue un cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air et une boîte à outils pour aider les collectivités à définir les actions concrètes à mener sur leurs territoires, dans le cadre des Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET). L'un des objectifs du SRCAE est l'amélioration de la qualité de l'air pour les franciliens.

Versailles se situe dans la zone dite sensible pour l'air : zone où les valeurs limites sont ou risquent d'être dépassées. Le SRCAE prévoit que les orientations concernant la qualité de l'air soient renforcées dans cette zone.

Si d'une manière générale, les actions améliorant l'efficacité énergétique et diminuant les émissions de gaz à effet de serre contribuent également à diminuer les émissions de polluants atmosphériques, des orientations spécifiques sont définies pour améliorer la qualité de l'air des franciliens :

- Poursuivre l'amélioration des connaissances en matière de qualité de l'air.
- Caractériser le plus précisément possible l'exposition des Franciliens : il s'agit pour les collectivités de concevoir leurs politiques locales en matière de qualité de l'air en s'appuyant sur ces connaissances et ces informations mises à disposition.
- Inciter les Franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air.

Dans ce cadre des actions sont recommandées aux collectivités territoriales, notamment l'intégration de la thématique Air dans le Plan Local d'urbanisme :

- présenter le bilan des émissions et des concentrations de polluants atmosphériques sur le territoire dans la partie « état initial de l'environnement » des PLU.
- retenir l'amélioration de la qualité de l'air comme orientation des Projets d'Aménagement et de Développement Durables en particulier pour les communes situées dans la zone sensible pour l'air.
- étudier dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation la pertinence de dispositions telles que :
  - la limitation de l'urbanisation à proximité des principaux axes de trafic routier
  - l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser et l'implantation de nouveaux équipements commerciaux conditionnées à une desserte par les transports collectifs
  - l'introduction d'obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés.

- **Les Plans de Protection de l'Atmosphère PPA**

Les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) définissent les objectifs permettant de ramener, à l'intérieur des agglomérations de plus de 250 000 habitants, ainsi que dans les zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être, les niveaux de concentrations en polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites.

Le dispositif des plans de protection de l'atmosphère est régi par le code de l'environnement (articles L222-4 à L222-7 et R222-13 à R222-36).

Les plans de protection de l'atmosphère énumèrent les principales mesures préventives et correctives d'application temporaire ou permanente, pouvant être prises en vue de réduire les émissions des sources de pollution atmosphérique, d'utiliser l'énergie de manière rationnelle et d'atteindre les objectifs fixés par le plan. Ils fixent les mesures pérennes d'application permanente et les mesures d'urgence d'application temporaire afin de réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques.

Le premier PPA 2005-2010 de l'Île-de-France a été adopté en 2006, de nombreux objectifs des mesures imposées ont été atteints. Une révision a néanmoins semblé être nécessaire afin de continuer à réduire la pollution et d'imposer des règles plus strictes.

Le projet de PPA révisé a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 25 mars 2013. Les mesures réglementaires qu'il définit s'articulent autour des orientations suivantes :

- obliger les principaux générateurs de trafic routier à réaliser un plan de déplacements
- imposer des valeurs limites d'émissions pour les chaufferies collectives ;
- limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois ;
- gérer les dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets verts ;
- réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes ;
- améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles ;
- interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort ;
- définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme et les études d'impact ;
- mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) lors du stationnement des aéronefs sur les aéroports de Paris-Charles de Gaulle, Paris-Orly et Paris-Bourget ;
- diminuer les émissions en cas de pointe de pollution par des mesures adaptées portant sur la limitation du trafic routier.

Le PPA indique également des actions incitatives à destination des collectivités territoriales. Ces actions portent sur le trafic routier, les mesures d'accompagnement et de sensibilisation à mettre en place et la réalisation d'études de faisabilité et d'opportunité pour la mise en place de projets de territoire visant à améliorer la qualité de l'air.

- **Les mesures de la qualité de l'air**

La surveillance et les mesures de la qualité de l'air en Ile-de-France sont réalisées par l'association *Airparif*, dont le réseau assure de manière satisfaisante la couverture de la région. On trouvera sur leur site une information très détaillée et actualisée sur les moyens et les résultats des mesures de la qualité de l'air en Ile-de-France. Il existe, à Versailles, une station périurbaine de mesure des polluants située au 8 rue de Limoges qui surveille la qualité de l'air. En fonction de la météorologie et suivant les périodes de la journée, la localisation dans la ville et les polluants recherchés, la pollution de l'air peut varier.

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 souffre
- 110 tonnes de particules en suspension
- 307 kilos tonnes de Gaz à Effet de Serre (GES).

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

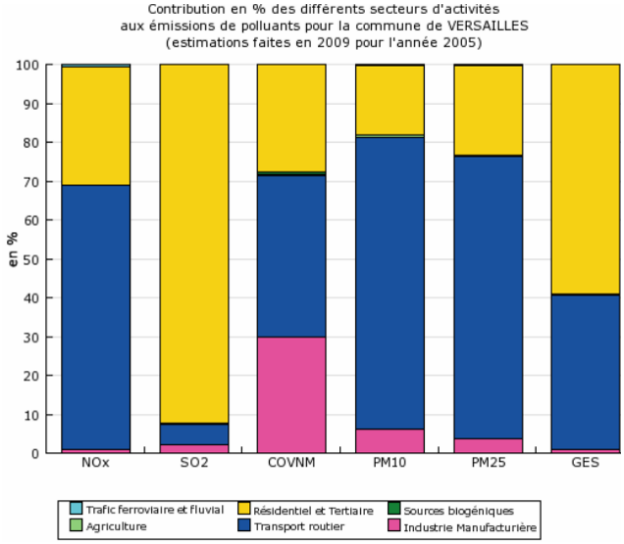
| Polluant | NOx | SO2 | COVNM | PM10 | PM25 | GES |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Emissions totales | 788 t | 75 t | 628 t | 62 t | 48 t | 307 kt |

*Source : Airparif*

D'une manière globale, certaines observations peuvent être établies. En effet, on constate sur les 40 dernières années, d'une part, que la pollution par le dioxyde de soufre ou les poussières a fortement diminué (diminution des émissions industrielles) et d'autre part, que les pollutions par le CO commencent à diminuer (généralisation des pots catalytiques pour les voitures à essence). Par contre, les concentrations en oxyde d'azote et en ozone, fluctuantes en fonction de la météorologie, restent stationnaires et des préoccupations nouvelles se font jour pour d'autres polluants.

| | **VALEURS LIMITES** | | **PROCEDURE D'ALERTE** | |
|---|---|---|---|---|
| | **Protection de la santé humaine (valeur en 2005)** | **Protection des végétaux (valeur en 2001)** | **Seuil de recommandation et d'information du public (France)** | **Seuil d'alerte (France)** |
| **Dioxyde d'azote ($N0_2$)** | 250 microgrammes/m3 en moyenne horaire à ne pas dépasser plus de 18 fois dans l'année<br>50 microgrammes/m3 en moyenne sur l'année civile | | 200 microgrammes/m3 en moyenne horaire | 200 microgrammes/m3 en moyenne horaire |
| **Oxydes d'azote ($N0_x$)** | | 30 microgrammes/m3 en moyenne sur l'année civile | | |
| **Ozone ($0_3$ )** | 110 microgrammes/m3 en moyenne sur 8 heures | 200 microgrammes/m3 en moyenne horaire<br>65 microgrammes/m3 en moyenne sur 24 heures | 180 microgrammes/m3 en moyenne horaire | 360 microgrammes/m3 en moyenne horaire |
| **Particules fines ($PM_{10}$)** | 50 microgrammes/m3 en moyenne journalière à ne pas dépasser plus de 35 fois par année civile<br>40 microgrammes/m3 en moyenne sur l'année civile | | | |
| **Benzène ($C_6H_6$)** | 10 microgrammes/m3 en moyenne annuelle | | | |
| **Monoxyde de carbone (C0)** | 10 microgrammes/m3 en moyenne sur 8 heures | | | |
| **Dioxyde de soufre (S02)** | 350 microgrammes/m3 en moyenne horaire à ne pas dépasser plus de 24 fois par année civile<br>125 microgrammes/m3 en moyenne horaire à ne pas dépasser plus de 3 fois par année civile | 20 microgrammes/m3 en moyenne sur l'année civile et l'hiver | 300 microgrammes/m3 en moyenne horaire | 600 microgrammes/m3 en moyenne horaire |

Les principaux secteurs d'activité polluants à Versailles en 2005 sont : le transport routier, le résidentiel et le tertiaire et l'industrie manufacturière (cf. graphique ci-dessous).



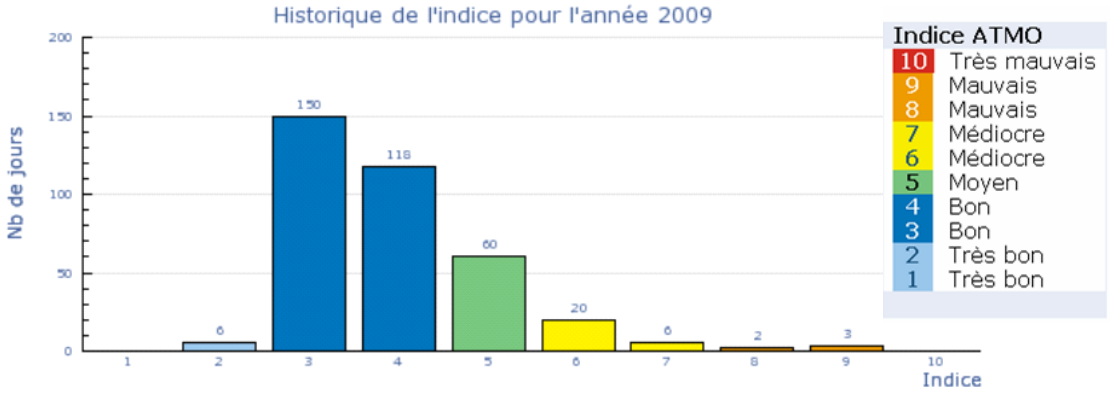

*Source : Airparif*

Ainsi, à l'échelle de Versailles, les concentrations de polluants enregistrées par la station se rencontrent essentiellement aux voisinages des sources de rejets, à savoir des axes de circulation. Les sources sont à l'origine de pollutions primaires présentant des risques pour la santé humaine, voire des nuisances olfactives. L'augmentation ou la réduction du trafic routier à travers la ville a pour effet direct de modifier les courbes de pollutions de l'air. Et inversement, les projets de transports envisagés (élargissement de la RN.286, réalisation du tunnel de l'A86, amélioration de l'offre en transports en commun) sont autant de facteurs qui jouent sur l'évolution du trafic pour l'avenir.

Afin d'observer l'évolution de la qualité de l'air à Versailles ces 8 dernière années, Airparif fournit également une donnée appelée indice ATMO. L'indice ATMO concerne toutes les grandes agglomérations de plus de 100 000 habitants.

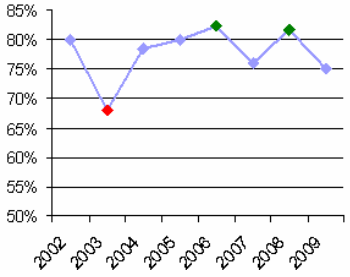
Cet indice est déterminé à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond urbaines et périurbaines de l'agglomération et prend en compte les différents polluants atmosphériques, traceurs des activités de transport, urbaines et industrielles.

La valeur de l'indice ATMO varie entre 1 et 10, la valeur 1 correspondant à une très bonne qualité de l'air et la valeur 10 à une qualité de l'air très mauvaise.




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.

| année | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| % de jour dans l'année ou l'indice ATMO était bon ou très bon | 80% | 68% | 78% | 80% | 82% | 76% | 82% | 75% |




*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.

## B.6.3 LES NUISANCES SONORES

### B.6.3.1 Le bruit lié au transport aérien

L'extrémité ouest du territoire versaillais (au delà du Grand Canal) comprend des espaces classés en zones A, B et C au Plan d'Exposition au bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole. Le PEB de Saint-Cyr, établit en janvier 1984, fait apparaître sur un document graphique au 1/25000ème la limite de ces trois zones de bruit déterminées selon l'intensité des nuisances acoustiques :

- les zones A et B concernant des nuisances de bruit fort ;
- la zone C correspondant à une zone de bruit modéré.

Outre les nuisances de bruit liées à la proximité de l'aéroport de Saint-Cyr, d'autres nuisances peuvent éventuellement être constatées compte tenu de la localisation proche des aéroports parisiens et de l'aéroport d'affaires de Toussus Le Noble. On peut, cependant, noter que le survol du parc et du Château de Versailles est interdit pour l'aviation civile, comme pour tout aéroplane particulier.

### B.6.3.2 Le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres

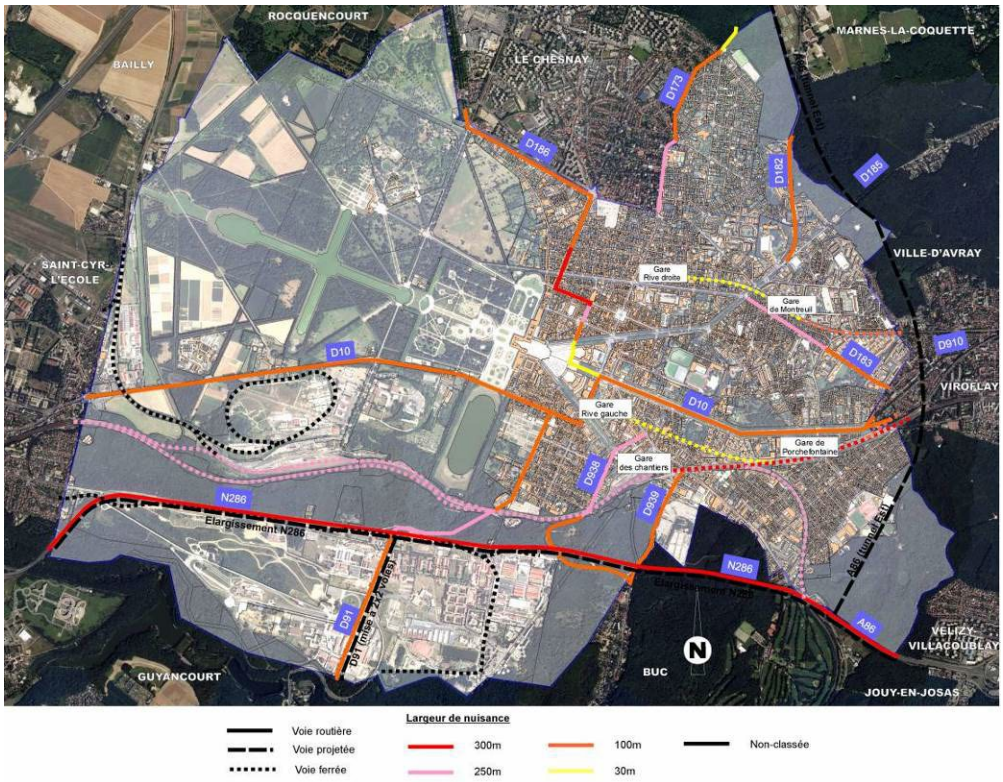
Conformément aux dispositions des arrêtés interministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 (joint en annexe, pièce n°4.a) portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, certaines voies de Versailles ont été classées en cinq catégories selon le bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

A ce titre, les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées :

- par l'arrêté du 30 mai 1996, pour les bâtiments d'habitation ;
- par l'arrêté du 9 janvier 1995, pour les bâtiments d'enseignement.

Ainsi, dans le cas de bâtiments d'habitation, les pièces principales et les cuisines des logements à construire, situées dans un secteur de nuisance d'une infrastructure de transports terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

VOIES AFFECTEES PAR L'ITINERAIRE CLASSE PAR L'ARRETE DU 10 OCTOBRE 2000




### B.6.3.3 Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des routes départementales des Yvelines (PPBE)

En mai 2014, le Conseil Général des Yvelines a réalisé un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des routes départementales (PPBE). Ce plan fait suite à l'élaboration des cartes des nuisances sonores réalisées par le Laboratoire Régional de l'Est Parisien. Il permet d'identifier précisément les bâtiments surexposés à des nuisances sonores engendrées par le trafic sur des routes gérées par le département. Suite à cette localisation le Département, définira des objectifs d'atténuations et prendra les mesures nécessaires à l'atteinte de cet objectif.

Le repérage réalisé a permis de comptabiliser le nombre de bâtiments sensibles, de logements et d'ouvertures exposés à des niveaux de bruit dépassant les valeurs limites sur le département des Yvelines. Dans l'ensemble des Yvelines, un total de 1 221 bâtiments exposés à un bruit routier supérieur aux valeurs limites a été identifié, dont 19 bâtiments en situation de multi exposition, correspondant à une population de 12 802 habitants.

Versailles, présente le plus grand nombre de bâtiments exposés à un bruit routier supérieur aux valeurs limite des Yvelines devant Vélizy-Villacoublay et Poissy.

En effet, la ville de Versailles compte 132 bâtiments exposés dont 4 en multi-exposition, soit 1 311 logements exposés, ce qui représente une population de 2 622 habitants.

Les communes présentant le plus grand nombre de logements exposés au bruit à plus de 5 dB au-delà des valeurs limites sont Vélizy-Villaoublay, Saint-Cyr-l'École, Versailles, Le Pecq et Le Chesnay.

Les logements exposés à un bruit à plus de 5 dB au-delà des valeurs limites (Lden supérieur à 73dB) sont ceux situés à proximité des axes suivants : la D186, la D182, la D10, la D53 et la D91.

A Versailles les sources principales de bruit concernent la D10 (74 bâtiments, 342 logements), la D183 (41 bâtiments, 145 logements), la D182 (9 bâtiments, 94 logements) la D185 (6 bâtiments, 68 logements).

Un ensemble de secteurs comportant de nombreux logements exposés au bruit routier au-delà de la valeur limite Lden ≥ 68 dB a été répertorié à Versailles :

| | Principaux secteurs exposés au bruit routier | | |
|---|---|---|---|
| Source | Nom de l'axe | Logements exposés | Population exposée |
| D186 | Bd Saint-Antoine | 337 | 674 |
| D186 | Bd du Roi | 307 | 614 |
| D91 | Rue du Maréchal Joffre | 259 | 518 |
| D183 | Bd de la République | 163 | 326 |
| D10 | Rue de l'orangerie | 150 | 300 |

*Source : PPBE – Conseil Général des Yvelines CG 78 – Mai 2014*

En agglomération, le Département a la responsabilité de l'entretien des routes départementales. Dans ce cadre, les aménagements financés par le Département ont pour but de réduire la vitesse pratiquée réduisant ainsi les nuisances sonores.

A titre d'exemples, les deux opérations suivantes ont été réalisées en 2014 en agglomération pour modérer les vitesses :

- Réaménagement du carrefour D 173, avenue de Normandie (voie communale), place du Bel Air à Versailles
- Les actions de réduction du bruit à la source par la rénovation du revêtement routier et la mise en œuvre d'enrobés acoustiques permettent des réductions significatives des niveaux sonores émis, de l'ordre de -3 à –5 dB(A) par rapport à un enrobé classique. De 2008 à 2012, le Département a procédé à la mise en œuvre de 90 km d'enrobés acoustiques en traversées d'agglomérations lors des opérations de renouvellement d'enrobés. En commençant par la D 935 à Buc.

## B.6.4 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### B.6.4.1 Les risques naturels

La commune de Versailles est soumise à des risques d'inondations liées à de fortes précipitations orageuses ainsi qu'à des risques de mouvements de terrain liés au retrait gonflement de l'argile du sous sol.

Ainsi, 6 catastrophes naturelles ont été déclarées par arrêté entre 1990 et 2005 :

- 5 inondations suivies de coulées de boues
- 2 mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou en relation avec une forte inondation.

| Type de catastrophe | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|---|---|---|---|---|
| **Inondations et coulées de boue** | 27/06/1990 | 27/06/1990 | 07/12/1990 | 19/12/1990 |
| **Inondations et coulées de boue** | 01/08/1998 | 01/08/1998 | 29/09/1999 | 20/10/1999 |
| **Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain** | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| **Inondations et coulées de boue** | 06/07/2001 | 07/07/2001 | 06/08/2001 | 11/08/2001 |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 01/12/2006 | 07/12/2006 |
| **Inondations et coulées de boue** | 23/06/2005 | 23/06/2005 | 16/12/2005 | 30/12/2005 |

*Source : www.prim.net*

- ***Les inondations***

La ville de Versailles est édifiée sur une ligne de crête, entre les deux bassins versants principaux du Ru de Marivel, à l'est, et du Ru de Gally, à l'ouest. La commune ne reçoit, par conséquent, que très peu d'eau provenant des territoires limitrophes. Au contraire, l'écoulement des eaux de ruissellement concerne davantage les communes voisines.

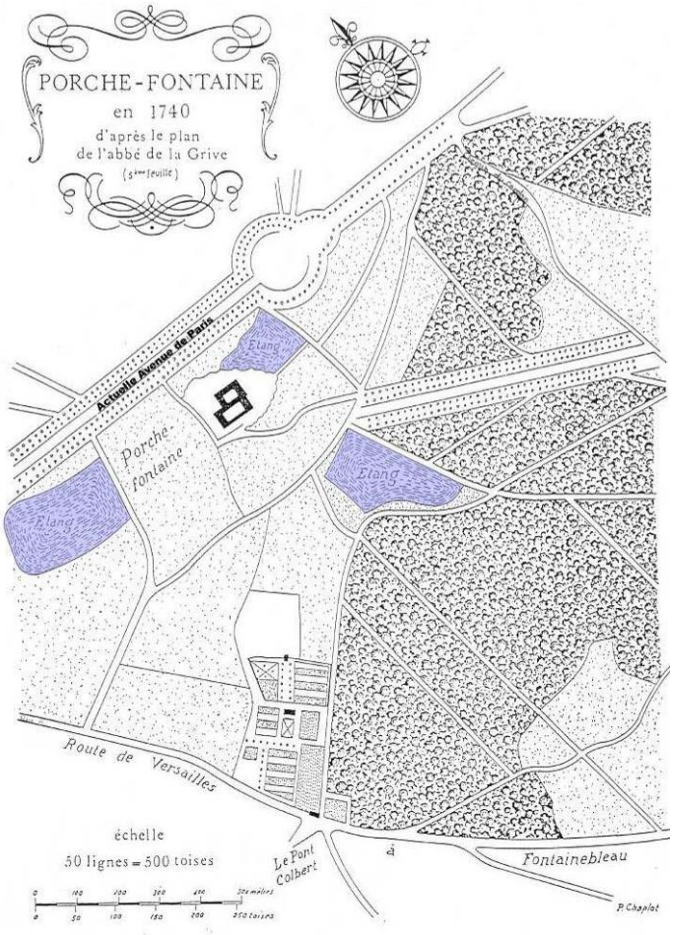
Les Plans de prévention des risques d'inondations (P.P.R.I), existant dans le département des Yvelines concernent la vallée de la Seine et de l'Oise et ne s'applique donc pas à Versailles.

En revanche, la situation particulière du site de Versailles, dans un espace couvert autrefois par des étangs ou des marais aujourd'hui asséchés, le rend assez sensible à des risques d'inondation liés à de fortes pluies orageuses. En effet, le réseau d'assainissement de la commune est ancien et est essentiellement unitaire (sauf pour Satory). Il s'agit donc d'une unique canalisation qui collecte à la fois les eaux usées et les eaux pluviales. Compte tenu de l'imperméabilisation des sols qui empêche une bonne infiltration de l'eau, cette canalisation d'évacuation peut arriver à saturation suite à de fortes pluies orageuse, notamment l'été, et conduire à des inondations.

Il existe, notamment dans les quartiers Porchefontaine et des Chantiers, des points bas situés sous les ouvrages SNCF (dans la rue Jean Mermoz, l'avenue de Porchefontaine et l'avenue Louvois), dans lesquels l'eau peut s'accumuler et bloquer la circulation en cas d'orages intenses.

Le quartier de Porchefontaine forme une cuvette (les cotes altimétriques y sont les plus basses de la ville) dominée par des pentes boisées. Compte tenu de la déclivité et de la qualité de ses sous-sols, il représente, par conséquent, le quartier le plus exposé aux aléas d'inondation (inondation de locaux de type parking en sous-sol). Les principaux débordements du réseau d'assainissement ont eu lieu durant l'été : juin et juillet 1936, juillet 1955, juillet 1982, juin et août 1990, août 1998, juillet 2001 et juin 2005.

QUARTIER DE PORCHEFONTAINE : PLAN DE L'ABBE DE LA GRIVE




*Source : Ville de Versailles, Service assainissement*

D'autre part, les zones situées à proximité des émissaires d'assainissement Nord et Sud du SMAROV (Syndicat Mixte d'Assainissement de la Région Ouest de Versailles) tels que le boulevard de la Reine et la rue de l'Orangerie et du Général Leclerc, sont susceptibles d'être inondées lorsque les réseaux intercommunaux sont en surcharge suite à de fortes précipitations orageuses.

TABLEAU RECAPITULATIF DES ORAGES ET PLUS IMPORTANTS DEBORDEMENTS DE LA COMMUNE

| *Date de l'orage* | *Lieu des inondations* | *Précipitations et autres* |
|---|---|---|
| *26 juin 1935* | | |
| *23 juin, 7 et 11 août 1936* | | *Orages reconnus « calamité publique » par le gouvernement* |
| *8 et 18 mai 1937* | *Nord des 2 BV (Bassin Versant)* | *Hauteur d'eau : 40 mm en 30 min* |
| *11 août et 1 décembre 1938* | *Quartier Saint-Louis* | *Rénovation des égouts du quartier Saint Louis* |
| *30 juillet 1939* | | |
| *24 et 25 juin 1941* | *Touche les 5 quartiers* | |
| *2 et 6 juillet 1942* | *Surtout quartier Notre-Dame* | *Débit : 94 l/hec/sec durée 15 min* |
| *3 août 1943* | *Touche tous les quartiers* | *312 l/hec/sec soit 74 mm en 24 h* |
| *28 juin 1945* | *Surtout la rue de l'Orangerie* | |
| *19 et 20 juillet 1955* | *Parc de Clagny* | *Précipitation maximale enregistrée à ce jour à versailles.*<br>*Conséquence : doublement du collecteur puis grossissement de la canalisation* |
| *6 juillet 1958* | | *42 mm d'eau en 2 h40 ; max. d'intensité 250 l/hec/sec pendant 6 min* |

INONDATIONS DE 1936

RUE DU VIEUX VERSAILLES




RUE DE SATORY



| *Date de l'orage* | *Lieu des inondations* | *Précipitations et autres* |
|---|---|---|
| *15 juillet 1958* | *Tous les quartiers touchés, surtout Porchefontaine* | *53 mm d'eau en 7h40 orage à caractère exceptionnel car 3 précipitations de forte intensité dépassant la fréquence décennale* |
| *19 septembre 1960* | *BV du ru de Marivel* | *230 l/hec/sec pendant 15 min* |
| *9 avril 1961* | *Rue Sainte Victoire* | |
| *5 août 1968* | *Rues Petits Bois et Salomon de Brosse* | *19 mm de pluies au cours de 2 brefs orages* |
| *9 et 27 juin, 7 août 1970* | *Quartier Porchefontaine surtout + autres* | *44,6 mm en 6 h à l'INRA et 69,5 mm en 24 h à Montbauron (le 09 juin)* |
| *8 juillet et 13 septembre 1975* | | *42 mm en 24 h et à certain endroit 30 mm en 1 h* |
| *10 juin et 2 septembre 1979* | | *9 mm en 10 min* |
| *17 et 21 mai, 21 juillet 1982* | *Quartier Porchefontaine* | *24 mm en 5 h et 71 mm en 5 h pour le 21 juillet, Versailles déclarée ville sinistrée.*<br>*Nouveauté : installation de limnigraphes.* |
| *24 juillet 1984* | | |
| *17 et 23 juin 1986* | | *10 et 20 mm en 16 h et 13 h respectivement* |
| *6 juillet et 11 août 1986* | *Avenue de Paris* | *90 et 22 mm en 7 h et 1 h 20 respectivement* |
| *27 juin 1990* | *De nombreux quartiers touchés* | *33 mm en ½ h, 100 appels de riverains* |
| *1er septembre 1991* | *Précipitation relevée à Montbauron* | *12 mm en 1 h, 12 appels de riverains* |
| *20 août 1992* | *Nord des 2 BV + sud du BV ouest* | *23 mm en ½ h, 10 appels de riverains (période de congés scolaires)* |
| *Fin juillet, début août 1994* | *Rue Pierre Curie* | |

INONDATIONS DE 1936 :

BOULEVARD DE LA REINE



| *Date de l'orage* | *Lieu des inondations* | *Précipitations et autres* |
|---|---|---|
| *2 juillet 1995* | *Plusieurs quartiers touchés* | *41 mm en 24 h, 31 interventions des secours* |
| *1er août 1998* | *Sud et nord-est (quartier Porchefontaine)* | *26,4 mm en 1 h (durée de retour 25 ans)*<br>*32 sites d'interventions des services départementaux d'incendie et de secours, phénomène exceptionnel selon le centre départemental de la météorologie des Yvelines*<br>*Cf. arrêté du ministère sur les catastrophes naturelles, annexe n° 5.* |
| | *Précipitations relevées à Montbauron* | *32,3 mm en 2 h (durée de retour de 20 ans)* |
| *30 mai 1999* | *Souterrain Mermoz inondé* | *20 mm d'eau en ¼ h*<br>*Comparaison à une mini tempête tropicale donc nombreux dommages* |
| *6 et 7 juillet 2001* | *BV ouest principalement touché* | *40 mm d'eau en 1 h, plus de 100 mm en 12 h, inondations déclarées catastrophe naturelle car événement centennal* |
| *21 octobre 2004* | *Plusieurs quartiers* | *41 mm d'eau en 1 h* |
| *23 juin 2005* | *Plusieurs quartiers* | *Orage plus que cinquantennal*<br>*48 mm d'eau en 30 mm et 58 mm en 50 mm* |

D'importants travaux d'amélioration du réseau d'égout ont été, réalisés par la commune au cours des dernières années ou sont programmés dans le but de gérer le débit des eaux pluviales. La rénovation du réseau d'assainissement aura, donc, pour effet de diminuer les risques d'inondation. Dans cet objectif, plusieurs bassins de retenue d'eaux pluviales, enterrés sous le domaine public ou privé ont été créés. Selon une étude en cours les risques de débordement pour un orage similaire à celui de 2001 sont désormais ponctuels.

C'est ainsi que la Ville a implanté cinq bassins de retenues sur son territoire. Cette volonté de mieux gérer le débit des eaux pluviales, la commune la fait appliquer au domaine privé, pour toute parcelle supérieure à 1000 m2, lors de l'instruction des permis de construire, ce fut notamment le cas lors de la construction de la Clinique des Franciscaines.

Il existe, par ailleurs, des dispositifs individuels de protection dans les propriétés privées, tels que des clapets anti-refoulement ou des tampons hermétiques, qui sont non seulement recommandés mais imposés par le règlement sanitaire départemental en vigueur, ainsi que le règlement municipal d'assainissement.

Afin de prévenir des risques liés à l'hydrogéologie du sous-sol, le préfet souligne que ces risques doivent être normalement pris en compte dans les projets de construction par l'architecte.

Le SAGE de la Mauldre, approuvé par un arrêté préfectoral en date du 4 janvier 2001, rappelle que les fortes crues de 1966 (crues historiques pour la Mauldre) ont mis en évidence les conséquences de l'abandon de l'entretien des rivières depuis la première moitié du XXième siècle. Depuis, de nombreux travaux importants, dont le recalibrage et le profilage du lit, ont été réalisés. Des ouvrages de retenue destinés à stocker les eaux de ruissellement dans les zones peu perméables, ont été également créés.

Suite aux inondations survenues à Versailles lors de l'épisode orageux de 2001, le SMAROV a lancé une étude hydraulique du bassin versant du ru de Gally en amont de la retenue de Remoulin. Cette étude a conclu à des propositions d'aménagements de bassins de retenus enterrés positionnés sur les collecteurs intercommunaux. La réalisation de ces équipements permettra de pallier les inondations connues, notamment dans le parc du château et au niveau de la station d'épuration du Carré de la Réunion.

Il convient de préciser que Versailles n'est concernée n'y par le Plan de Préventions des Risques d'inondation (PPRI) de la Mauldre, ni par celui du ru de Gally

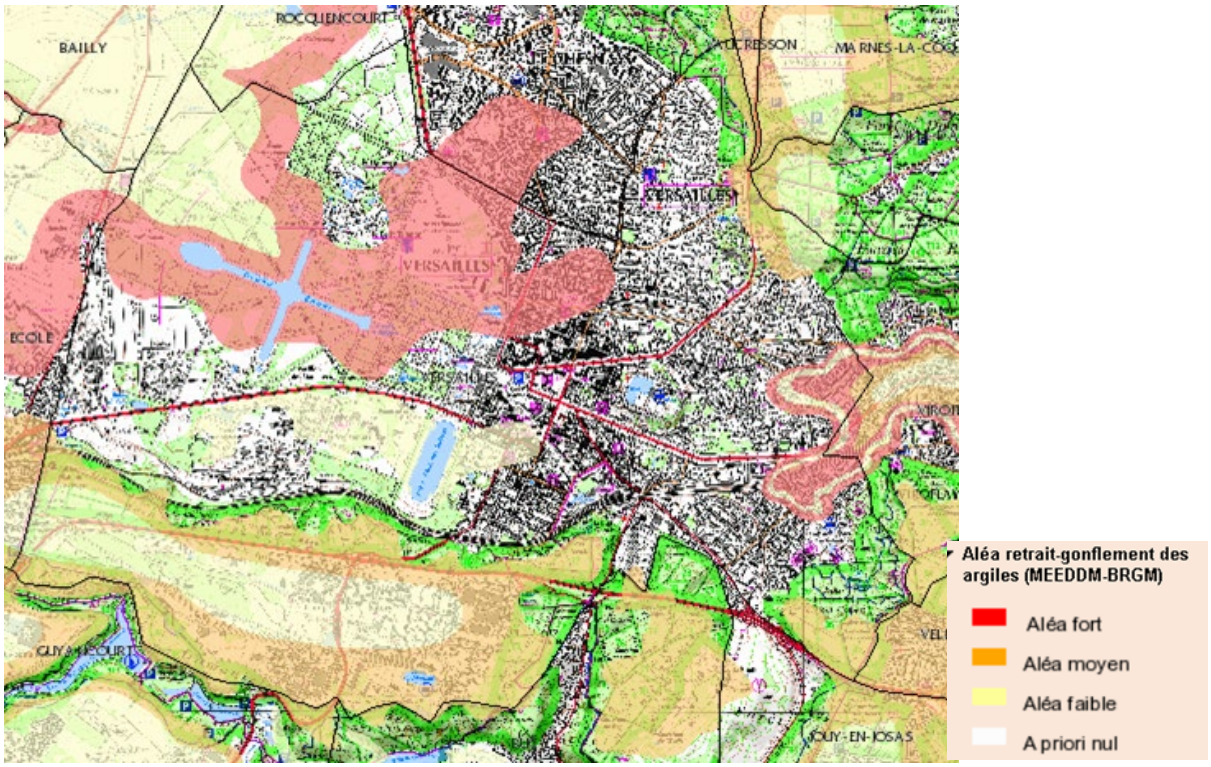
- ***Les mouvements de terrain***

La ville de Versailles est soumise à des risques de mouvements de terrain liés au retrait et au gonflement de l'argile du sous-sol en cas de forte variation thermique. En effet, un sol argileux change de volume selon son humidité, entraînant des tassements verticaux et horizontaux et des fissurations du sol.

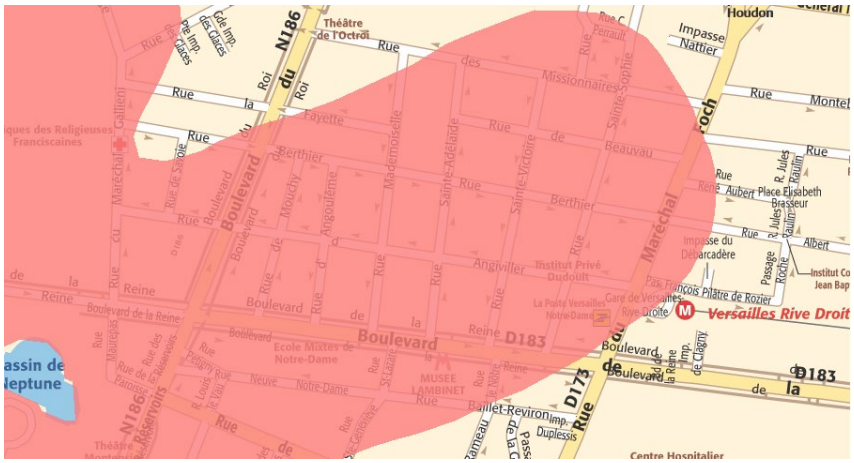
Une étude réalisée par le BRGM a permis d'établir une cartographie des zones exposées à ce risque de mouvements de terrain. Cette cartographie montre que Versailles est concerné par :

- des zones d'aléas forts telles qu'une partie du quartier Notre-Dame, le parc du Château de Versailles, l'Est du quartier de Montreuil, et le Sud du quartier Porchefontaine ;
- des zones d'aléas moyens situées au Sud de la voie ferrée dans le quartier Saint-Louis ainsi que dans Satory et dans le quartier Jussieu, Petit-Bois et Picardie ;
- des zones d'aléas faibles situées dans le Nord du quartier Saint-Louis et au centre de Satory ;
- des zones d'aléas à priori nuls sur le reste du territoire communal.

CARTOGRAPHIE DES ZONES EXPOSEES A DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN (BRGM)



CARTOGRAPHIE DES ZONES D'ALEAS FORTS DANS LE QUARTIER NOTRE DAME (BRGM)


Théâtre de l'Octroi
Houdon
Impasse Nattier
Rue Montel
Boulevard
Maréchal
Foch
Rue Berthier
Rue Beauvau
Rue Angiviller
Institut Privé Dudouit
Versailles Rive Droit
Boulevard de la Reine
D183
D173
Rue Baillet-Reviron
Duplessis
Centre Hospitalier
Rue Mademoiselle
Rue Sainte-Adélaïde
Rue Sainte-Victoire
Rue Missionnaires
Rue Sainte-Sophie
Place Elisabeth Brasseur
Rue Albert
Rue Aubert
Rue Fayette
Rue Mouchy
Rue Gallieni
Rue Maurepas
Rue Neuve
Rue Notre-Dame
Rue Colonel Pierre Avia
Rue Carnot
Rue Duplessis
Rue Rameau
Rue Pasteur
Rue Jules Raulin
Rue Roche
Rue Jean Bap
Rue Pré Imp. des Glaces
Rue Roi du
Rue Versailles
Rue Reine
Rue Boulevard de la Reine
Rue Boulevard
Rue Rue de la Reine
Rue Rue de Clagny
Rue Rue de Satory
Rue Rue de Noailles
Rue Rue de Parlement
Rue Rue de Pologne
Rue Rue de Provence
Rue Rue de Rennes
Rue Rue de Rocquencourt
Rue Rue de Sceaux
Rue Rue de Vauban
Rue Rue de Vergennes
Rue Rue de Villepreux
Rue Rue de Voltaire
Rue Rue de Wissembourg
Rue Rue de Witt
Rue Rue de Witt
Rue Rue de Witt

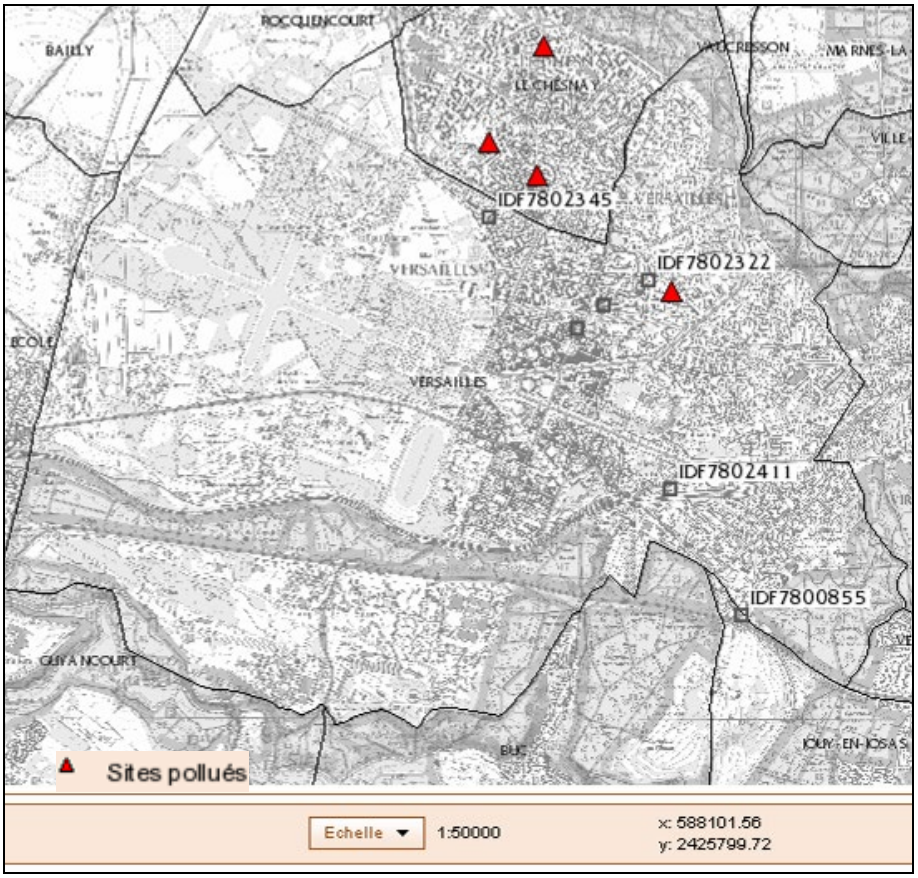
En outre, l'ancienne usine à gaz de Versailles, située 5-7 rue Pierre Lescot, est le seul site de Versailles à être enregistré dans la base de données « *BASOL* » du Ministère de l'Environnement, qui concerne la pollution des sols. Le terrain, qui a abrité une usine à gaz de 1875 à 1954, comporte à présent les installations du centre d'études et de formation de Gaz de France, des locaux appartenant à la commune et au département, ainsi qu'une zone aujourd'hui vendue. Des différentes études réalisées par Gaz de France sur la base d'une méthodologie élaborée pour les 467 sites d'anciennes usines à gaz qu'il gère, il ressort qu'il existe une couche fine de résidus de coke et de charbon enfouis dans les remblais du site, dans l'ancienne zone du parc à charbon. Les projets d'aménagement qui ont eu lieu, ou futur, entraînant des excavations de sols, font l'objet d'études préalables et de précautions particulières.

Il existe également une base de données BASIAS qui recense les sites potentiellement pollués. Cet inventaire répertorie les sites industriels anciens, abandonnés ou non, et susceptibles de polluer l'environnement. A Versailles, 121 sites sont répertoriés, dont 42 sont encore en activité il s'agit essentiellement de garages, de pressing, d'imprimeries, encore en activité ou non.

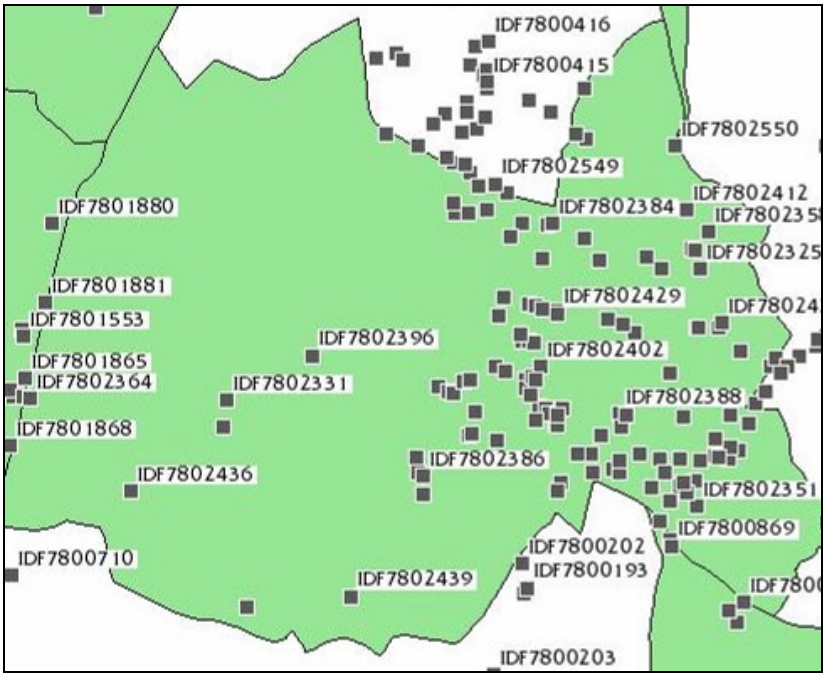
Cet inventaire a pour objectif principal d'informer les propriétaires des terrains, les exploitants de sites ainsi que les collectivités, afin qu'ils puissent prévenir les risques que pourraient occasionner une éventuelle pollution des sols en cas de modification d'usage.

Toutefois, il semblerait que les sites militaires ne soient pas tous inventoriés. Les sols du camp de Satory constituent sans doute un des points noirs en matière de pollution des sols à Versailles.

LE SITE BASOL



LES SITES BASIAS




*Source : BRGM*

- ***Le transport de matières dangereuses***

Des risques technologiques concernant le transport de matières dangereuses (explosifs, gaz comprimés ou liquéfiés, solides ou liquides inflammables, carburants, matières toxiques, radioactives, corrosives, produits brûlants,…) peuvent se produire sur pratiquement l'ensemble du territoire national.

A Versailles, la présence d'infrastructures de transports routiers (RN.286) et ferroviaires (trafic de fret, gare des Chantiers), ainsi que la capacité de transport et de trafic de ces infrastructures, multiplient cependant les risques d'accidents. Le transport routier est le plus exposé, car les causes d'accidents sont nombreuses : état du véhicules, faute de conduite du conducteur ou d'un tiers, météo, vitesse de circulation…

En revanche, le transport ferroviaire semble plus sûr (système contrôlé automatiquement, conducteurs asservis à un ensemble de contraintes, pas de risques supplémentaires dû au brouillard, au verglas). Il n'existe pas de surveillance spécifique, mais le transport de matières dangereuses fait l'objet d'une surveillance générale, au même titre que l'ensemble des usagers des voies de communication. En cas d'accident, des cellules mobiles d'intervention chimique (CMIC) peuvent participer à la reconnaissance, à l'identification du produit et aux premières mesures d'isolement de la zone touchée avec, si nécessaire, établissement de périmètres de danger. L'alerte des secours est généralement faite par téléphone. L'alerte de la population, prévenant les riverains du danger, est faite par sirènes, hauts parleurs ou radio.

En matière de pollution des sols, la circulaire du 10 décembre 1999 (non publiée) fixe les objectifs de réhabilitation des sites et sols pollués qui reposent sur la notion d'évaluation des risques associée au principe de précaution. L'article 8.1 de la loi du 19 juillet 1976 modifiée prévoit une obligation d'information entre vendeur et acheteur d'un terrain lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur ce terrain. L'article 34.1.III du décret du 21 septembre 1997 prévoit une consultation du maire de la commune sur les modalités de remise en état d'une installation classée soumise à autorisation de mise à l'arrêt définitif.

Enfin, la circulaire élargit les possibilités d'information du public et des collectivités. Sitôt qu'un projet d'aménagement est envisagé, toutes les informations relatives aux pollutions de sol devront être aisément accessibles et consultables par le public. Les préfets doivent, par ailleurs, porter systématiquement à la connaissance des maires tous les éléments d'information (conclusion des études, diagnostics approfondis, évaluation de risques et expertises).

- ***Le plomb et les termites***

S'agissant de constructions existantes, deux arrêtés peuvent être considérés. L'arrêté préfectoral du 15 juillet 2002*, d'une part, qui désigne Versailles comme une commune contaminée par les termites.

L'arrêté préfectoral du 2 mai 2000*, d'autre part, qui inclut la totalité du département des Yvelines comme zone à risque d'exposition au plomb. Les quartiers anciens de Versailles sont particulièrement susceptibles d'être concernés par le risque lié à la présence de peinture de plomb (risque de saturnisme infantile), mais aussi à l'insalubrité des constructions (humidité). Près d'une centaine d'arrêtés préfectoraux de constat d'insalubrité ont été pris à Versailles depuis 1980. 74 concernent des interdictions d'habiter et 20 sont relatifs à la réalisation de travaux.

Les branchements d'eau potable au plomb sont en cours de suppression sur le territoire communal, un programme de mise aux normes d'une durée de 10 ans (Plan de résorption des canalisations au plomb) s'achèvera en 2013.

* Arrêté préfectoral du 15 juillet 2002 sur les termites joint en annexe, pièce n°4-a (Notice explicative)

* Arrêté préfectoral du 2 mai 2000 sur les risques d'exposition au plomb joint en annexe, pièce n°4-a (Notice explicative)