



VERSAILLES

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

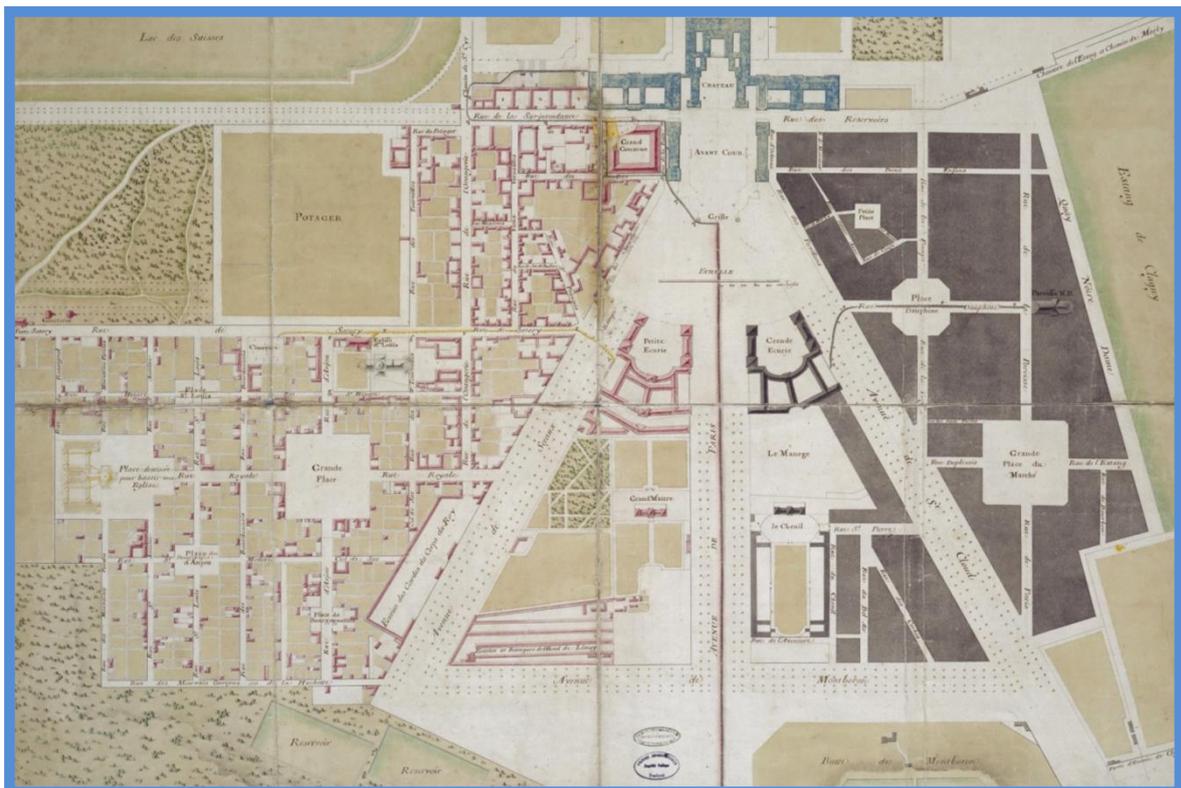
Approuvé le 15 novembre 1993, mis en révision le 7 avril 1999, modifié le 23 novembre 2010, le 8 mars 2013 et le 1er juillet 2016

RAPPORT DE PRESENTATION

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 DECEMBRE 2017

Projet de modification

Plan de sauvegarde & de mise en valeur de la ville de Versailles



Plan de Versailles vers 1710

PREAMBULE

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

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

Le site patrimonial remarquable (S.P.R.) a ainsi permis de fédérer des dialogues, des échanges, des savoirs faire alors dispersés, concernant les réalités concrètes de la construction à chacun de ses stades. La répétition quotidienne de ces opérations, parfois spectaculaires, et souvent insignifiantes, encadrées par les règles du PSMV, a créé une dynamique dans la valorisation du Patrimoine existant exceptionnel et de la préoccupation de la recherche architecturale.

Ce S.P.R. protège essentiellement les deux quartiers historiques qui ont formé la ville au cours des XVIIe et XVIIIe siècles, le quartier Notre-Dame au nord de la ville et le quartier Saint-Louis au sud de celle-ci. Sa forme caractéristique de « papillon » couvre plus de 220 hectares de tissu urbain ancien qui viennent, par la grande qualité architecturale des constructions et des espaces libres qui le composent, créer un écrin patrimonial au château de Versailles.

L'évolution sociétale française de ces dernières décennies a profondément modifiée notre « usage » de la ville. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V), document par volonté contraignant et rigide, nécessite d'être ajusté pour s'adapter à ces évolutions et se conformer aux législations successives de ces dernières années. Il a été mis en révision le 7 avril 1999, et modifié à trois reprises le 23 novembre 2010, le 8 mars 2013 et le 1^{er} juillet 2016.

La présente procédure de modification engagée sur demande du conseil municipal par délibération du 16 mars 2017 et 14 décembre 2017 est prévue par l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme. Dans un objectif premier de préservation du paysage urbain, du patrimoine architectural et culturel, elle permet des retouches mineures du document d'urbanisme et ne porte pas atteinte à son économie générale.

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

Ce projet de modification est soumis à l'avis de la Commission Locale du Site Patrimoniale Remarquable (CLSPR) puis après avis de celle-ci, mis en enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 123-2 à R. 123-27 du code de l'environnement. Le préfet du département, qui diligente cette procédure, est en charge d'approuver par arrêté le projet modifié.

OBJECTIFS & ENJEUX DE LA MODIFICATION

La procédure engagée le 16 mars 2017 doit permettre d'intégrer dans la règle écrite (règlement) et dans plusieurs documents graphiques du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, des éléments utiles à la préservation des immeubles et des sites paysagers compris dans le secteur sauvegardé, les évolutions législatives récentes et également l'harmonisation du droit en vigueur avec le Plan Local d'Urbanisme.

- I **SITE n° 1 DU LYCEE JULES FERRY**
Modification de la planche n°13 & des articles de la zone SD

- II **SITE n° 2 DU LYCEE JULES FERRY**
Modification de la planche n°16 et création d'un nouveau sous-secteur SD''

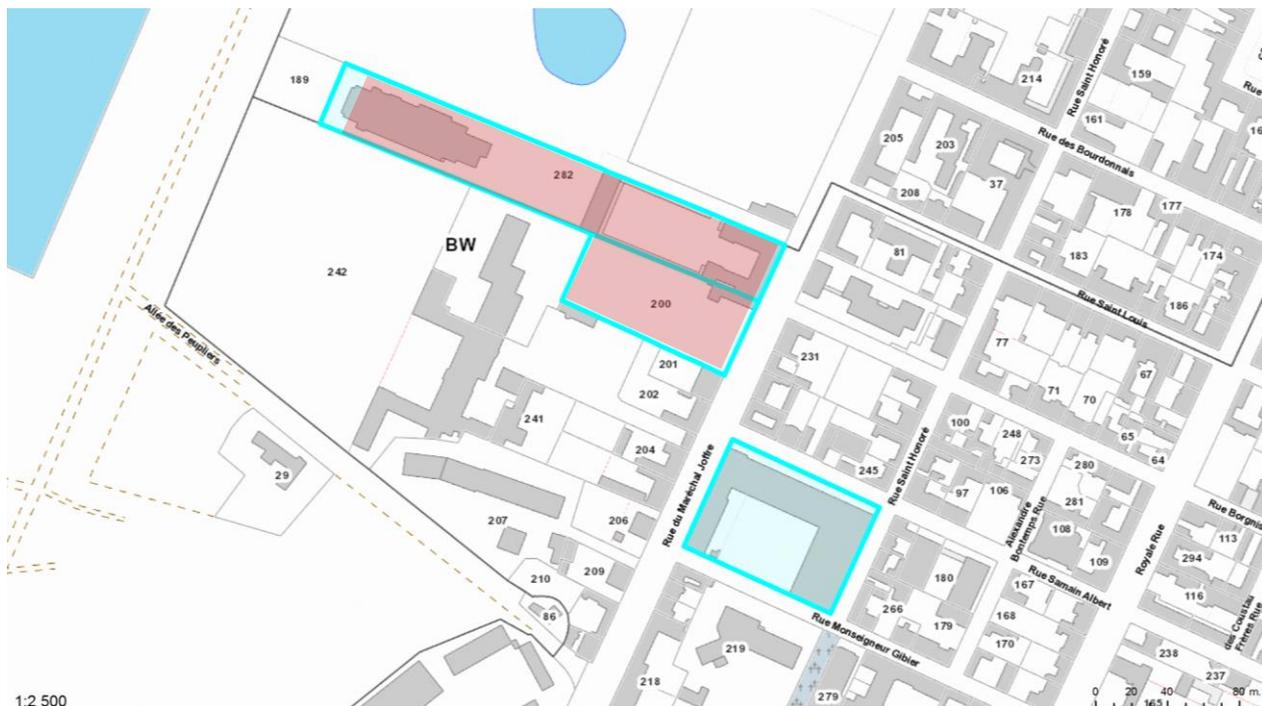
- III **PROCEDURE**

- IV **Annexe 1 : copies de documents**

- V **Annexe 2 : plans.**

I - SITE N° 1 DU LYCEE JULES FERRY – 14-16,18 rue du Maréchal Joffre

Modification de la planche n°13 & des articles de la zone SD



Plan de cadastre actuel

1. Contexte historique et patrimonial



Plan vers 1706



Plan dit de Marseille de 1741 redessiné par J Portier 1986

En **1750** Louis XV acquiert des terrains des sœurs de la Charité de la Paroisse pour les attribuer à différents donataires dont le comte de Noailles. L'actuelle parcelle sise aux numéros 14-16 de la rue du Maréchal Joffre résulte des divisions et des augmentations successives menées par Louis Gaspard Letellier, bâtisseur de la cathédrale Saint Louis dessinée par Mansart de Sagonne, à partir de l'installation en **1751**, de son dépôt de matériaux. Letellier élève son hôtel particulier en **1756** dans un style classique (bâtiment toujours existant). L'usage massif de la pierre de taille et le soin apporté à la composition de ce vaste hôtel particulier, affubla cette demeure du sobriquet « d'hôtel des rognures », attribuant ainsi de possibles détournements de matériaux de la



Plan du cadastre Napoléonien 1813 - 1836



Plan vers 1849

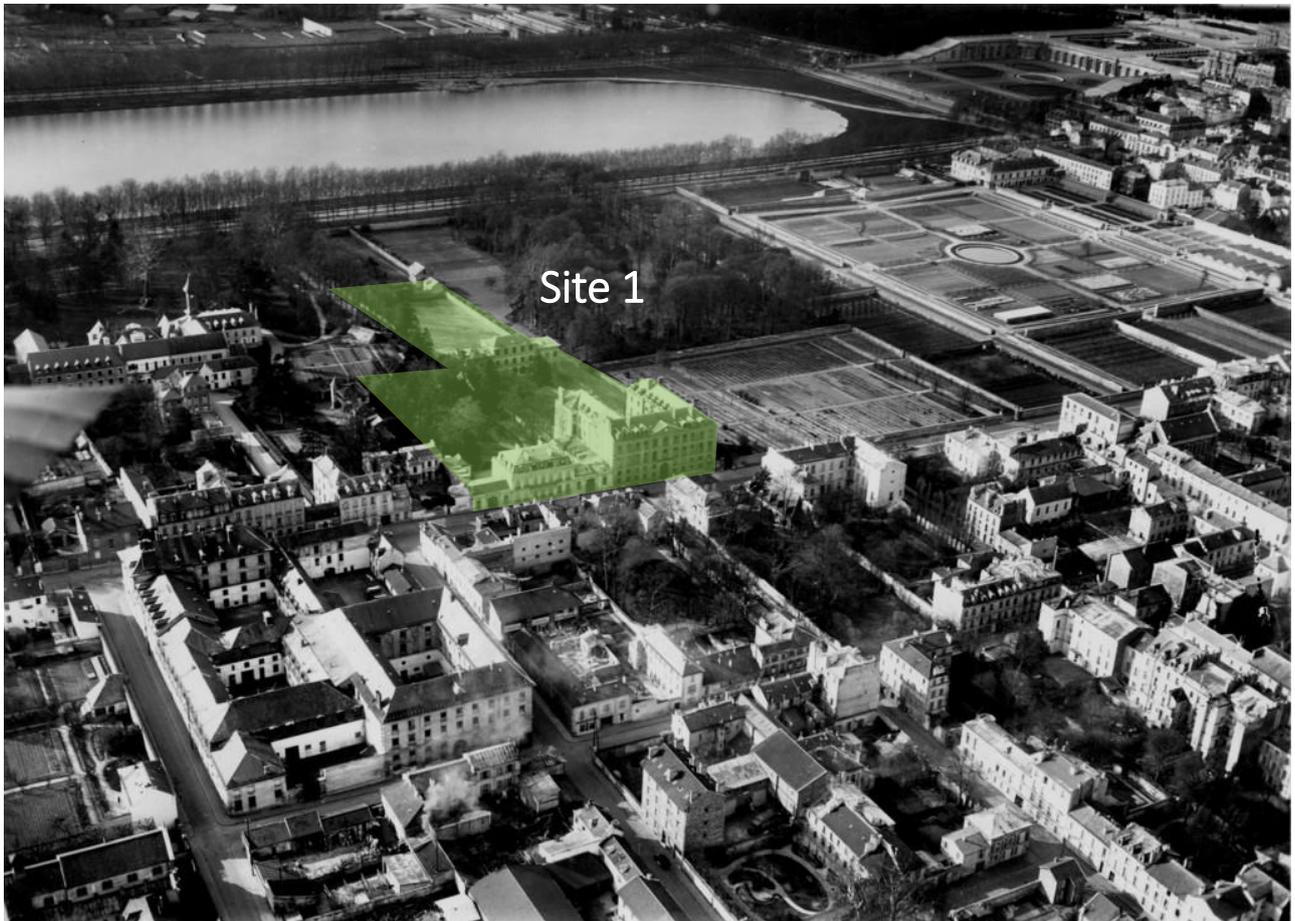
cathédrale Saint Louis à son bâtisseur Letellier. Ce dernier augmente en **1754** sa propriété par des achats successifs de parcelles dont un terrain situé au nord de son hôtel, appartenant au comte de Noailles. Le futur jardin Balbi fit parti de cet ensemble. Ce vaste domaine sera ensuite morcelé à la suite du décès de Letellier en **1784** puis vendu à l'Etat français en **1828** (à l'exception du jardin Balbi). En **1833**, le Grand Séminaire de Versailles s'installe dans l'hôtel et procède à l'édification successive de bâtiments d'enseignements religieux qui seront par la suite occupés par une école républicaine à partir de **1907**, concomitamment à l'officialisation de la séparation de l'Eglise et de l'Etat. Les photos aériennes de **l'entre-deux guerres** (voir ci-après) révèlent la présence d'un second bâtiment de style classique implanté sur cour, parallèlement au pavillon Letellier.

Ce bâtiment de la période classique est remplacé dans les **années 20** par l'imposant bâtiment de style art déco tardif (toujours existant) réalisé en structure de béton armé et remplissage de brique, lorsque l'école Jules Ferry devient un établissement d'enseignement primaire supérieur et d'apprentissage plus importants entre **1923** et **1934**.

L'établissement se développe sur la parcelle afin de répondre à l'augmentation du nombre d'élèves de **1940** à **1970**, date à laquelle une extension plus moderne est envisagée au 29, rue du Maréchal Foch et réalisée au début des années **1980** (bâtiment existant). Enfin, un bâtiment de restauration composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage couverts d'une toiture terrasse est réalisé à l'ouest du terrain dans les années **1990** (bâtiment existant).

L'actuel parking du lycée Jules Ferry, situé au sud-est de la parcelle, présente encore les vestiges des deux pavillons qui ont encadré l'hôtel particulier de la comtesse de Goldstein acquis en **1861** (ancien hôtel du comte de Lorge vers **1778**).

Cette partie de la parcelle présente une origine commune à l'ensemble de la propriété et sera modestement bâtie par Louis Gaspard Letellier vers **1770**. Surélevé à la fin du **dix-neuvième siècle** par la comtesse de Goldstein, l'hôtel et son jardin seront rattachés au lycée Jules Ferry au début du **vingtième siècle** (visible sur les photos aériennes de l'entre deux guerres). La majeure partie du corps principal et des pavillons sera démolie à la fin des années **1950** et reste depuis à l'état de ruines.



Photographie aérienne prise pendant la période de l'entre deux guerres – Photo depuis l'Est

Le riche historique de ces parcelles, aujourd'hui occupées par le lycée Jules Ferry et leur localisation en mitoyenneté d'espaces végétalisés également historiques, attestent de leur valeur patrimoniale, à divers titres :

- Historique, au travers des mutations successives qui rythment l'histoire locale de la ville de Versailles (chantier et dépôt lors de la construction de la cathédrale Saint Louis) et de la nation française elle-même (saisies des biens noblières à la révolution, séparation de l'Eglise et de l'Etat).
- Architectural, au regard de la qualité exceptionnelle des façades en pierre de l'Hôtel Letellier, construction particulière atypique, dans une ville traditionnellement dédiée aux façades de plâtre.
- Paysagé, par la proximité immédiate de vastes espaces libres arborés qui constituent, au-delà du front bâti de la rue du Maréchal Joffre, un environnement naturel particulièrement qualitatif à valoriser et à développer.



Photographie aérienne prise pendant la période de l'entre deux guerre - Photo depuis l'Ouest

2. Objectif de la modification

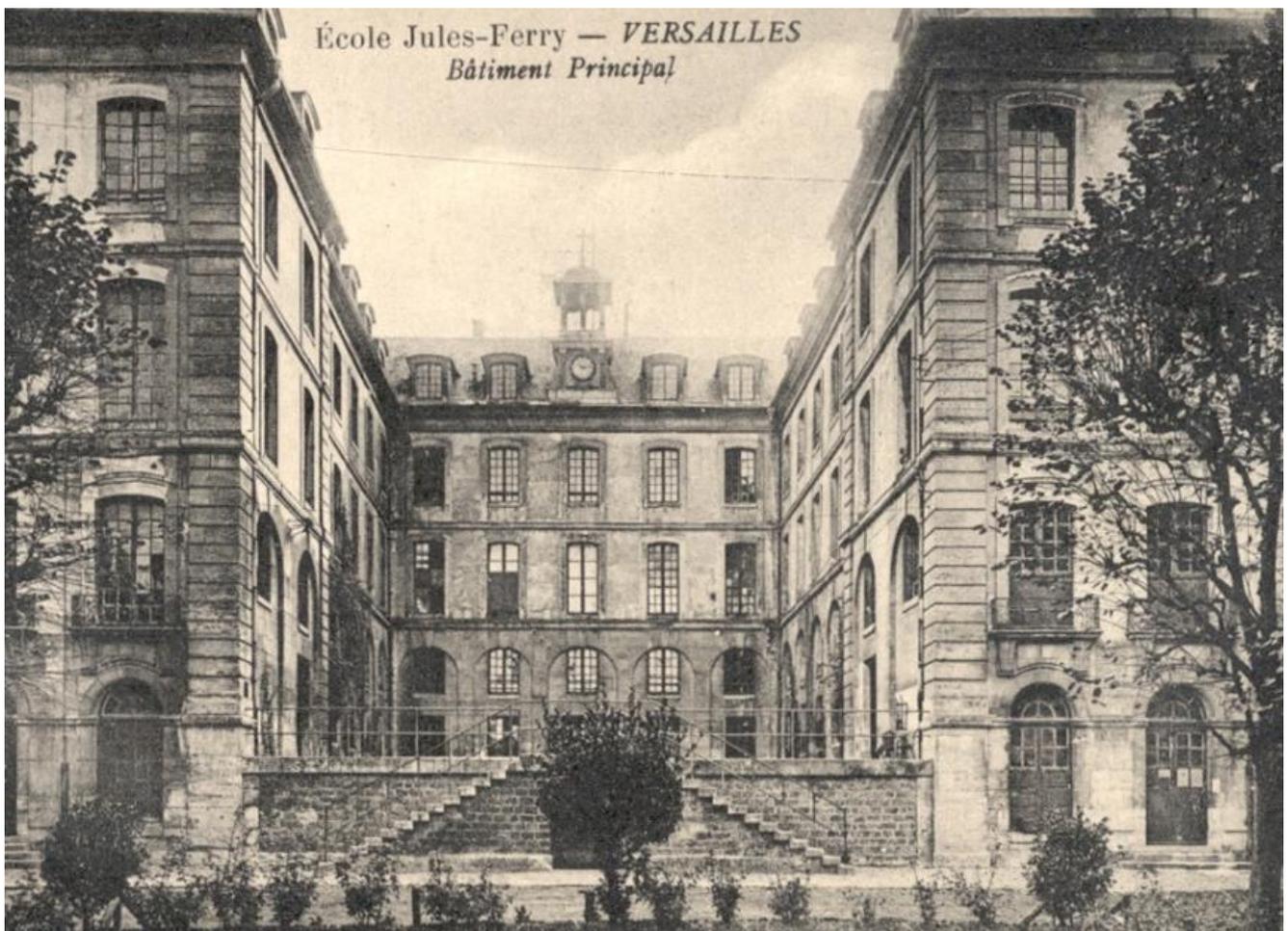
Le site 1 fait partie de l'ensemble immobilier (avec la parcelle du n°29 de la rue du Maréchal Joffre) constituant le lycée Jules Ferry dont le transfert géographique est programmé par la Région Ile de France dans les années à venir.

Cette désaffectation entraîne très probablement un changement d'usage du site. Afin d'en favoriser la future reconversion, les règles actuelles du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) définissant les conditions de l'aménagement des espaces libres et des bâtiments existants, nécessitent une adaptation, tenant compte des évolutions sociétales, environnementales et économiques de la ville de Versailles dans le respect du patrimoine bâti et naturel du site.

Les modifications se proposent de réactualiser le cadre réglementaire de la valorisation de cette grande parcelle située à la frange ouest de la ville de Versailles et du quartier Saint Louis, face à un vaste territoire peu construit, composé d'espaces paysagers de grande qualité (potager du Roi, Pièce d'eau des Suisses et parc Balbi), par l'aménagement respectueux du bâti historique, le développement maîtrisé et mesuré d'un nouveau bâti et le maintien et le développement d'espaces libres végétalisés.



Carte postale de 1918 de la façade Est de l'hôtel «Letellier» et le pavillon nord de l'Hôtel de Lorge depuis la rue du Maréchal Joffre



Carte postale de 1918 de la façade Ouest – sur jardin de l'hôtel «Letellier»

Vue depuis le nord-est de la rue du Maréchal Joffre du pignon nord de l'hôtel Letellier et de la « dent creuse » de son parking actuel.



Vue depuis le nord-ouest de la parcelle sur les pignons nord de l'hôtel Letellier et le parking actuel au premier plan.



Vue depuis le sud-est de la rue du Maréchal Joffre du pignon vers la « dent creuse » du parking actuel.



Vue depuis le sud de la rue du Maréchal Joffre de la façade latérale nord de l'hôtel Letellier, face au potager du Roi.



Vue depuis le sud-ouest de la rue du potager du Roi, de la façade latérale nord de l'hôtel Letellier.





3. Problématique

La reconversion d'un site particulièrement marqué par un usage dédié à l'éducation depuis plus de deux siècles nécessite une relecture de ce site à l'aune des nouveaux enjeux urbains et environnementaux du Versailles moderne.

La réutilisation des constructions anciennes s'adapte difficilement aux normes modernes d'utilisation et le futur changement d'usage du site laisse présager la nécessité de construire de nouvelles surfaces de complément dont il est important d'encadrer plus précisément la production, afin d'en limiter l'impact visuel sur l'environnement et préserver les espaces paysagers.

Pour cela, la modification se propose de renforcer de manière prospective, la protection de l'Hôtel Letellier et son environnement en complétant les dispositions actuelles du règlement par des mesures définissant plus précisément les possibilités de construction à proximité de celui-ci.

Ainsi sur la mitoyenneté sud de l'hôtel Letellier, à l'emplacement des ruines de l'ancien Hôtel de Lorge, la modification envisage la poursuite de l'élan constructif, du front bâti traditionnel versaillais, caractéristique de la seconde moitié du 18^{ème}, lors de laquelle, le quartier Saint Louis s'est considérablement densifié afin d'absorber l'importante augmentation de population des années 1750.

Le comblement de cette « dent creuse » urbaine, permet de « cicatriser » les deux pignons aveugles, de l'hôtel Letellier au nord de la parcelle et de l'immeuble des années 1970 au sud (n°20 de la rue du Maréchal Joffre), dont l'impact visuel constitue une anomalie urbaine dans ce quartier historique.

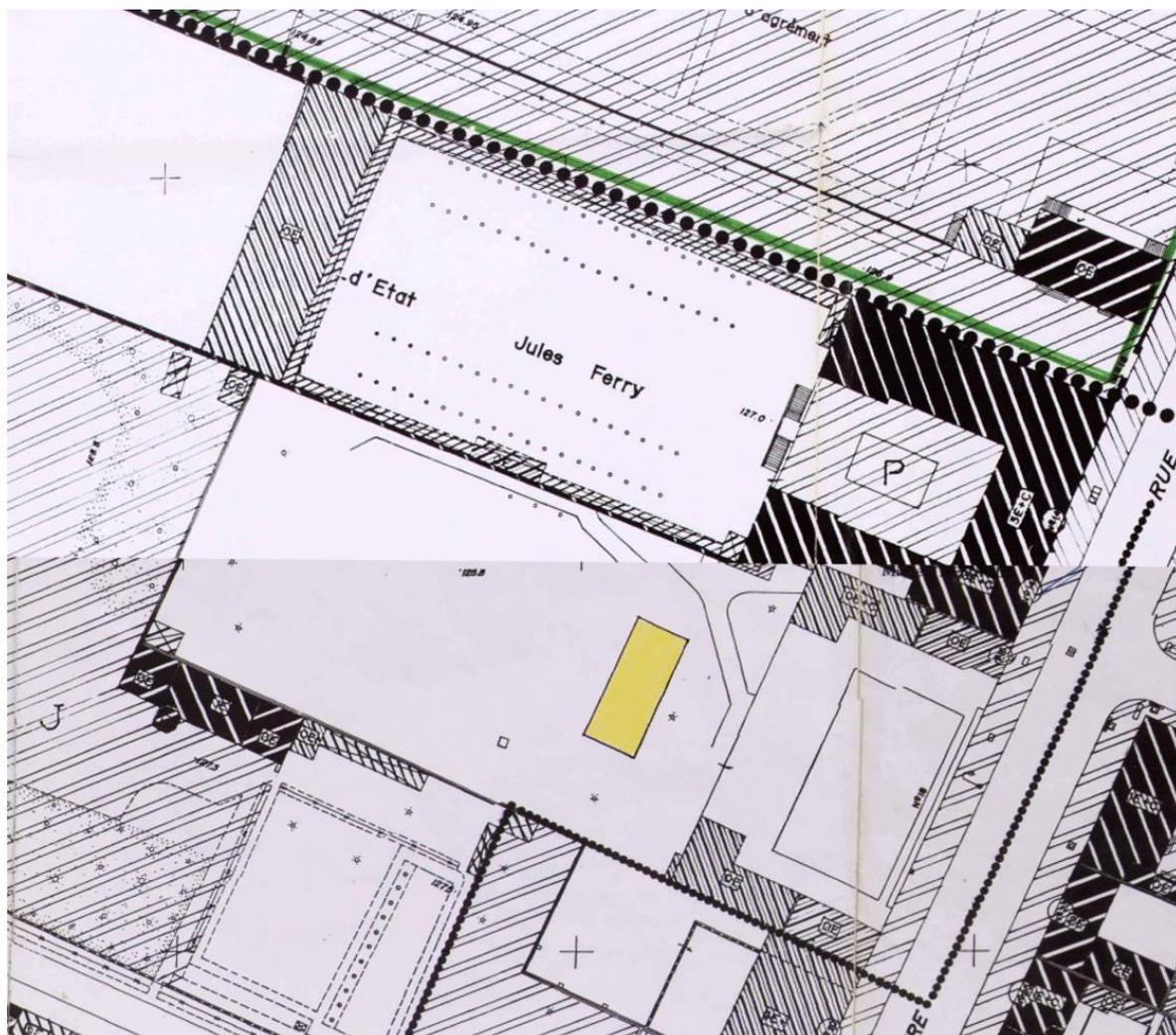
De même, le maintien des vues traversantes depuis les différents espaces publics sur la parcelle conduit à limiter de futures implantations de constructions, notamment sur la partie centrale de la parcelle et à l'extrémité occidentale du site.

Une nouvelle programmation d'usages doit également tenir compte des nouvelles contraintes environnementales en maintenant les surfaces plantées et les arbres de hautes tiges existants et prévoyant le développement de surfaces perméables et végétalisées dans le futur aménagement du lieu, essentiellement sur les parties ouest et centrale de la parcelle (parking aérien actuel et cour enrobés).

4. Situation actuelle au regard du PSMV

Le règlement actuel du sous-secteur SD' dédié aux grandes parcelles peu bâties présente certaines règles peu adaptées à la valorisation de ce site particulier :

- Notamment, il autorise l'implantation de nouvelles constructions sur la profondeur totale des deux parcelles constituant le site.
- Il autorise également une emprise de construction au sol égale à 30% de la surface totale des deux parcelles du site.
- Il limite à 30% de la surface totale de la parcelle, la création de surfaces de toiture terrasse.
- La hauteur des futures constructions se réfère actuellement à celle des constructions « significatives » de l'environnement proche. Cette approche ne précisant pas le critère sélectif, ne permet pas de donner une définition objective de la hauteur maximale et affaiblit l'encadrement réglementaire des futurs projets. Le règlement actuel permet ainsi la reconduction de la hauteur des façades de l'hôtel Letellier sur l'intégralité de la profondeur des parcelles.



Extrait de la planche n°13 du PSMV

5. Propositions de modification du PSMV

Les propositions de modification doivent permettre de favoriser la future mutation du site en permettant le renforcement de sa nature urbaine à travers la poursuite de son front bâti continu de grande valeur patrimoniale côté ville (rue du Maréchal Joffre à l'est), et la participation paysagère de ses surfaces libres dans le contexte végétal de son précieux environnement de parcs et jardins historiques.

Ces nouvelles règles cadrent plus précisément l'évolution de la parcelle.

1. Limitation de la hauteur de nouvelles constructions à l'alignement de la rue du Maréchal Joffre à la hauteur de la façade de l'hôtel Letellier.

Cette disposition permet de fixer objectivement la hauteur de la future construction mitoyenne de l'hôtel Letellier afin de préserver une hiérarchie d'échelle avec le bâtiment ancien tout en complétant le front bâti continu de la rue du Maréchal Joffre.

2. Limitation de la hauteur de façade des nouvelles constructions implantées sur la parcelle en mitoyenneté du parc Balbi à la hauteur du mur de clôture ancien.

Si la constructibilité est maintenue sur cette zone de la parcelle, elle devient mesurée en contingentant la hauteur des futures façades à celle du mur de clôture ancien séparant la parcelle, du parc Balbi, afin de limiter l'impact visuel de futurs volumes, depuis le parc Balbi et le potager du Roi. Des toitures traditionnelles réalisées en matériaux de qualité comme l'ardoise, peuvent être composées sur ces façades et dépasser le niveau de la clôture.

3. Modification de la règle d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites de terrain, par imposition d'un recul minimum de 8 mètres en cas d'implantation en retrait de ces limites et création d'une imposition de retrait de toutes nouvelles constructions implantées sur la partie de terrain mitoyenne avec le parc Balbi

Afin d'harmoniser la règle du PSMV avec celle du PLU et dans le souci de fortement limiter l'impact visuel de futures constructions dans la partie ouest de la parcelle, partie composant un vaste espace libre paysagé avec les propriétés voisines, une « respiration » en limite de mitoyennetés est envisagée sous la forme d'un retrait de 8m minimum de profondeur. Cette modification permet également de maintenir des cônes de vues dégagées vers l'ouest depuis la rue du Mal Joffre et le potager du Roi.

4. Simplification de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle en conformité avec la règle du P.L.U.

Afin d'harmoniser cette disposition du PSMV avec celle du PLU et pour une meilleure lisibilité de la règle, celle-ci est réécrite en reprenant les termes du PLU sans modification de sens.

5. Remplacement de la protection patrimoniale sur le mur de clôture « récent » et peu qualitatif, séparant la parcelle selon l'axe est/ouest, « immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdites », par une critérisation adaptée, « immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé ».

L'actuelle critérisation du PSMV ne correspondant plus à la réalité de l'état de ce mur de clôture de facture récente qui ne présente aucun caractère historique particulier, doit être réévaluée afin de retranscrire une information adaptée à la réalité actuelle de l'ouvrage.

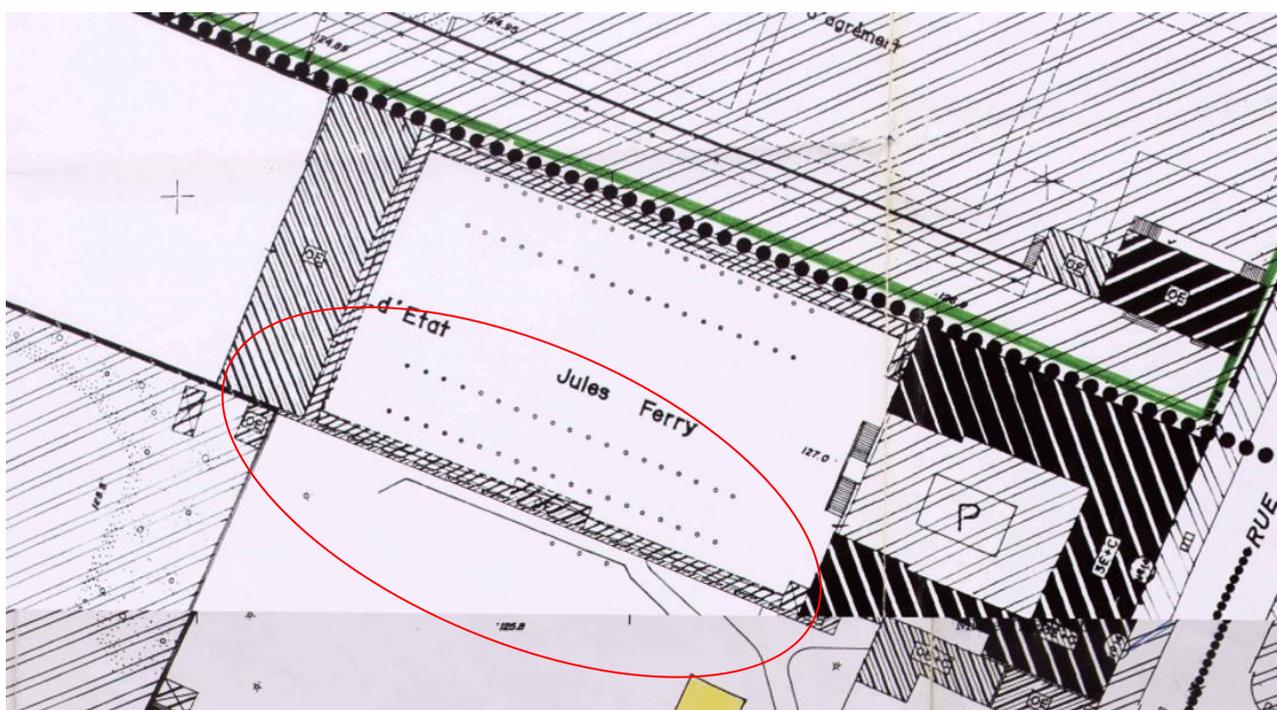
6. Mise en conformité des dispositions de l'article concernant la préservation et le développement du végétal et de la pleine terre avec la règle du PLU, en établissant un rapport en pourcentage entre la surface de la parcelle et la création d'espaces verts dont une partie de pleine terre.

Cette modification du PSMV se propose d'actualiser l'encadrement de la préservation du patrimoine végétal existant sur la parcelle et également l'encadrement de son développement afin de répondre à la fois aux considérations de paysagement arboré et végétal mais également aux considérations environnementales en favorisant la création d'espaces libres végétalisés et de pleine terre.

7. Augmentation de la possibilité de création de surfaces de toiture terrasse sur l'intégralité de la partie Est de la parcelle cadastrée section BW n° 282 au-delà de la grille du parc Balbi, par suppression de la limitation à 30% de la surface totale de la parcelle en toiture terrasse. Cette disposition permet d'envisager des futures constructions dont les volumes bâtis seront totalement contingentés sous le niveau du mur historique, mitoyen avec le parc Balbi, limitant leur futur impact visuel dans le vaste espace libre paysagé, formé par cette partie du site et les propriétés voisines.

8. Augmentation du seuil d'activités commerciales de détails sur la parcelle.

Afin d'intégrer les évolutions générales et locales du commerce de proximité intervenues sur la ville de Versailles depuis la rédaction du règlement du PSMV, et pour harmoniser le seuil commercial de ce secteur avec les différents secteurs SB de la ville, le seuil du commerce de détail est majoré. De plus, le futur changement d'affectation de la parcelle permet d'envisager le développement potentiel d'une activité économique connexe à de nouveaux usages du site en restant dans les limites du commerce de proximité adaptés à ce secteur du quartier Saint Louis.



Extrait de la planche n°13 du plan **modifié** du PSMV

9. Propositions de modification du texte du règlement écrit du PSMV

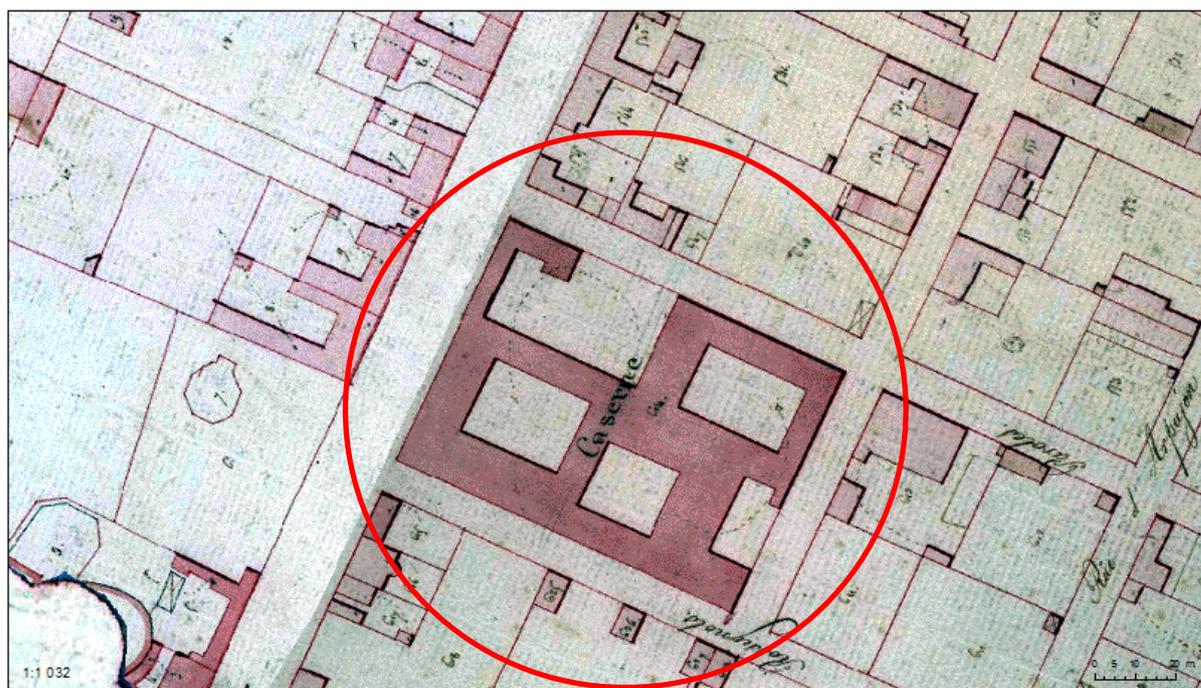
Les articles du règlement textuel du Plan de sauvegarde et de mise en valeur concernés par les propositions de modifications sont reproduits en totalité dans un document joint, en portant les suppressions de texte en lettrage noir barré et les ajouts en lettrage rouge. Le lettrage en noir simple est invariant.

Cette parcelle de la taille conventionnelle d'un îlot du quartier Saint Louis, est originellement divisée en propriétés de surfaces variables et distribuées à des donataires par le monarque comme l'indiquent les plans de 1710 et de 1751.



Plan vers 1751 « de Marseille » (redessiné J. Portier)

Le vaste hôtel particulier du comte de La Vrillière en occupe toute la partie sud dès les années 1710 pour devenir vers 1772, la propriété du jeune comte d'Artois. L'hôtel s'agrandit au fil des acquisitions jusqu'à occuper l'ensemble de l'îlot jusqu'en 1775, date à laquelle l'architecte Jean François Chalgrin (concepteur du pavillon de musique de la comtesse de Provence et Pavillon de la comtesse de Balbi à Versailles, arc de triomphe des champs Elysées à Paris) y établit un ensemble d'écuries pour la comtesse d'Artois. Le bâtiment classé monument historique est le seul vestige de ces écuries disparues.



Plan du cadastre Napoléonien 1813 - 1836

Dès lors cette parcelle-îlot constitue un « objet » urbain inhabituel dans l'histoire du développement de la ville de Versailles.

La confiscation des biens de la noblesse française lors de la révolution de **1789** conduit la République à convertir les écuries importantes de la ville, en caserne militaire.

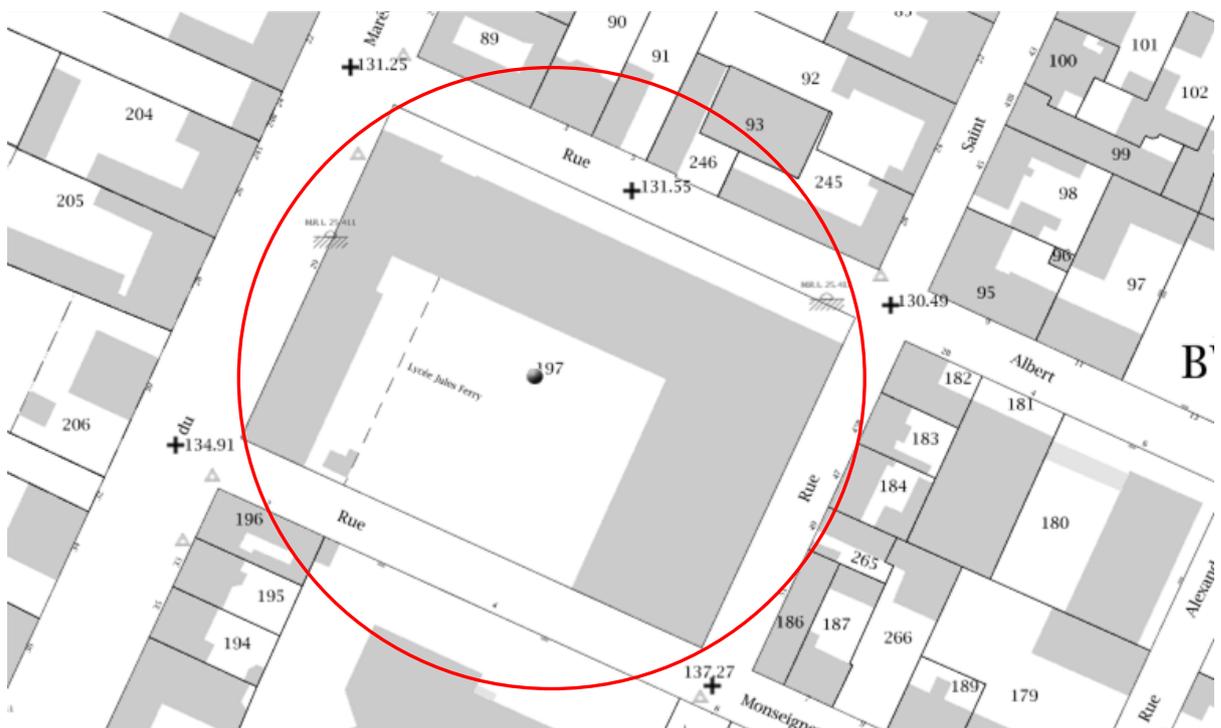
Un quartier de cavalerie prend possession de ces bâtiments dès **1796** et différents corps d'armées se succèdent avec les changements de gouvernance de la nation.

La caserne prend le nom de caserne Denfert, (Colonel Denfert Rochereau héros de la défense de Belfort, mort à Versailles en **1878**) sous la **troisième république**.

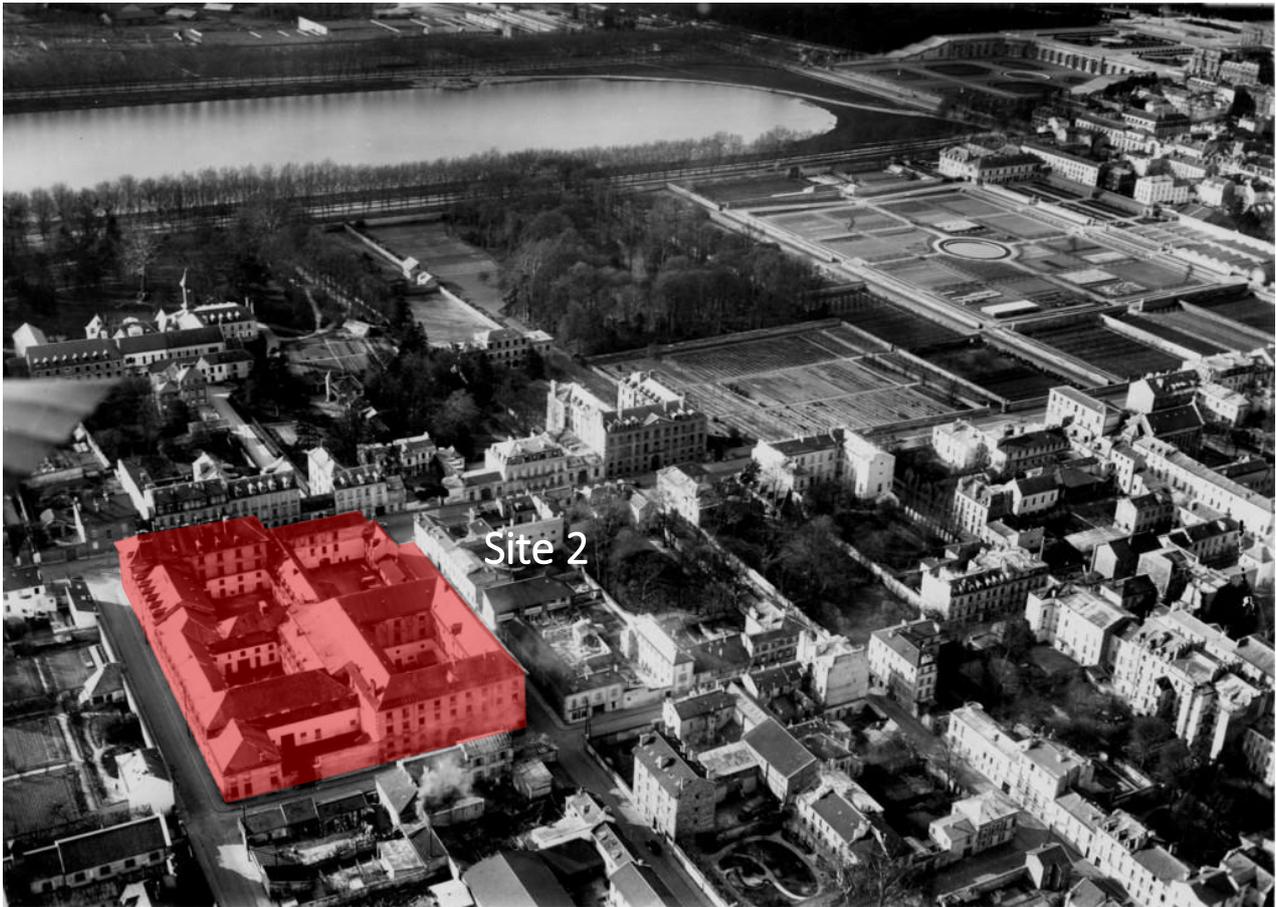
Le développement du lycée Jules Ferry voisin conduit, dès **1970**, à envisager l'annexion de la caserne au profit de l'établissement d'enseignement par la démolition des bâtiments anciens (à l'exception du monument historique) et à la construction d'un lycée moderne achevé en 1981.

Cet établissement occupe actuellement la totalité de la surface de cette parcelle-îlot sur un principe de sous-sol et rez de chaussé complet sur lequel sont établis des bâtiments à étages et toits terrasses, formant un « U » ouvert sur la rue monsieur Gibier et organisés autour d'une cour surélevée.

Le double dénivelé de terrain composant l'assise de la parcelle, selon les axes Nord-sud et Est-Ouest ainsi que le parti architectural très horizontal à étagements décalés du bâtiment, ont permis de développer une importante surface bâtie et de faire sortir un niveau semi enterré sur la rue du Maréchal Joffre et à rez-de-chaussée sur la rue Saint Honoré. Le lycée présente un nombre importants d'étages (R+5) pour le quartier, dont le gradinage minimise néanmoins l'impact visuel depuis les voies publiques.



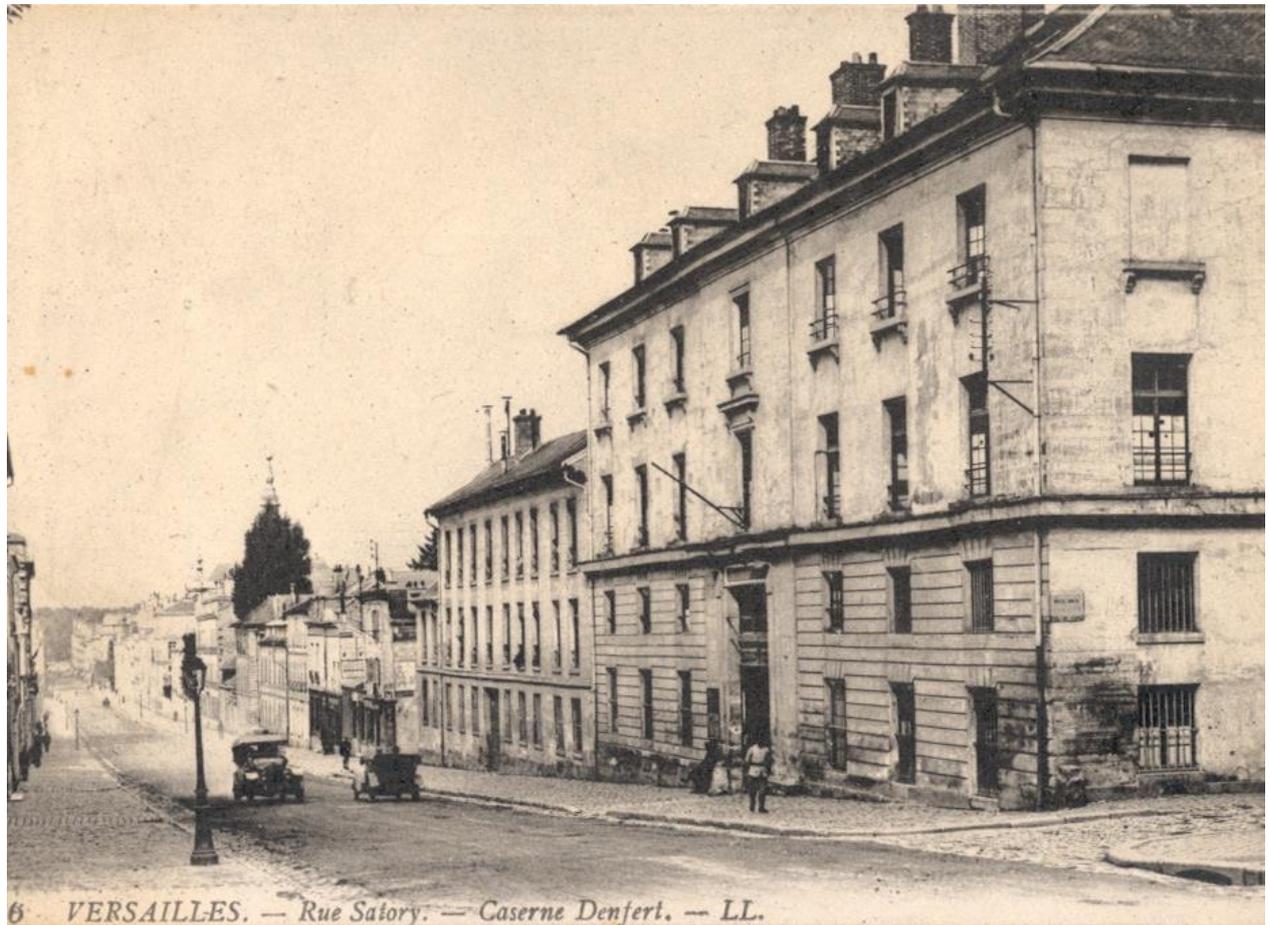
Plan du cadastre actuel



Photographies aériennes prises pendant la période de l'entre deux guerre - Photo du haut depuis l'Est-photo du bas depuis l'Ouest



Carte postale du début du 20ème de la façade ouest de la caserne Denfert depuis le sud de la rue du Maréchal Joffre



Carte postale du début du 20ème de la façade ouest de la caserne Denfert depuis le nord de la rue du Maréchal Joffre

Vue depuis le sud – est de la rue Monseigneur Gibier du pignon du bâtiment de la caserne Denfert classé Monument Historique.



Vue depuis le sud – est de la rue du Mal Joffre des façades du lycée de 1982, à l'angle des rues du Mal Joffre et Albert Samin.



Vue depuis le sud – ouest du bâtiment de la caserne Denfert, classé MH, depuis l'angle des rues Mal. Joffre, monseigneur Gibier.



Vue depuis le sud-est, du lycée de 1982, depuis le carrefour des rues Saint Honoré et Albert Samin.



2. Objectifs de la modification

Comme pour le site précédent (la parcelle du n°14 de la rue du Maréchal Joffre) celui-ci fait partie de l'ensemble immobilier constituant le lycée Jules Ferry dont le transfert géographique est programmé par la Région Ile de France dans les années à venir.

Afin de préparer une future reconversion du site, la modification du règlement du PSMV propose une relecture de cette parcelle-îlot atypique, en permettant sa recombinaison urbaine selon les caractéristiques propres au développement historique traditionnel du quartier Saint Louis et en reconstituant les cœurs d'îlots verts spécifiques du tissu local et totalement absent de la configuration actuelle de la parcelle entièrement bâtie.

Les modifications envisagées se proposent ainsi de valoriser cette vaste parcelle – îlot, située à la frange ouest du quartier Saint Louis, par un aménagement à la fois respectueux du monument historique, unique témoin du passé de la parcelle, au travers du développement mesuré d'un nouveau bâti qui devra tenir compte du vélum variable des hauteurs de constructions existantes des quatre rues ceinturant la parcelle.

Ces modifications établiront également des règles de création d'importants espaces libres végétalisés et de pleine terre en cœur d'îlots afin de répondre aux nouvelles préoccupations environnementales de la société française et à la typologie urbaine du quartier Saint Louis.



Photographie aérienne actuelle de la parcelle

3. Problématique

La reconversion d'un site marqué par une importante construction monolithique en rupture avec la typologie urbaine et historique du quartier Saint Louis, implique une redéfinition des règles de composition urbaine de cette parcelle – ilot très particulier, afin d'en permettre la réintégration urbaine au sein de ce quartier à la morphologie homogène.

L'implantation de nouvelles constructions en limite des voies, sur la périphérie de la parcelle-ilot, conduit à envisager leur future interface avec le bâtiment de Chalgrin, protégé au titre des monuments historiques afin d'en dégager les façades et la toiture par des « respirations » adaptées.

La morphologie atypique de cette vaste parcelle constituant à elle seule un ilot complet, nécessite la prise en compte d'un traitement urbain et architectural très spécifique de ses quatre angles, afin de répondre à la typologie urbaine des ilots organisés en damier Hippodamien du quartier.

Par cette même volonté d'insertion « mesurée » dans le tissu existant, le futur projet constructif doit répondre à des règles de composition volumétrique spécifiques assurant une production à l'échelle du site et de ses composants bâtis qui structurent le site (hauteur des volumes bâtis, implantation en limite de voies, proportions traditionnelles des pignons etc.).

La reconfiguration d'un nouvel ilot urbain au sein du quartier Saint Louis permet de concilier la restitution de la présence historique de cœurs d'ilots végétalisés et les nécessités environnementales et paysagères, par le développement de surfaces perméables végétales au centre de la parcelle, corrigeant ainsi sa totale absence au sein de l'actuel lycée.

Tout projet bâti sur cette parcelle – ilot doit également favoriser des vues profondes, depuis les voies publiques cantonnant la parcelle, vers les cœurs d'ilots végétalisés créés. Ces interruptions du futur front bâti continu, en favorisant l'émergence d'arbres de hautes tiges, affirme la présence visuelle du végétal qui participe à caractériser cette partie du quartier Saint Louis.

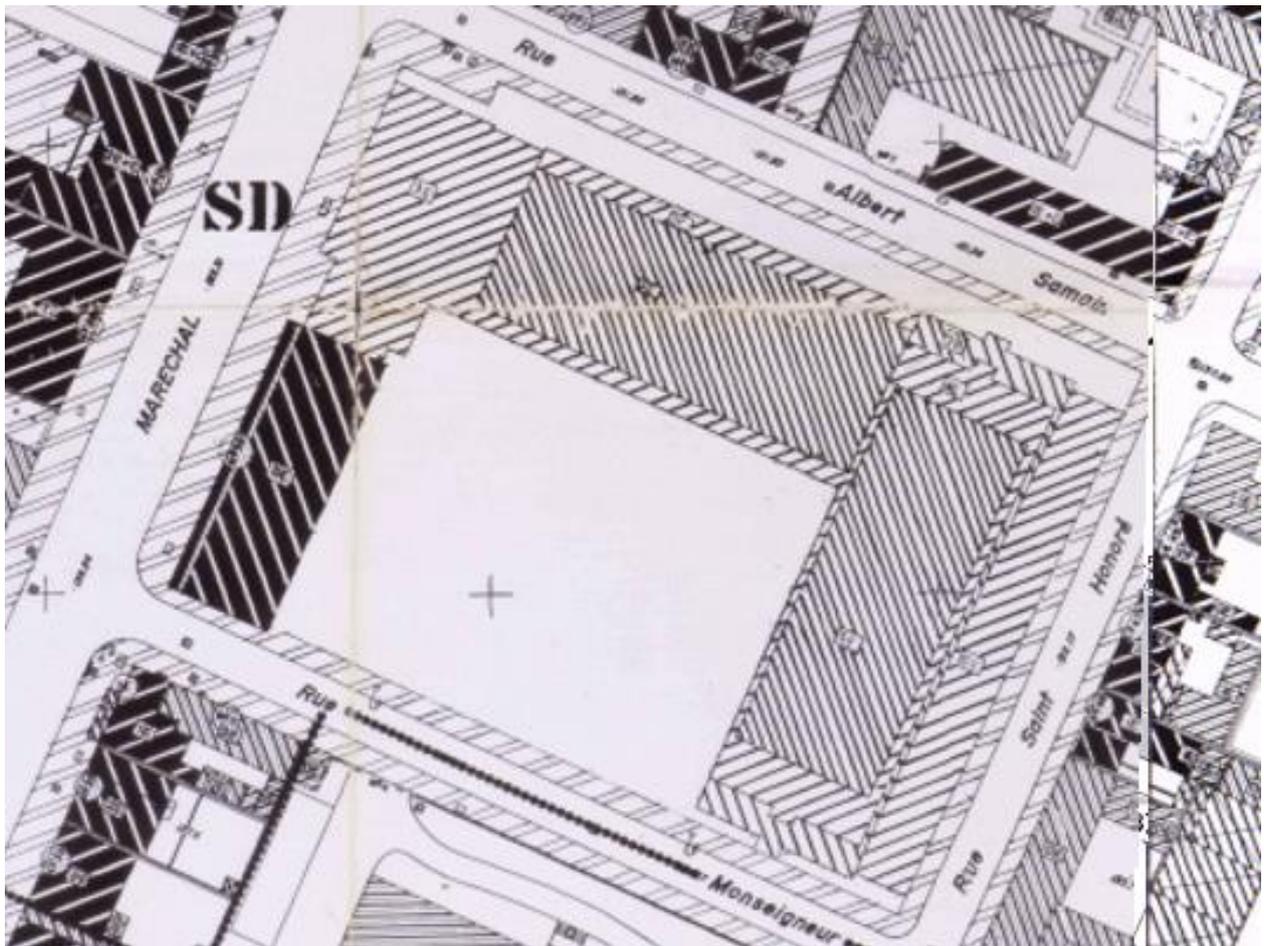
.

4. Situation actuelle au regard du PSMV

Le règlement actuel du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Versailles ne propose pas de règles adaptées à cette parcelle constituant à elle seule un îlot complet de la taille des îlots du quartier Saint Louis.

A ce titre, la règle actuelle permet, en cas de démolition des bâtiments existants du Lycée Jules Ferry (exception faite du bâtiment de Jean François Chalgrin, classé monument historique), le maintien des nouvelles constructions dans le volume bâti actuel, interdisant ainsi tout projet d'harmonisation avec le tissu urbain ancien du quartier Saint Louis, compte tenu de la volumétrie et de l'implantation très atypiques du bâtiment existant. La règle ne permet pas le développement important d'espaces intérieurs végétalisés...

Le document graphique présente également des décrochements inconstructibles sur les limites de la parcelle au droit de la rue du Maréchal Joffre et de la rue Albert Samain.



Extrait de la planche actuelle n°13 du PSMV

5. Proposition de modification du PSMV

1. Création d'un sous-secteur SD''.

Les règles de l'actuel secteur SD du PSMV, secteur dans lequel est inclus le site du lycée ne sont pas particulièrement adaptées à la valorisation de cette parcelle atypique de la taille d'un îlot traditionnel du quartier. Un nouveau sous-secteur SD'' dédié à la nature particulière de cette parcelle atypique, permettra de cadrer harmonieusement sa reconstitution à travers un ensemble de nouvelles règles.

2. Préservation du Monument Historique par la création de deux zones de jonction avec les nouvelles constructions, sous le niveau bas de son entablement.

Sans isoler le bâtiment classé monument historique construit par l'architecte JF Chalgrin, situé à l'angle des rues du Maréchal Joffre et Monseigneur Gibier, une « respiration » sera établie par un article de la modification, afin de continger la présence des nouvelles constructions en limitant leur hauteur au-dessous du niveau de l'entablement formant corniche du Monument.

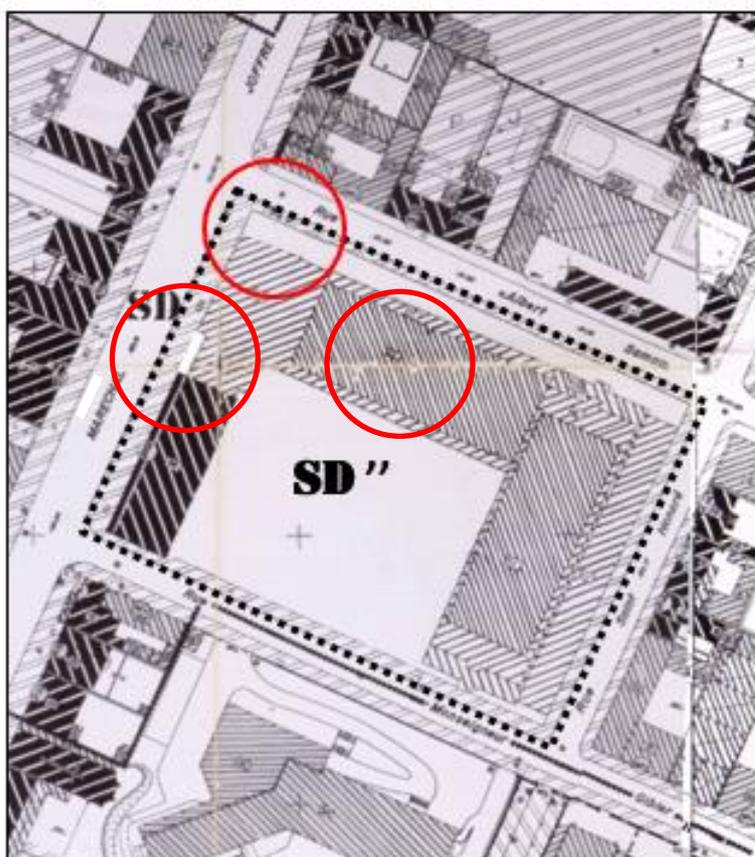
3. Hauteur limitée à 12 m à l'égout du toit des futures constructions et possibilité de réaliser une toiture à deux pentes.

Cette modification envisage de diminuer la hauteur importante du bâti de cette parcelle de rez-de-chaussée et cinq niveaux à rez-de-chaussée et trois étages, à l'occasion de futures constructions. Cette nouvelle règle permet de fixer une valeur maximale objective de hauteur de façades pour les futures constructions afin de préserver une harmonie d'échelle avec les différents bâtiments anciens constituant les différents fronts bâtis des quatre rues cantonnant la parcelle.

4. Limiter l'emprise au sol des futures constructions.

La parcelle présentant actuellement une emprise construite sur la totalité de sa surface, le sous-secteur SD'' envisage de limiter à 65% la possibilité d'une future emprise, et ce afin de favoriser la création d'espaces libres sous forme de cours et de cœurs d'îlots végétalisés, formes urbaines caractéristiques des îlots du quartier Saint Louis. Cette possibilité d'emprise maximale se réfère également à l'implantation ancienne des bâtiments d'écuries et de la caserne détruite, dont l'implantation sur la parcelle, suivaient un schéma de cours intérieures.

Extrait de la planche modifiée n°13 du PSMV



5. **Permettre une implantation à l'alignement sur l'emprise totale de la parcelle.**
L'actuelle règle ne permet l'implantation des nouvelles constructions sur la totalité des limites séparatives avec les quatre voies, par le jeu cumulé de l'intersection des bandes de constructibilité de 15 mètres de profondeur à partir de chaque voie, rendant inconstructibles les angles de la parcelle. La modification se propose d'annuler ces dispositions particulières au secteur SD afin de permettre la construction des angles et ainsi favoriser leur traitement architectural en accord avec les traditions urbaines du quartier Saint Louis.
6. **Restitution des alignements originaux sur la voie publique par suppression de la hachure double biaise sur la parcelle à hauteur de l'angle des rues du Maréchal Joffre et Albert Samain.**
La construction du lycée Jules Ferry aux début des années 1980 a déterminé deux petites surfaces inconstructibles sur les limites de la parcelle et des rues Albert Samain et maréchal Joffre. Afin de restituer un alignement traditionnel des futures constructions sur ces deux voies, ces deux surfaces sont rendues à la construction et à l'implantation à l'alignement par l'effacement de la trame double biaise du document graphique du PSMV.
7. **Possibilité de construction en cœur d'îlot, perpendiculairement aux voies publiques autour de cours intérieurs.**
Sans conduire à une restitution de l'emprise au sol de la caserne disparue, ni justifier une densification du cœur d'îlot sur la base des bâtiments originels démolis, le règlement de la zone SD'' autorise la construction d'aile en retour des bâtiments à l'alignement sur la voie publique. Ces implantations devront ménager des cours et espaces intérieurs destinés aux espaces végétalisés et de pleine terre.
8. **Modification de la règle d'implantation par rapport aux limites de terrain en imposant un recul d'au moins 8 mètres en cas de retrait**
Afin d'harmoniser toute nouvelle implantation de bâti dans le respect de la typologie d'implantation traditionnelle du bâti du quartier Saint Louis, toute nouvelle construction implantée en retrait des limites mitoyennes devra observer un retrait important de 8m.
9. **Simplification de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle en harmonisation avec la règle du P.L.U.**
Afin d'harmoniser cette disposition du PSMV avec celle du PLU de la ville de Versailles et pour une meilleure lisibilité de la règle, celle-ci est réécrite sans modification de son sens.
10. **Harmonisation des dispositions de l'article concernant les arbres et plantation avec la règle du PLU qui impose un pourcentage d'espace vert et de pleine terre.**
Cette modification du PSMV se propose d'actualiser les règles de développement du végétal sur la parcelle afin de répondre à la fois aux considérations de paysagement arboré des cœurs d'îlots caractéristiques du quartier Saint Louis, et aux nouvelles considérations environnementales en favorisant la création d'espaces libres végétalisés et de pleine terre.
11. **Augmentation du seuil de commerce de détails.**
Afin d'intégrer les évolutions générales et locales du commerce de proximité intervenues sur la ville de Versailles depuis la rédaction du règlement du PSMV, et afin d'harmoniser le seuil commercial de ce secteur avec les différents secteurs SB de la ville, le seuil du commerce de détail est majoré. L'augmentation de ce seuil favorise l'opportunité unique, de développer le commerce de détails et de proximité à l'échelle d'une opération de construction intéressant les quatre rues d'un îlot de cette partie du quartier Saint Louis.

6. Proposition de modifications du règlement du PSMV

Les articles du règlement écrit du Plan de sauvegarde et de mise en valeur concernés par les propositions de modifications sont reproduits en intégralité en annexe jointe à ce document, en portant les suppressions de texte en lettrage noir barré et les ajouts en lettrage rouge. Le lettrage en noir simple est invariant et représente le texte original.

III – PROCEDURE

La procédure de modification du PSMV est encadrée par les articles L. 313-1 et R. 313-1 à R. 313-18 du code de l'urbanisme et par le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27. Elle est diligentée par le représentant de l'Etat dans le département même si la Ville est à l'initiative du projet de modification du SPR et du PSMV.

Ce projet de modification exposé ci-avant est mis en œuvre selon certaines étapes réglementaires.

- Délibération du conseil municipal du 14 Décembre 2017 par laquelle Monsieur le Maire est autorisé à saisir le préfet des Yvelines afin que les services de l'Etat diligentent la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Versailles.
- Préparation du dossier de modification par le service urbanisme de la Ville et relation avec Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.
- Réunion de la commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR) sous la présidence de Monsieur le Maire le 31 Janvier 2018, qui a émis un avis favorable sous réserve que l'article 11 de la zone SD' traitant de l'aspect extérieur précise que : « *les futures constructions implantées sur la rue du Maréchal Joffre devront être composées dans un registre mineur afin de laisser la prédominance volumétrique et architecturale au bâtiment classé monument historique situé à l'angle des rues Maréchal Joffre et de Monseigneur Gibier* ».
- La CLSPR est composée d'un tiers de personnes représentant l'Etat, un tiers des représentants de la Ville et un troisième tiers composé de personnalités qualifiées.
- Les services de l'Etat effectuent les démarches afin de préparer l'enquête publique notamment en saisissant le président du tribunal administratif pour qu'il désigne un commissaire enquêteur. Il doit prévoir la publicité de cette enquête par voie d'annonce légale dans la presse et d'affichage sur les panneaux d'affichage communaux prévus à cet effet (affichage effectué par les services municipaux).
- Par décision du 18 Avril 2018, le président du tribunal administratif a désigné Monsieur Patrick GAMACHE en qualité de commissaire enquêteur titulaire.
- L'enquête publique est prévue au service urbanisme du 06 juin 2018 au 22 Juin 2018 inclus. Le dossier d'enquête y sera mis à la disposition du public accompagné d'un registre. Le commissaire enquêteur effectuera trois permanences :
- 06 Juin de 9h00 à 12h00 ; 16 juin de 09h00 à 11h30 ; 22 Juin de 14h00 à 17h00.

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

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

En complément d'information, la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France, par décision en date du 15 Mars 2018, décide que le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du secteur sauvegardé de Versailles est dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application de l'article R.122-18 du code de l'urbanisme. Aucun débat public ni aucune concertation préalable n'ont eu lieu.

IV – Annexe 1 : copies de documents

- Copie de la délibération du 14 Décembre 2017 du conseil municipal de demande de modification du PSMV de la Ville auprès de l'Etat ;
- Copie du compte-rendu des débats et avis favorable de la commission locale du site patrimonial remarquable en date du 14 Février 2018 ;
- Copie de la décision du président du tribunal administratif du 18 Avril 2018 désignant le commissaire enquêteur titulaire ;
- Copie de la décision de la MRAE 15 Mars 2018.

V – Annexe 2 : Règlement modifié

- Règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur modifié.

Service Urbanisme & Maison de l'Architecture et du Patrimoine

22 Décembre 2017.