

Département des Yvelines Commune de Versailles

Enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Versailles (PSMV)

*Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique préalable à la modification
du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable de
Versailles du 23 août 2022*

Enquête ouverte du mercredi 28 septembre 2022 au jeudi 13 octobre 2022

Soit pendant 16 jours consécutifs



Rapport d'enquête & Conclusions et avis Du commissaire enquêteur

Novembre 2022

Pierre Yves NICOL

Commissaire enquêteur

Rapport d'enquête

SOMMAIRE

| | |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| <u>I. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE</u> | p 3 |
| I.1 Présentation de la ville de Versailles | p 3 |
| I.2 Objet de l'enquête | p 3 |
| I.3 Pétitionnaire du projet | p 4 |
| I.4 Cadre administratif et juridique du projet | p 4 |
| I.5 Pièces du dossier | p 5 |
| 1.6 Personnes Publiques Associées | p 6 |
| <u>II. RÔLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u> | P 7 |
| <u>III. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</u> | p 8 |
| III.1 Chronologie de l'enquête | p 8 |
| III.2 Publicité de l'enquête et remise des observations du public | p 9 |
| III.3 Informations du commissaire enquêteur | p 9 |
| III.4 Durée de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur | p 9 |
| <u>IV. OBSERVATIONS DU PUBLIC</u> | p 11 |
| IV.1 Synthèse des thèmes abordés | P 11 |
| IV.2 Détail des observations | p11 |
| IV.3 Bilan du commissaire enquêteur sur les observations du public | p 20 |

I. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

I.1 PRÉSENTATION DE LA VILLE DE VERSAILLES

La ville de Versailles, dans le département des Yvelines, au sud-est de Paris, compte aujourd'hui environ 85 000 habitants sur une superficie de 2618 hectares. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc.

Le paysage de la ville voulu par le roi Louis XIV configurait en centralité le château avec à l'Ouest le parc dont le domaine occupe 830 hectares, et à l'Est la Ville tracée par plusieurs architectes renommés du XVII^{-ème} et du XVIII^{-ème} siècles. Par sa structure viaire, en forme de trident, ayant pour origine la Place d'Armes du château constitué par les larges avenues de Saint Cloud (au nord), de Paris (au centre) et de Sceaux (au sud), et par la présence des écuries royales, et d'anciens bâtiments gouvernementaux, le centre urbain de Versailles en rupture avec les agencements urbains de l'époque médiévale est donc un exemple rare d'une nouvelle morphologie urbaine.

Afin de sauvegarder ce patrimoine remarquable, l'Etat a initié en 1973 la création d'un secteur sauvegardé au centre-ville. C'est dans ce secteur que l'on retrouve l'essentiel des nombreux édifices classés monuments historiques de la ville, les immeubles présentant un intérêt historique (tel que la caserne de Croÿ) et la trame viaire orthogonale qui complète le « trident » versaillais. Il définit trois quartiers :

- 1) Le quartier Notre Dame, partie nord du secteur sauvegardé autour de l'église éponyme,
- 2) A l'est de la place d'Armes, les Petites et Grandes écuries et le quartier sauvegardé qui s'étend de celles-ci à la butte de Montboron,
- 3) Dans la partie au sud de l'avenue de Sceaux le secteur sauvegardé du quartier Saint Louis avec la cathédrale et le carré Saint Louis, limité au sud par les voies SNCF et des espaces boisés.

Les quartiers périphériques au Nord et à l'Est de la commune sont essentiellement résidentiels. Au Sud-Est le quartier des Chantiers autour de la gare est densément bâti. Le quartier de Satory au sud de la commune est occupé par 460 ha dédiés à la Défense Nationale ainsi que par des activités industrielles. D'importantes surfaces boisées sont présentes en périphérie de la ville et dans les communes limitrophes.

I.2 OBJET DE L'ENQUÊTE

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Versailles occupe 170 ha. Il se substitue au Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur son emprise. Ce PSMV est inclus en totalité dans un Site Patrimonial Remarquable. Seuls les quartiers au nord de l'avenue de la Reine et à l'Est des Ecuries Royales, inclus dans le Site Patrimonial Remarquable, sont exclus du PSMV. Le secteur du PSMV a été approuvé le 15 novembre 1993. Il n'avait pas fait l'objet d'une

évaluation environnementale lors de son élaboration. Par la suite il a été mis en révision en 1999 puis modifié en 2010, 2013, 2018 et 2021.

Les adaptations réglementaires proposées dans ce projet ont pour objectif de mettre en conformité le PSMV aux dispositions du Code de l'Urbanisme, par la réécriture de l'article 3 du titre I et de l'article 11 du titre II du règlement ainsi que par la correction de la légende n°3 relative aux « immeubles ou parties d'immeubles à conserver » .

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi SRU) a modifié le titre III de l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoyait auparavant l'interdiction de la modification d'immeubles ou parties d'immeubles identifiés par un PSMV.

Il n'est dorénavant plus possible pour un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'interdire toute modification du bâti de façon générale et absolue.

La nouvelle rédaction de ces dispositions réglementaires soumises à enquête publique, a pour objet de permettre aux pétitionnaires d'apporter des modifications sous conditions spéciales, sur les immeubles à conserver, et qui sont concernés par l'élément n°3 de la légende.

Il est à noter que dans le dossier soumis à enquête publique, seule la caserne de Croÿ, est concernée par les nouvelles règles de gabarit imposées. Les dents creuses dans le centre ancien de Versailles, figurant sur les plans du PSMV, et dont la reconstruction est autorisée sont régies par des règles d'épannelage qui sont en concordance avec celles des immeubles mitoyens.

I.3 PÉTITIONNAIRE DU PROJET

Suivant l'article R313-7 « Le Préfet peut par arrêté confier l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme »

Par délibération n°D.2022.03.20 en date du 24 mars 2022, le Conseil Municipal de Versailles a demandé au Préfet la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial de Versailles.

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture des Yvelines, le Préfet des Yvelines a publié un arrêté d'enquête publique relative à la modification du PSMV du site patrimonial remarquable de Versailles le 23 août 2022.

Suivant l'article 4 de cet arrêté, le Maire de Versailles est le pétitionnaire de ce projet.

I.4 CADRE ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

Cette enquête est conduite en application des textes généraux régissant les enquêtes publiques, et cités dans l'arrêté préfectoral du 23 août 2022, prescrivant l'enquête publique.

- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.313-1 et R.313-1 à R.313-18 ; concernant l'établissement des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur ;
- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123.1 à L.123.19 et R.123-1 et suivants, concernant les enquêtes publiques ;
- Le code du patrimoine notamment les articles L.631-3 et D.631-5 concernant les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur ;
- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Le code général des collectivités territoriales ;

- L'arrêté ministériel du 6 mars 1973 créant un secteur sauvegardé sur le territoire de la ville de Versailles ;
- Le décret du 15 novembre 1993 approuvant le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Versailles ;
- L'arrêté ministériel du 18 septembre 1995 portant extension du secteur sauvegardé ;
- L'arrêté ministériel du 7 avril 1999 portant mise en révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Versailles ;
- L'arrêté préfectoral n° 10-334/DRE du 23 novembre 2010 portant approbation de la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Versailles ;
- L'arrêté préfectoral n° 2013067 – 0009 du 8 mars 2013 portant approbation de la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Versailles ;
- L'arrêté préfectoral n° 2016183 – 0001 du 1^{er} juillet 2016 portant approbation de la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Versailles ;
- L'arrêté préfectoral n° 2018241 – 0001 du 1^{er} juillet 2018 portant approbation de la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Versailles ;
- L'arrêté préfectoral n° 78-2021-02-19-005 du 19 février 2021 portant approbation de la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Versailles ;

I.5 PIÈCES DU DOSSIER

- Arrêté préfectoral du 23 août 2022 prescrivant l'enquête publique ;
- Délibération du conseil municipal N° D.2022.03.20 du 24 mars 2022. Demande de modification du PSMV de la ville auprès de l'État ;
- Compte-rendu de la Commission locale du Site patrimonial Remarquable de Versailles du 18 mai 2022 ;

- Décision délibérée de la MRAE de dispense d'évaluation environnementale de la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Versailles (78) après examen au cas par cas du 16 juin 2022 ;
- Avis de Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France. Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines.
- Notice explicative ;
- Analyse des incidences environnementales ;
- Projet de règlement. Modification du PSMV ;
- Projet de règlement graphique ;

I.6 PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

- Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France. Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines.
L'Architecte des Bâtiments de France, Cheffe de l'UDAP des Yvelines émet un **avis favorable au projet de modification du PSMV.**
- La Direction Régionale des affaires Culturelles d'Ile de France en charge des patrimoines émet un **Avis favorable au projet de modification du PSMV.**
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ile de France émet un **Avis favorable au projet de modification du PSMV.**
- Les autres services associés à la procédure de modification du PSMV :
- DRIEAT ; Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et des Transports ;
- DDT 78 ; Direction Départementale des Territoires des Yvelines ;
- ARS délégation 78 ; Agence Régionale de Santé ;
- Centre d'Expertise des Techniques de l'Infrastructure et de la Défense (CETID) ; Ministère des Armées ;
- Le Conseil Régional d'Ile de France ;
- Le Conseil Départemental des Yvelines ;
- Le SDIS ; Service Départemental d'Incendie et de Secours ;
- Le STIF ; rebaptisé « Ile de France Mobilité »
- Le CCI ; Chambre de Commerce et d'Industrie des Yvelines ;
- La Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile de France ;
- L'Etablissement Public d'Aménagement de Paris Saclay ;
- L'Etablissement Public du château de Versailles, du musée et du domaine national de Versailles ;
- HYDREAULYS

N'ont pas donné d'avis sur ce projet.

II. RÔLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le présent rapport rend compte du travail du commissaire enquêteur, chargé de diligenter l'enquête de modification du PSMV de Versailles.

Conformément au code de l'environnement, le commissaire enquêteur a été désigné sur la liste d'aptitude du département de l'Essonne, par décision de Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Versailles, le 30 juin 2022, à la demande de Monsieur le Préfet des Yvelines autorité organisatrice de l'enquête.

Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention renvoyant à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur. Le code de l'environnement n'est guère plus explicite, la compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques ; d'autres critères s'imposent à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert, et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice, dont le travail est strictement défini par les magistrats : celui d'un spécialiste objectif qui doit vérifier la conformité technique d'un acte ou d'une opération aux règles de l'art.

En fait, le commissaire enquêteur apparaît comme un collaborateur occasionnel du service public dont la mission a un triple objectif : apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement, et apporter une aide à la décision.

Il lui est recommandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, des observations relevées dans les registres papier et dématérialisé, que le commissaire enquêteur a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

III. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III.1 CHRONOLOGIE DE L'ENQUÊTE

- Délibération du Conseil Municipal de Versailles n° D.2022.03.20 en date du 4 mars 2022, demandant la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial de Versailles ;
- Avis de la commission locale du Site Patrimonial de Versailles, en date du 18 mai 2022 ;
- Décision n° MRAE DKIF-2022-091 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, en date du 16 juin 2022, de dispense de la réalisation d'une évaluation environnementale pour la modification du PSMV de Versailles, en application de l'article R.122-18 du code de l'environnement ;
- Décision du Tribunal Administratif de Versailles n° E22000058/78 du 30 juin 2022, nommant Pierre Yves NICOL, en qualité de commissaire enquêteur ;
- **Enquête publique d'une durée de 16 jours consécutifs du mercredi 28 septembre 2022 à 9 :00 au jeudi 13 octobre 2022 à 17 :00.**
- Transmission du rapport d'enquête et des conclusions motivées du commissaire enquêteur dans un délai de 30 jours à M le Préfet des Yvelines et au Président du Tribunal Administratif de Versailles.
- Le Conseil Municipal de la Ville de Versailles sera appelé à donner un avis sur la modification du PSMV éventuellement modifié.
- Conformément aux dispositions de l'article R.313 du code de l'urbanisme, le plan de sauvegarde, éventuellement modifié, sera approuvé par arrêté du Préfet, en cas d'avis favorable du Conseil Municipal.
- Dans le cas contraire, la modification du PSMV sera approuvée par décret en Conseil d'État pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du Ministre chargé du patrimoine et du Ministre chargé des collectivités locales, après avis de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés.

III.2 PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE ET REMISE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Affichage en mairie de l'arrêté du Préfet des Yvelines pour l'ouverture de l'enquête publique en date du 23 août 2022.
- Affichages de l'avis d'enquête publique sur le site de la caserne de Croÿ, devant le 5 rue Royale, et à l'entrée de la caserne rue Saint Médéric.
- Affichage de l'avis d'enquête publique au service urbanisme

- Localisation des affichages de l'avis d'enquête publique sur les emplacements dédiés de la ville :
- Hôtel de ville (avenue Général de Gaulle-quartier Chantiers)
- Hôtel de ville (avenue de Paris, rue des Etats Généraux -quartier Chantier) en R/V
- Place Raymond Poincaré (derrière l'abribus- quartier Chantier)
- Rue des Chantiers (école maternelle des Lutins – quartier Chantiers)
- Avenue de l'Europe (côté parking, quartier Notre-Dame)
- Marché Notre-Dame (angle Paroisse/Chénier – quartier Notre-Dame)
- Rue des Réservoirs (angle rue Pétigny-quartier Notre-Dame)
- Boulevard de la Reine (école primaire Lafitan-quartier Notre-Dame)
- Rue du Colonel de la Bange (école primaire – quartier Notre-Dame)
- Rue des Chantiers (stade-quartier Porchefontaine)
- Rue Yves le Coz (école primaire – quartier Porchefontaine)
- Rue Pierre Corneille (école maternelle – quartier Porchefontaine)
- Rue Coste (entrée parking centre social-quartier Porchefontaine)
- Place Lyautey (angle Sceaux /de Gaulle – quartier Saint-Louis)
- Rue du Vieux Versailles (école maternelle – quartier Saint-Louis)
- Rue Saint-Louis (école primaire J.-J Tharaud – quartier Saint-Louis)
- Avenue Guichard (école maternelle des Alizés-quartier Satory)
- Rue des Docks (centre commercial – quartier Satory)
- Gare Rive Droite (rue Mal.Foch-quartier Clagny-Glatigny)
- Place de la Brèche (stade sans souci – quartier Clagny-Glatigny)
- Rue Louis Haussmann (angle Pierre Lescot- quartier Clagny-Glatigny)
- Rue Richard Mique (école primaire Pershing – quartier Clagny-Glatigny)
- Av. du G. Pershing (près centre commercial -quartier Clagny-Glatigny)
- Rue Honoré de Balzac (école maternelle – quartier Montreuil)
- Rue de Montreuil (jardin public Blaise Pascal – quartier Montreuil)
- Rue de Bretagne (maison de quartier Près aux Bois – quartier Montreuil)
- Rue de Bretagne (maison de quartier Vauban-quartier Montreuil)
- Rue Montbauron (angle Coubertin – quartier Montreuil)
- Place des Condamines (collège J-P Rameau – quartier Montreuil)

- Rue de la Bonne Aventure (crèche M-A. Boivin – quartier Jussieu)
- Rue Saint-Nicolas (angle Debussy-quartier Jussieu)
- Rue de la Ceinture (école primaire La Source – quartier Jussieu)

Annonces légales dans la presse :

- Le Parisien : vendredi 9 septembre et vendredi 30 septembre 2022.
- Le Courrier des Yvelines : mercredi 7 septembre et mercredi 28 septembre 2022 ;

Mise en ligne de l'avis d'enquête publique sur le site de la ville de Versailles, lien avec le site de PUBLILEGAL pour prise de connaissance de l'intégralité du dossier : <http://modif-psmv-versailles.enquetepublique.net> consultation des observations dématérialisées, et dépôt d'observations.

Les observations et propositions pouvaient également être transmises à l'adresse électronique suivante : modif-psmv-versailles@enquetepublique.net

Il n'y a pas eu de réunion d'information du public.

III.2 INFORMATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le 7 juillet 2022 en mairie de Versailles avec M Didier LEGUAY Chef du service urbanisme, M Jocelin BIGAUD, service urbanisme, M Patrick EUGENE, Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques, Préfecture des Yvelines.

Présentation du projet de modification du PSMV, et définition du planning de l'enquête et des permanences.

Le 19 octobre 2022, remise de mon procès-verbal de synthèse en mairie de Versailles à M Jocelin BIGAUD.

Remise du mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse le 2 novembre 2022.

Echanges par courriel ou par téléphone avec le service urbanisme de la commune et de la préfecture au cours de l'enquête et de la rédaction du rapport d'enquête.

III.3 DURÉE DE L'ENQUÊTE ET PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La durée de l'enquête était de 16 jours du mercredi 28 septembre au jeudi 13 octobre 2022, en mairie de Versailles du lundi au vendredi : 9 :00 à 12 :30 et 14 :00 à 17 :00 et le samedi de 9 :00 à 12 :00.

Les permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu aux dates suivantes:

- Mercredi 28 septembre 2022 de 9 :00 à 12 : 00
- Samedi 8 octobre 2022 de 9 :00 à 12 : 00
- Jeudi 13 octobre 2022 de 14 :00 à 17 : 00

Soit un total de 9 heures.

IV. OBSERVATIONS DU PUBLIC

IV.1 COMPTE RENDU DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les contributions du public ont été de **5** observations sur le registre papier et de **4** observations sur le registre dématérialisé. Ces observations proviennent toutes de personnes habitant le quartier Saint Louis membres ou proches du milieu associatif local :

- Association Versailles Environnement Initiative ;
- Sauvegarde et Animation de Versailles et Environs,
- VéloVersailles.

Plusieurs contributions soulignent la bonne qualité du dossier et font part de leur satisfaction quant à la qualité de l'enquête publique, l'une d'elle seulement déplore le manque de publicité sur cette enquête.

IV.2 SYNTHÈSE DES THEMES ABORDÉS

Les thèmes récurrents dans les observations du public peuvent globalement se résumer de la façon suivante :

- Les enjeux climatiques ; la mise aux normes d'isolation thermique des bâtiments, l'amélioration de leur accessibilité ainsi que d'autres éléments de confort (7 observations) ;
- Des interrogations sur la réhabilitation de la caserne de Croÿ et la reconstruction de bâtiments démolis de la caserne (7 observations);
- La demande d'ouverture d'un passage piétons entre la rue Saint Médéric et l'avenue de Sceaux (7 observations),
- La mise en place d'équipements divers pour l'amélioration du quartier et l'accessibilité du quartier aux personnes à mobilité réduite (5 observations).

Les observations du public ont été examinées point par point par le service urbanisme de la commune de Versailles, et transmis par le mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse. Le détail des points évoqués figure ci-dessous.

IV.3 DÉTAIL DES OBSERVATIONS

Observations N°2 (registre électronique) N°4 (registre écrit) :

Le PSMV n'aborde pas la question des modalités de réalisation d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE). Le PSMV ne précise pas les modalités d'intégration architecturale de dispositifs extérieurs contribuant au chauffage ou à la climatisation des logements. De manière générale, le PSMV ne précise pas les conditions dans lesquelles la rénovation énergétique des immeubles peut être conduite.

Réponse de la ville de Versailles

Le projet de modification ne porte pas sur ce sujet. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est un document règlementaire qui se substitue au Plan Local d'Urbanisme et a vocation à assurer la sauvegarde et la mise en valeur des périmètres délimités au sein des sites patrimoniaux remarquables (SPR) auxquels ils s'appliquent. Bien qu'il doive intégrer tous les champs de la politique urbaine, il n'a donc pas initialement vocation à organiser les modalités de la transition écologique des bâtiments présentant des caractéristiques patrimoniales. Cependant, le PSMV ne mentionne pas explicitement les dispositifs extérieurs d'isolation et de chauffage des logements parce que ce type de procédure ne peut pas être généralisée à toutes les constructions, plus particulièrement si elles présentent un intérêt patrimonial.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les projets de modification extérieure et intérieure des immeubles ou parties d'immeubles à conserver sont très encadrés par la loi, et soumis à autorisations, comme le rappelle la ville de Versailles dans son mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse. La nouvelle rédaction du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Versailles soumis à enquête publique, devrait cependant permettre aux pétitionnaires d'apporter sous conditions spéciales des modifications à leurs immeubles.

Observations N°3 (Registre électronique) N°2 (registre écrit)

Il est nécessaire de préciser et de clarifier les « conditions spéciales » auxquelles sont soumis les projets touchant aux immeubles ou parties extérieures d'immeubles identifiés. Il est nécessaire de préciser et de clarifier ce qu'intègrent les normes de confort contemporain.

La sauvegarde du quartier ne doit pas se faire contre les exigences d'aide au bien-vivre des habitants tout en admettant que des contrôles préalables sont évidemment nécessaires pour éviter les dérives.

Réponse de la ville de Versailles:

L'article L.313-1 du Code de l'urbanisme autorise les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur à « comporter l'indication des immeubles ou des parties intérieures ou extérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ». Ainsi, le projet de modification du PSMV s'appuie bien sur des dispositions législatives.

Les « conditions spéciales » auxquelles sont soumis les projets de modification des immeubles identifiés au 3° de la légende du PSMV sont détaillées dans le règlement écrit de ce dernier, à la fois à l'article 1 des dispositions générales puis, à nouveau, au titre II de l'article 11 des différentes zones du document.

Pour rappel, il est en premier lieu nécessaire que ces modifications aillent « dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur qui peut porter sur les éventuelles strates historiques. Elles peuvent être hiérarchisées en fonction de la valeur patrimoniale des différentes strates ».

Mais les modifications peuvent également être admises à la condition qu'elles correspondent à « la restauration, à la restitution de l'édifice, selon une ou plusieurs périodes significatives de sa construction ».

Finalement, les conditions spéciales permettant la modification des immeubles et parties extérieures ou intérieures d'immeubles peuvent également consister à « adapter les locaux, afin d'intégrer les normes de confort contemporain, d'accessibilité et de sécurité, sans toutefois désorganiser la distribution des logements ou les éléments de décors (...) et modifier la volumétrie de l'immeuble, sauf s'il s'agit de revenir à un état antérieur plus satisfaisant ».

À cet égard, les normes de confort contemporain peuvent être entendues comme l'ensemble des aménagements du bâti existant, contribuant à l'amélioration du bien-être et de la commodité de la vie matérielle des occupants au regard des enjeux actuels de l'isolation, de l'accessibilité et de la facilitation des circulations douces, dans la mesure où ces dispositifs ne contreviennent pas aux « conditions spéciales » de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme.

La modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, en ce qu'elle intègre l'arrêt récent du Conseil d'état (n°438 247 – 22/07/2021) qui stipule justement que ces documents ne peuvent interdire « de façon générale et absolue » la modification des immeubles identifiés, a pour objectif de confronter ces exigences à celles existant pour la préservation et la valorisation du patrimoine.

Il est rappelé que tout projet de modification extérieure ou intérieure fait l'objet d'une autorisation de travaux délivrée par la Ville sur la base d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et de la DRAC selon le type de protection réglementaire.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Même appréciation que précédemment.

Observation N°3 (Registre écrit)

Il faudrait que le PSMV mentionne explicitement la nécessaire contribution de Versailles aux enjeux du changement climatique.

Réponse de la ville de Versailles :

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est un document réglementaire qui se substitue au Plan Local d'Urbanisme et a vocation à assurer la sauvegarde et la mise en valeur des périmètres délimités au sein des sites patrimoniaux remarquables (SPR) auxquels ils s'appliquent. Bien qu'il doive intégrer tous les champs de la politique urbaine, il n'a pas initialement vocation à organiser les modalités de la transition écologique des bâtiments présentant des caractéristiques patrimoniales. Toutefois, certaines constructions, sans

protection patrimoniale du Site Patrimonial Remarquable, sont modifiables sous certaines conditions et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France, afin d'en améliorer le confort moderne.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Dans son éditorial d'octobre 2022, Monsieur le Maire de Versailles rappelle que la lutte contre le réchauffement climatique est désormais une priorité de premier rang pour la ville de Versailles. Il appartient à la Municipalité d'examiner les mesures qui peuvent être prises dans ce sens dans le respect du PSMV sans déroger aux documents règlementaires.

Observation N°2 (registre électronique) :

La modification du PSMV n'a pas permis qu'un débat de fond soit mené sur l'évolution du patrimoine architectural au regard des enjeux comme le changement climatique, le vieillissement de la population, les nouvelles mobilités ...

Réponse de la ville de versailles :

Ce n'est pas l'objet de la procédure en cours qui visait à mettre le PSMV en conformité avec les dispositions du Code de l'urbanisme (et incidemment à autoriser les modifications des immeubles identifiés permettant, notamment, de les adapter aux normes de confort contemporain) et à rendre possible le projet de réhabilitation de la Caserne de Croÿ.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Même appréciation que précédemment.

Observation N°3 (registre électronique) :

Combien d'agents seront accueillis dans la zone de la Caserne de Croÿ ? Il serait souhaitable de présenter le projet en conseil de quartier Saint-Louis. En quel état sont les cours de la Caserne et qu'est-il prévu d'y modifier ?

Réponse de la ville de Versailles

La Caserne de Croÿ comporte trois cours : la cour de la Rotonde est pavée tandis que les cours du Pavillon des Gardes et la cour de l'abreuvoir sont à la fois pavées et aménagées en jardin. La modification du PSMV a pour objectif d'étendre une protection déjà existante dans le document (les « espaces soumis à prescriptions particulières ») à l'ensemble des cours de telle sorte à ce que toute modification qui leur serait éventuellement apportée dans le cadre du projet conduit par les services de l'armée ou de façon ultérieure respecte les prescriptions édictées par le PSMV pour ce qui concerne ces espaces.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La ville de Versailles n'a pas apporté de réponse au nombre d'agents accueillis dans la caserne de Croÿ. Cependant compte tenu des surfaces de planchers existantes dans le bâtiment carré

et dans son extension projetée, ce nombre d'agents devrait rester raisonnable à l'échelle du quartier. J'attire l'attention sur la situation de ces locaux situés au centre-ville et idéalement placés entre deux gares RER et une gare routière. Le réaménagement et l'occupation de ces locaux est bien conforme à l'esprit de la loi ALUR du 15 octobre 2014 qui incite à densifier les centres urbains.

La protection des cours pavées et aménagées en jardin est une mesure judicieuse pour accompagner la protection du patrimoine bâti de la caserne, et ainsi éviter qu'elles ne se transforment en espaces bétonnés et en parking.



Vue de la cour de l'abreuvoir, état actuel

Observation N°4 (registre écrit) :

Il faudrait que la construction de l'extension de la Caserne de Croÿ soit en accord avec les bâtiments existants. Le projet de modification du PSMV a précisément pour objectif d'assurer l'insertion urbaine et architecturale de l'extension de la Caserne de Croÿ en faisant en sorte que cette dernière permette de reconstituer la morphologie et la volumétrie de cet ensemble remarquable telle qu'elle existait jusqu'en 1961.

Réponse de la ville de Versailles :

Pour cela, la modification du PSMV inclut notamment la création d'une « emprise de construction imposée » qui permet d'établir des prescriptions d'emprise au sol des constructions projetées. Par ailleurs, dans l'objectif de réglementer la hauteur de façade et de faîtage de la future construction qui s'implantera, la modification du PSMV comporte aussi la création de nouvelles prescriptions (éléments 6 bis de la légende du document graphique) permettant de s'assurer que la construction aura bien pour objectif de revenir à un état

antérieur plus satisfaisant, à la fois d'un point de vue historique, architectural et urbain, de la Caserne de Croÿ.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'emprise et la volumétrie des bâtiments projetés rue Saint Médéric sont clairement définis dans le projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur notamment dans la notice explicative qui relate l'historique de ces bâtiments, en page 115 du projet de Règlement et dans le document graphique.

La capture d'écran ci-dessous permet de se rendre compte que la reconstruction des volumes existants auparavant constituerait un embellissement de ce coin de rue indigne d'un quartier historique.



Observation N°2 (registre écrit) et N°3 (registre électronique):

L'extension de la Caserne de Croÿ comportera-t-elle un ascenseur ? Celui-ci desservira-t-il également le bâtiment carré qui la joute ?

Le projet de la Caserne de Croÿ doit intégrer des espaces de stockage et de récupération des matières organiques.

Réponse de la ville de Versailles:

L'ensemble de ces remarques ne peut être traité dans le cadre de la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et sera examinée lors de futurs projets de construction sous le contrôle du Ministère de la Culture et dans le respect des normes imposées par le Code de la construction et de l'Habitation.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas de remarques particulières.

Observation N° 4 (registre électronique – Vélo Versailles) :

Il est nécessaire d'intégrer dans les « normes de confort contemporain » les abris pour vélos et d'en installer dans les cours de la Caserne de Croÿ pour les futurs résidents et usagers.

Réponse de la municipalité :

Le projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ne porte pas sur ces sujets. Pour rappel, le Code de la construction et de l'habitation (CCH), impose la réalisation de stationnement des deux roues pour tout projet de construction.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La photo qui figure en page 16 de mon rapport montre la présence sur le domaine public de divers mobilier urbain : Conteneurs à collecte sélective, poteaux anti-stationnement, corbeille à papier, ainsi que le stationnement sur le trottoir d'une petite moto.

La question du stationnement des deux roues pour les bâtiments existants et leurs abords, qui figure dans cette observation, reste posée.

Observations N° 4 (registre électronique – Vélo Versailles) N°1 (registre écrit) N°4, (registre écrit) N°3 (registre électronique, Association Versailles environnement Initiatives), N°2 (registre écrit Association Versailles environnement Initiatives) :

Demande de réouverture du passage piétons entre la rue Saint-Médéric et l'Avenue de Sceaux afin de sécuriser les circulations des écoliers et des habitants d'un quartier aux trottoirs étroits et à la circulation dense. Cela permettrait aussi de désenclaver le quartier Saint Louis.

Il serait très utile pour le passage sécurisé des collégiens (700 au collège Nolhac coupé par la caserne de son secteur scolaire et de parents d'enfants des écoles). Les flux scolaires de piétons et vélos y sont très importants près de la zone de l'enquête.

Réponse de la ville de Versailles :

Le projet de modification ne porte pas sur ces sujets qui relèvent de l'instruction des autorisations de travaux soumis au contrôle du Ministère de la Culture. Les planches graphiques du PSMV prévoient la possibilité de réaliser un passage privé ouvert au public reliant la rue Saint Médéric à l'avenue de Sceaux. Ce passage est cependant soumis à l'acceptation des propriétaires fonciers (ministère de la Défense).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette propriété de CDC habitat, filiale à 100% de la Caisse des Dépôts (et non du Ministère de la Défense), n'est pas classée comme terrain militaire. La création de ce passage est soumise à l'acceptation des propriétaires fonciers, mais en cas de refus, la ville de Versailles peut procéder à une enquête préalable à une Déclaration d'Utilité Publique (DUT).

L'utilité publique doit être prouvée pour qu'il y ait expropriation, et il convient pour ce faire, d'utiliser la méthode du bilan coûts avantages en répondant aux trois questions :

- 1) L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public (que la jurisprudence actuelle désigne de plus en plus sous le terme d'intérêt général) ?
- 2) Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?
- 3) Le bilan coûts avantages penche-t-il en faveur de l'opération ?

Observations N°3 (registre électronique, Association Versailles environnement Initiatives) N°2 (registre écrit) VEI SAVE :

Il est nécessaire de créer une allée permettant la circulation des Personnes à Mobilité Réduite dans la cour de la Rotonde ainsi que dans les autres cours présentes dans le secteur.

Réponse de la ville de Versailles :

Le projet de modification ne porte pas sur ces sujets. Cette remarque ne peut être traitée dans le cadre de la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et sera examinée lors de futurs projets de construction sous le contrôle du ministère de la Culture et dans le respect des normes imposées par le Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ce projet pourrait être débattu dans la commission d'accessibilité, et dans le comité de quartier Saint Louis, cependant, comme la ville de Versailles le rappelle, le projet de modification du PSMV ne porte pas sur ce sujet.

Extrait du site de la ville :

« La Commission communale d'accessibilité se déroule obligatoirement une fois par an et s'est ouverte à d'autres partenaires, le Château et l'École du Paysage, pour une réflexion globale et concertée sur les propositions, les réalisations et les améliorations à apporter.

Le Centre de Ressources sur la Mobilité et le Handicap collabore avec la Ville pour réfléchir à la problématique de l'accessibilité à Versailles, qui présente **un patrimoine bâti singulier et un large secteur sauvegardé** ».

Observation N°3 (registre électronique) SAVE :

Présentation du projet de la Caserne de Croÿ dans le groupe de travail municipal « infrastructures et transports » afin d'en analyser l'impact sur les modalités de circulation dans le quartier. Estimer les effets du déplacement de certaines activités militaires vers une autre implantation locale dans un quartier déjà très dense.

Réponse de la ville de Versailles:

Le projet de modification ne porte pas sur ces sujets.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ce quartier pourvu de larges avenues et d'une infrastructure de transport importante ne me semble pas trop dense pour un centre urbain. La requalification de la caserne de Croÿ et son occupation ne me semble pas remettre en cause l'équilibre urbain de ce quartier. Les questions de circulations soulevées par cette observation ne portent pas sur les sujets du PSMV et devront être examinées dans d'autres instances.

Observations N°3 (registre électronique), VEI N°2 (registre écrit) VEI SAVE :

La rédaction de l'article relatif à la protection des « espaces soumis à protection particulière » empêche des évolutions souhaitables (circulations, arceaux à vélos ...) dans les cours et les jardins alors que le PSMV autorise par ailleurs des aménagements qui favorisent l'utilisation de la voiture.

Les arceaux à vélo ne devraient pas être considérés comme des émergences dans la mesure où le PSMV n'a pas vocation à réglementer les biens mobiliers, ce qu'ils sont incontestablement.

Le PSMV devrait autoriser l'installation de bornes de recharge électriques dans les cours et dans les rues.

Réponse de la ville de versailles :

Pour rappel, le quatrième titre de l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que le PSMV « peut protéger les éléments d'architecture et de décoration, les immeubles par nature ou les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure (...) situés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un immeuble ». Ainsi, le document ne se trouve pas dans l'illégalité lorsqu'il protège des espaces à prescription particulière en y interdisant des émergences. Par ailleurs, le projet de modification ne porte pas sur ces sujets.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La question du stationnement des vélos et autres équipements réclamés par les habitants du quartier Saint Louis reste posée à la municipalité.

IV.4 BILAN DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Bien que l'avis d'enquête publique ait été affiché sur les 32 emplacements dédiés de la commune, seuls des résidents du quartier Saint Louis, adhérents ou proches d'associations locales ont souhaité me rencontrer et ont émis des observations. Le projet d'extension de la caserne de Croÿ, dans ce quartier, a été l'objet d'une grande partie de ces observations.

Breuillet le 10 novembre 2022

Le commissaire enquêteur

Pierre Yves NICOL