

**Enquête publique Plan de sauvegarde et mise en valeur (PSMV) de Versailles**  
**28 septembre -13 octobre 2022**

**Avis et demandes de l'association VEI Versailles environnement initiative**

(VEI est une association reconnue loi 1901 existant depuis 2001)

Site <https://www.versaillesenvironnementinitiative.fr/>

**Le PSMV comprend un règlement graphique et un règlement écrit, par zonages.**

La modification concerne

- une mise en conformité juridique du PSMV de Versailles, réajusté par rapport à la loi nationale et après jugement en tribunal administratif, permettant désormais d'apporter sur des bâtiments des « éléments de confort contemporain » dans des conditions encadrées;
- des projets de travaux sur des bâtiments de l'armée, près de l'avenue de Sceaux, dans la zone de la caserne CROY, (anciennement abritant les soldats du Roi), en lien avec le départ de l'armée de la partie «couvent des Récollets »
- et enfin un renforcement de la protection des sols dans cette zone.

**1 Qualité de l'enquête**

Les documents sont clairs, bien présentés, et les explications accompagnant les changements claires.

Il y a 3 permanences du commissaire enquêteur pour une enquête durant 15 jours, ce qui est très satisfaisant.

Cependant certaines rédactions dans les documents restent un peu ambiguës pour le public.

**2 Projet d'extension des bâtiments pour accueillir du personnel de l'armée**

La lettre de la DRAC(ABF) précise que le projet est destiné à accueillir des agents travaillant pour l'armée actuellement présents au Couvent des Récollets (situé à l'autre extrémité du quartier)

21 -il n'est pas précisé combien d'agents seront accueillis dans la zone de la caserne CROY : peut-on le savoir au moins approximativement ?

Cet aspect est important pour les habitants du quartier, car la zone de CROY est en partie saturée en périphérie du fait de la nouvelle gare routière et des passages de bus (angle sceaux royale, et carrefour Francine), et de l'étroitesse des trottoirs.

Il va donc y avoir des flux supplémentaires, via les différents accès à la caserne CROY.

22- Nous demandons à ce que ce projet soit présenté en conseil de quartier st louis : Peu de personnes le connaissent, et il va engendrer des travaux et des flux supplémentaires, et peut être un embellissement ?

23- Nous demandons une présentation dans le Groupe de travail municipal « infrastructures et transports », qui se préoccupe fortement de cette périphérie : cela nécessite peut être des aménagements aux interfaces (piétons, vélos, bus, livraisons, collecte déchets).

**3 Modifications de l'article 3 du règlement écrit**

**31-Avis général VEI**: la mise en conformité avec la loi est bienvenue et évidemment nécessaire.

L'association espère qu'elle apportera des effets substantiels, et que certaines améliorations seront désormais acceptées, permettant aux personnes travaillant ou habitant dans le PSMV de mieux vivre. L'impact nous semble important.

A titre associatif, nous sommes souvent contactés à ce sujet par des versaillais par écrit ou lors des forums. D'autre part, le TA de Versailles a été plusieurs fois saisi de ces problèmes ces dernières années;

Trop de versaillais, âgés ou chargés de famille, ou encore PMR, sont obligés de déménager ou de vivre dans un grand inconfort, faute de quelques éléments supplémentaires de confort comme des ascenseurs, panneaux solaires, isolations énergétiques ou phoniques, arceaux vélos y compris pour vélos cargos, abris pour déambulateurs ou véhicule handicapé, équipements spéciaux, le plus souvent refusés. Or avec de l'imagination, il est possible de trouver des solutions harmonieuses acceptables.

Combien de temps un secteur « sauvegardé » résidentiel peut-il le rester, sans ascenseur et sans abris vélos, sans isolation énergétique, sans huisseries restaurées ? Faire fuir les habitants n'est pas une bonne solution de « sauvegarde », ni de « mise en valeur ».

### **32- Modification du titre de l'article 3 du règlement écrit**

Extraits

\*Ancien titre :3) Immeubles ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits

\*Nouveau titre :3) Immeubles ou parties extérieures ou intérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales.

Question et demande VEI : les « conditions spéciales » peuvent-elles être plus explicites ? Y a-t-il quelque chose dans la loi nationale à ce sujet ? Ou des exemples ? Ou se trouvent les références permettant d'avancer dans cette ouverture ? Comment sont-elles encadrées ? Peut-on avoir un éclairage à ce sujet ?

On peut en effet craindre un certain arbitraire, et des différences d'une localité à l'autre.

Ainsi des éléments de décor « modérément altérés » sont acceptés dans certaines communes. Par exemple, la solution qui consiste à mettre des ascenseurs sur cour, ou des ascenseurs transparents est désormais pratiquée ailleurs qu'à Versailles dans de magnifiques bâtiments historiques.

### **33-Ajout à l'article 3 des « éléments de norme de confort contemporain »**

Extrait : Les modifications de ces immeubles ou parties d'immeubles peuvent être admises :

- Si elles vont dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur qui peut porter sur les éventuelles stratifications historiques. Elles peuvent être hiérarchisées en fonction de la valeur patrimoniale des différentes strates ;

- Si elles correspondent à une restauration ou une restitution de l'édifice, selon une ou plusieurs périodes significatives de sa construction ;

- Si elles consistent 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 évoqués

ci-dessus, et modifier la volumétrie de l'immeuble, sauf s'il s'agit de revenir à un état antérieur plus satisfaisant.

Question VEI: que comprennent « les normes de confort contemporain » ?

Nous comprenons que ces normes intègrent l'isolation énergétique, les systèmes de stockage des déchets, les équipements d'hygiène, l'accessibilité aux PMR, les ascenseurs, l'évacuation de secours, l'accès et la facilitation pour les circulations douces (également visées par les mots qui suivent : accessibilité et sécurité)?

### **34- Remarques et demandes sur : l'Art 3 – 9**

Extrait du règlement

9) Espace soumis à prescription particulière ; J : jardins ; P : pavages ; D : dallages ; et sans indication de nature de sol

Questions : cet article concerne-t-il les cours ?

Dans ce cas toutes les cours du périmètre Versailles PSMV sont-elles concernées ?

Extrait du règlement écrit art3 :9)

« Le principe de gestion de ces espaces consiste à maintenir et à améliorer l'aménagement des jardins, des pavages et des dallages. Cette prescription n'interdit ni la création de parking en sous-sol, ni la création de locaux de services et d'accompagnement en sous-sol pour les activités hôtelières sous les terrains sans indication de nature de sol, ni la création de trémie sous réserve :

- Que le traitement de surface soit reconstitué ;
- Que les arbres soient conservés ou replantés dans des conditions techniques assurant leur pérennité notamment pour les arbres à haute tige et soumises à autorisation préalable ; 4
- Que la construction n'altère pas les bâtiments existants en bordure des espaces protégés ;
- Que les constructions ne portent pas atteinte à la logique fonctionnelle et structurelle des bâtiments existants ou à leur composition patrimoniale ;
- Aucune émergence ne doit être réalisée dans ces espaces :
- Lorsqu'une aire de stationnement sera créée sous un jardin, la hauteur de terre sera de 1 m au moins ; -
- Les trémies ne sont acceptables que lorsqu'elles n'occupent qu'une très petite surface de l'espace concerné.

- Aucune émergence ne doit être réalisée dans ces espaces :

Cette rédaction apparaît comme empêchant la pose d'arceaux vélo et d'abris vélo dans les jardins (et dans les cours ?cf. question ci-dessus) : est-ce le cas ?

Les aménagements privés destinés aux vélos et équipements spéciaux de ce type sont actuellement refusés en secteur sauvegardé, ce qui est une aberration aujourd'hui à plusieurs titres :

- D'abord, la sobriété énergétique est désormais de rigueur et constitue une recommandation nationale. Parmi les efforts possibles figure le recours aux circulations en vélo. Pour faciliter cette pratique, il faut créer des points de stationnement non seulement dans la ville mais aussi dans les

milieux d'habitation et de travail : les vols de vélo à Versailles sont nombreux, y compris dans les cours. Les vélos devraient même pouvoir être protégés de la pluie (avec des toits transparents ?).

-ensuite, par comparaison, les aménagements sont le plus souvent autorisés dans la zone PSMV pour voitures et cars, et non pour le vélo, les poussettes etc.

\*par exemple « Les murs de jardins dont la conservation est impérative peuvent cependant être percés d'une porte (et d'une seule) en vue du stationnement des véhicule »

\* par exemple les bornes de stationnement, les barrières, les bornes électriques, sur les tous les parkings y compris intérieurs, ...

-enfin les innombrables « armoirettes » («émergentes !»)présentes dans le secteur PSMV sont-elles un impact visuel plus faible que des abris ou arceaux vélo?

Ou alors faut-il venir à cheval ? Et accrocher son cheval a un anneau mural ?retour à l'antérieur.

#### Demande VEI :

Une modification ou une recommandation, ou une réserve concrètement pour ce texte PSMV et son application:

Que les arceaux vélo soient acceptés, ou qu'ils ne soient pas considérés comme «émergence (s)» dans les cours B, C, D (ils sont déjà présents dans la A).

Ils n'ont d'ailleurs pas forcément de fondations et sont-ils vraiment de l'immobilier, sur quoi peut s'exercer un PSMV ?

#### 4 Projet du secteur caserne CROY, partie « sols »

On parle de « protection renforcée des sols » : il est indiqué que les règlements graphique et écrit incorporeront désormais le sol des cours, encore non protégé.

#### 41 Question :

\* En quel revêtement et en quel état sont les sols des cours B, C, D ?

\*Qu'est-il prévu d'y modifier ?

#### 42 Demande Accessibilité PMR

-le sol de la partie circulaire de la Rotonde est pavé de manière irrégulière : ceci empêche les PMR de se rendre à la maison de quartier sans danger : nous demandons la création d'une allée plus plane incorporée dans l'espace, par exemple avec des pavés sciés.

-la même demande vaut pour les autres cours de la zone qui vont faire l'objet de travaux de rénovation.

#### 43 Demande accessibilité et stationnement circulations douces

Que le sol des cours soit aménageable avec des arceaux vélo, ou des abris vélos, ce qui permettra aux usagers d'utiliser leur vélo plus facilement, et de plus améliorera la qualité de l'air très altérée dans ce secteur trop circulé.

#### 44 Demande borne électrique

Que la partie parking automobile comporte une borne électrique.

#### 45 Demande stockage déchets

A partir du 31 décembre 2023, le tri à la source des bios déchets devient obligatoire pour tous, quels que soient le volume produit et l'activité du producteur/détenteur.

Les bâtiments CROY accueillent des résidents, des bureaux, et un espace de restauration : il convient de songer dès maintenant à y appliquer la loi et à prévoir des espaces de stockage et de récupération des matières organiques,...sauf à créer un méthaniser sur place ce qui paraît improbable.

#### 5 -Servitude de passage d'utilité publique à réactiver

Il existe entre l'angle Tournelles- Médéric et le 30, avenue de sceaux de la caserne CROY, une servitude de passage qui n'est pas utilisée.

Elle 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 école, pour éviter le passage par « Francine »(100 bus par heure le matin) ou par le carrefour Royale-Sceaux saturé également et dangereux.

Outre les lycées et écoles supérieures, le quartier st louis accueille 2 collèges (privé 900 et public 100) et de nombreuses écoles maternelles et primaires, situés en extrémités de quartier :les flux scolaires de piétons et vélos y sont très importants près de la zone de l'enquete.;

Il serait intéressant de faire vivre et de réaménager cette servitude qui existe sans doute encore , en l'entourant d'une grille, afin de désenclaver le quartier st louis dont le secteur scolaire est totalement barré par l'ensemble militaire ABCD.