



© Icade - Lambert Lenack - Deyrolle



VERSAILLES



Dossier de presse mars / 2018

# Un nouveau quartier à Versailles

*Terres de Versailles, un quartier aéré, végétalisé,  
et contemporain à la lisière d'un site patrimonial,  
entre le domaine du Château et Saint-Cyr-l'École*







## UN PROJET URBAIN AÉRÉ, VÉGÉTALISÉ, DE FAIBLE HAUTEUR ET CONTEMPORAIN

La Ville de Versailles et l'aménageur Icade dévoilent le nouveau quartier qui sera réalisé entre le domaine du Château et Saint-Cyr-L'École à partir de 2019 et jusqu'en 2026.

Cette ancienne emprise militaire de 20 hectares préservera un cadre patrimonial exceptionnel grâce à un projet urbain aéré, végétalisé, de faible hauteur et contemporain, dans la tradition de la cité-jardin. La moitié du terrain sera réservée en zone agricole et accueillera les épreuves d'équitation des JO 2024. Ce choix fait suite à une consultation menée avec le concours de l'agence Une Fabrique de la Ville (Jean-Louis Subileau, Guillaume Hébert) sur un plan défini par le paysagiste Michel Desvigne.

*L'unicité du patrimoine et l'excellence des paysages dessinés par André Le Nôtre nous ont offert un héritage architectural et urbain unique au monde qui a inspiré et structuré des villes comme Washington ou Saint Pétersbourg. Ce legs historique est un atout majeur pour faire face aux nouveaux enjeux de la ville de demain : la densité, la mixité, la mobilité et le développement durable. Versailles doit montrer l'exemple pour faire avancer la pensée architecturale qui est inscrite dans ses gènes. Aujourd'hui, je souhaite valoriser son patrimoine architectural et végétal et l'ancrer dans la modernité en faisant appel à des architectes et paysagistes de talent.*

François de Mazières  
Maire de Versailles  
Président de Versailles Grand Parc

## LE 9<sup>ÈME</sup> QUARTIER DE VERSAILLES

La Ville de Versailles s'est engagée dès 2008 à réaliser cette opération en respectant le paysage en lien avec le domaine du château, en ouvrant les logements sur la nature, en protégeant des nuisances sonores et en maîtrisant la place de la voiture.

Une consultation d'aménageurs a ainsi été engagée de mars 2017 à février 2018. C'est à l'issue de cette procédure que le projet porté par l'équipe ICADE s'est distingué.

Créer le 9<sup>ème</sup> quartier de Versailles implique de développer une gamme complète de logements afin de donner au projet toute la diversité et la qualité d'un tissu urbain. **Le projet comporte ainsi 4 typologies d'habitat : la maison de ville, la maison jumelée, l'individuel en duplex et le petit collectif** qui comporteront des espaces extérieurs privés généreux, des ouvertures sur le paysage et un accès aux jardins partagés.

Dans une démarche alliant innovation éducation et ambition environnementale **sont aussi prévus des commerces et activités (alimentaire bio, restaurant et atelier de transformation, micro-ferme, pépinières...), des lieux d'apprentissage traditionnels (crèche et école avec pédagogie alternative) et novateurs (écocentre, conciergerie dédiée à la transition énergétique, maison du bois, espace de recyclage...)** ainsi qu'un hôtel, un centre équestre et une plaine dédiée au sport.

C'est au total 51 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui seront réalisés, dont 544 logements.



## LA MUTATION DU SITE

Après l'abandon de l'affectation militaire du site (20 hectares), le ministère de la Défense a mené une réflexion sur sa reconversion en 2008. Ce site présentait un intérêt majeur pour la ville, dans la continuité du parc du château et en mitoyenneté de Saint-Cyr-l'École :

- sa surface importante et d'un seul tenant permettait d'imaginer une opération d'envergure,
- sa proximité des dessertes en transports, existantes ou à créer, autorisait la réalisation d'opérations importantes de logements, mais imposait d'imaginer la mise en œuvre de modes de liaison aux gares innovants,
- sa position qui offrait une opportunité de dialogue paysager, architectural et urbain avec le château, son parc et le cœur de Saint-Cyr,
- et enfin sa proximité du site voisin de l'INRA et des jardins du château permettait d'imaginer l'implantation d'activités innovantes, notamment dans le domaine des écotecnologies.

Ainsi, la ville de Versailles a décidé d'acquérir le foncier, au moyen d'une convention de portage avec l'EPFIF (Établissement Public Foncier de la Région Île-de-France, signée le 16 avril 2009). L'EPFIF s'est porté acquéreur de la caserne Pion le 16 décembre 2011.

## LES ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

Une mission d'études a été confiée en 2012 au groupement Michel Desvigne Paysagiste – Inessa Hansch Architecte et Une Fabrique de la Ville. La phase de diagnostic a permis de cerner les principaux enjeux du paysage à mettre en valeur dans le projet urbain et de sélectionner certains bâtiments à conserver dans un souci patrimonial : trois constructions, anciennement à usage d'habitation et présentant un très bon état de conservation, une halle, anciennement utilisée pour les magasins.

La situation exceptionnelle du site, mitoyen du domaine national du château de Versailles sur près d'un kilomètre de long, s'est révélée une opportunité et une grande attention a été portée à la maîtrise des vues depuis le site sur le grand paysage, à la perception du site depuis l'extérieur et à la cohérence des tracés paysagers structurants. L'insertion du projet à la juste échelle du paysage a guidé la composition des volumes bâtis sur le site.

La conception du futur quartier s'est ainsi avant tout appuyée sur les éléments d'un nouveau paysage élaborés par Michel Desvigne : une structure viaire cohérente avec celle du domaine du château, un renouvellement du patrimoine paysager du site, la mise à profit de la situation en terrasse du site, la maîtrise de la gestion de l'eau.

## LA CONSULTATION DES AMÉNAGEURS

Les orientations ainsi définies ont été soumises à une concertation préalable avec le public en 2016, dont le bilan favorable a permis de lancer une consultation d'aménageurs, de mars 2017 à février 2018. La ville s'est appuyée sur un assistant à maîtrise d'ouvrage, Une Fabrique de la Ville, agence de conseil en aménagement et montage de projets urbains créée en 2008 par Jean-Louis Subileau (Grand Prix de l'Urbanisme 2001) et Guillaume Hebert (Palmarès des Jeunes Urbanistes, 2007), mandataire du groupement Une Fabrique de la Ville / Fidal / Michel Desvigne Paysagiste / Inessa Hansch Architecture / SCE.

Dès le lancement de la consultation, en accord avec l'architecte des bâtiments de France, **la ville a souhaité limiter sur ce site la hauteur des constructions à 2 étages**, hors rez-de-chaussée (R+2). C'est à l'issue de cette procédure que l'équipe d'ICADE s'est distinguée.





Versailles



## PIÈCES DE VERDURE & PERSPECTIVES

L'agence Lambert et Lénack s'est inspirée des bosquets du parc et de certaines cités-jardin pour proposer des pièces de verdure, grands îlots dans lesquels s'insèrent les bâtiments. Dans la continuité des principes de composition urbaine et paysagère définis par le paysagiste Michel Desvigne et l'architecte Inessa Hansch, les grandes perspectives structurent le site, en cultivant des univers et des usages spécifiques :

**le Cordon Boisé**, en lisière Ouest, permettra de mettre à distance la voie ferrée par un paysage continu et organique. Il constituera l'axe fonctionnel du quartier (voie de desserte et stationnement visiteurs).

**la Grande Terrasse**, en frange Est, permettra de profiter des vues lointaines sur le paysage. Les arbres de la terrasse seront disposés sur cinq rangées : la première, à l'Est, est celle des arbres existants qui sont prolongés sur toute la longueur du site ; la dernière à l'Ouest est située en contrebas, en bordure des logements. Parmi les arbres fruitiers seront implantés aléatoirement des espèces d'arbres marcescents et persistants. Le dispositif en quinconce permettra d'obtenir un filtre végétal qui masquera le projet depuis le domaine du château.

**la Place Boisée**, en lisière Sud, sera l'entrée du quartier mais également de la grande perspective de la RD10 (site inscrit au titre des monuments naturels) et sera donc largement plantée.

**les Venelles** forment un réseau d'allées Est-Ouest qui prolonge le tracé des allées du parc créées par André Le Notre et définit la trame des espaces publics du quartier. Mettant en relation la terrasse et le cordon boisé, ces venelles transversales permettent la transition entre le grand paysage et les jardins domestiques.





## DEYROLLE ET TERRES DE VERSAILLES

Deyrolle a écrit la philosophie de *Terres de Versailles*. Elle réside en la création d'un écosystème, notamment nourricier, **répondant aux enjeux majeurs environnementaux et sociétaux contemporains**, et a pour socle le triptyque deyrollien **Nature-Art-Education**.

Au-delà de l'écriture du concept et de la philosophie du projet, Deyrolle a aussi pour mission de structurer des partenariats (entreprises, institutions, associations...) pour répondre aux ambitions environnementales et sociales du quartier, le faire rayonner et lui donner valeur d'exemplarité.

Deyrolle sera le gardien de la vision partagée par tous les créateurs du projet, et pour cela définira des indicateurs environnementaux et sociétaux qui répondent aux objectifs fixés. L'enjeu est d'assurer une  **cité nourricière, équitable, durable**. Deyrolle participera activement à la gouvernance en présidant un comité éthique et scientifique qui proposera et validera une méthodologie permettant d'évaluer la qualité sociale et écologique du projet.

Ainsi, Deyrolle permettra aux différentes parties de travailler en harmonie et dans le respect de la philosophie du projet.

la Grande Terrasse

An architectural site plan of Versailles, France. The plan shows a large green area labeled 'la Grande Terrasse' with a white building, a pond, and rows of trees. Below this area is a grid of brown rectangular plots, and further down is a large green area labeled 'Domaine du château de Versailles'. The plan is overlaid on a background of a city grid.

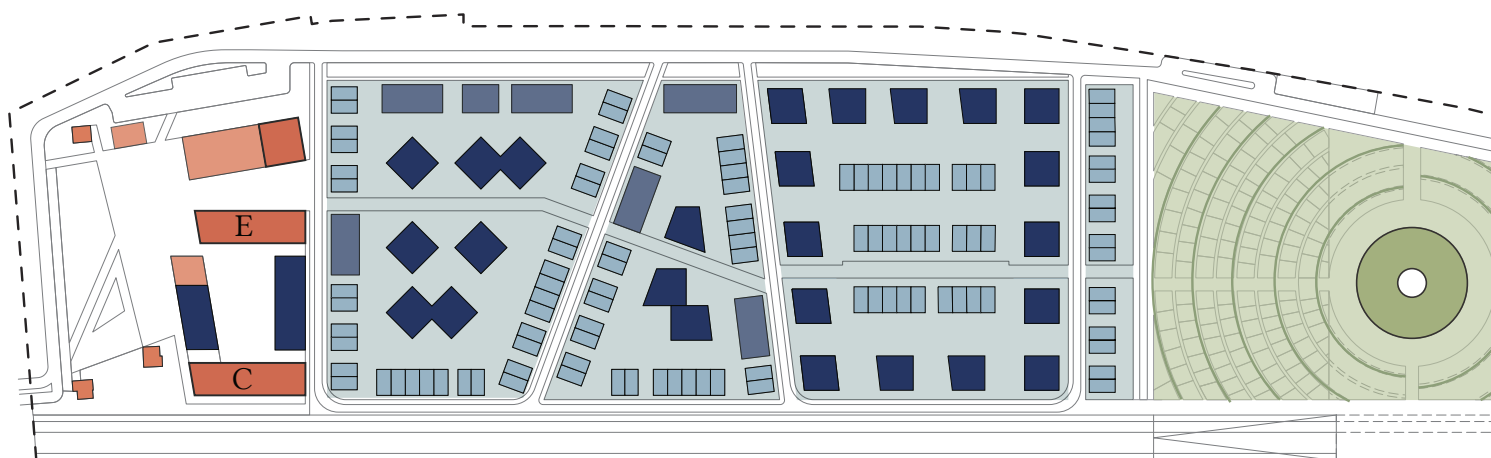
Domaine du château de Versailles



## LE PLAN MASSE



## L'ÉCOSYSTÈME

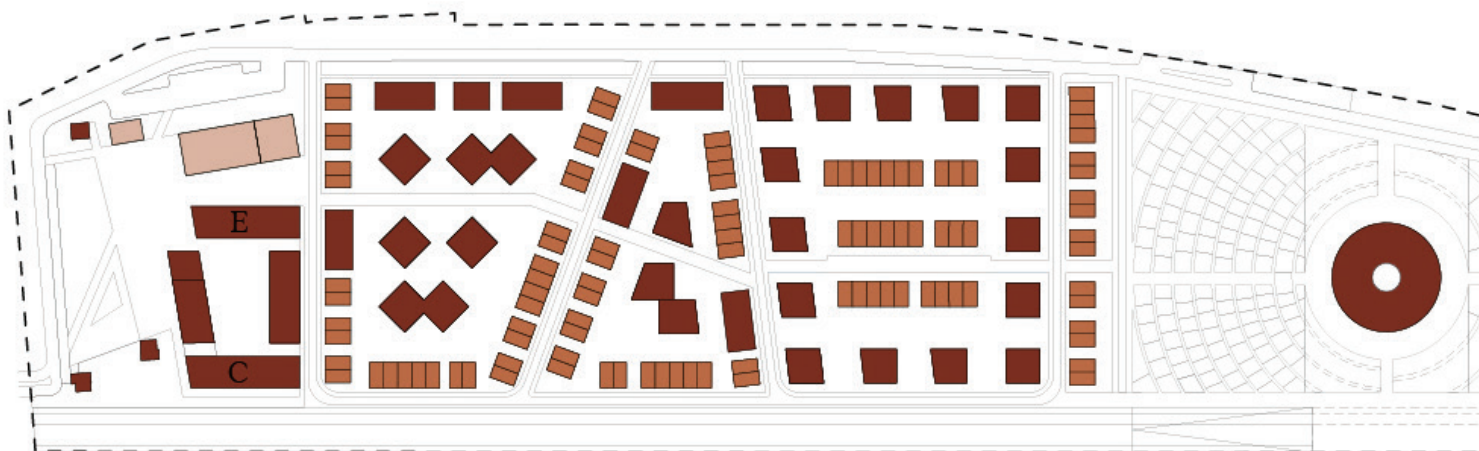


La programmation proposée est conçue comme un écosystème pour répondre aux enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle et aux besoins des futurs usagers du quartier.




Le projet a été pensé pour permettre :

- une reconnexion à la nature,
- une qualité de l'alimentation,
- un accès à la connaissance et aux savoirs.

## DES HAUTEURS LIMITÉES ET RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT



Plan des hauteurs

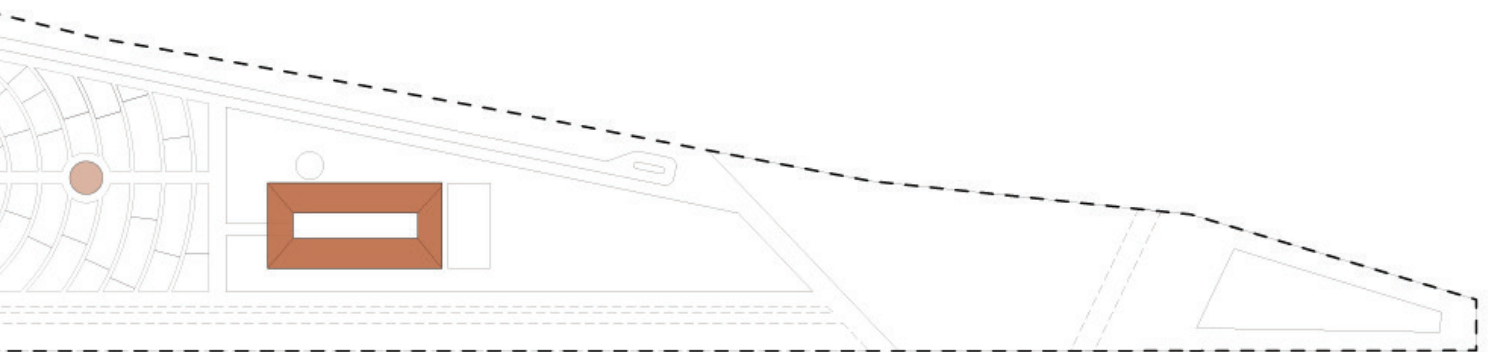
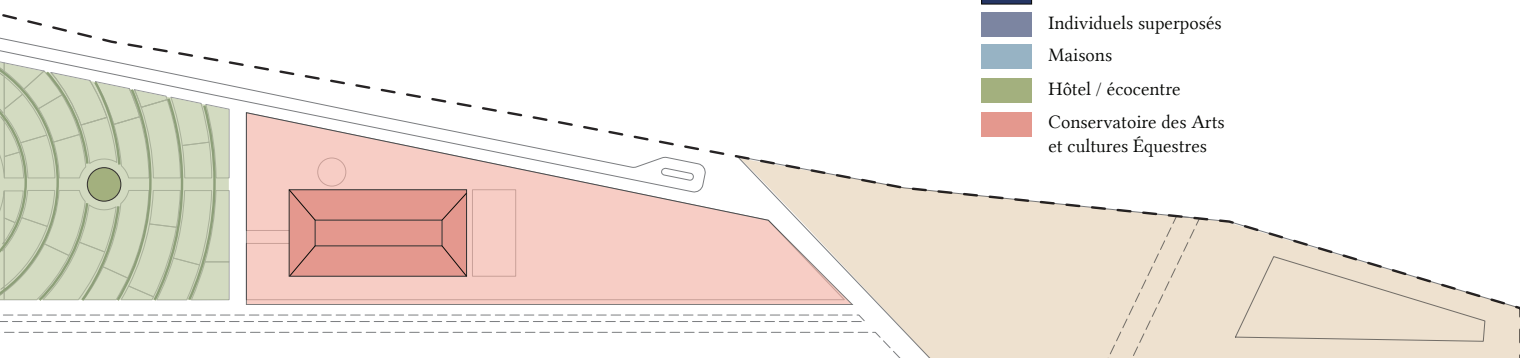
	R+2
	R+1
	RDC

Afin de tenir compte des recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France, la municipalité a décidé de limiter la hauteur des constructions à 9 mètres (R+2 avec possibilité d'édicules pour permettre la jouissance de terrasses), alors que le Plan Local d'Urbanisme autorise jusqu'à 12 mètres.





- Equipements activités
- Commerces
- Résidences villas
- Individuels superposés
- Maisons
- Hôtel / écocentre
- Conservatoire des Arts et cultures Équestres





# L'AMÉNAGEMENT

Le projet d'aménagement est structuré selon quatre principes fondateurs :

**Un paysage de perspectives :** la conception des espaces publics permet des vues dégagées, à l'échelle du grand paysage, en écho avec le domaine du château dans la continuité des allées du domaine de Versailles créées par André Le Nôtre et les grands tracés de la ville

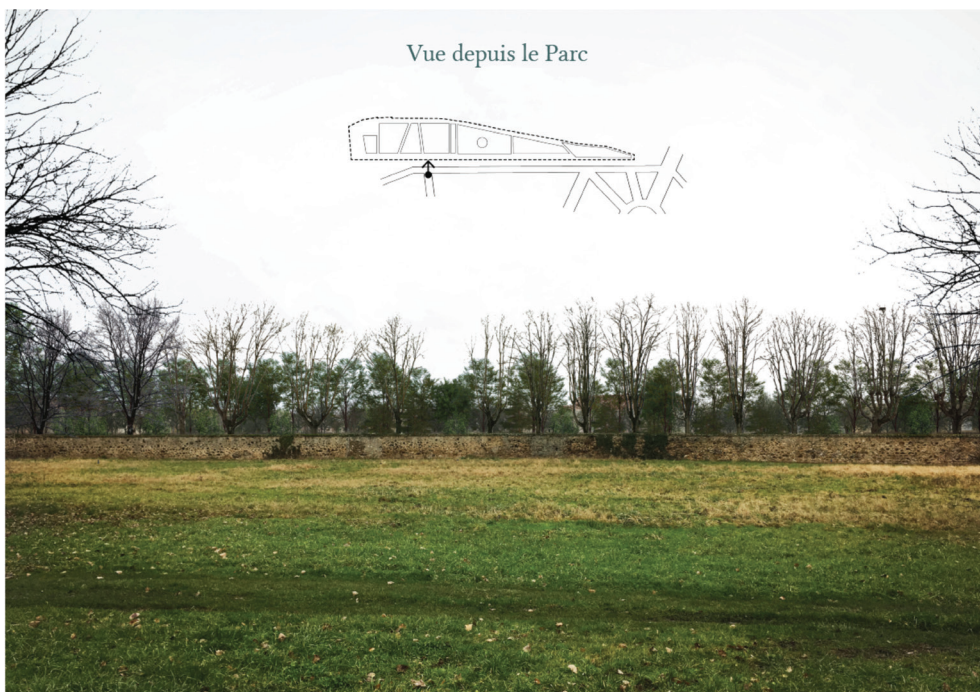
**Des pièces de verdure :** le quartier s'organise à travers de grandes séquences paysagères, constituées d'une périphérie et d'un cœur s'inspirant des bosquets du Château et des îlots des cités-jardins

**Des promenades :** des chemins de traverse permettent plusieurs façons de découvrir cette composition urbaine

**Un rationalisme ornemental :** la philosophie architecturale, à la fois contemporaine et inspirée du patrimoine de Versailles















**PYRUS COMMUNIS**  
Le pommier est l'un des  
fruits les plus anciens  
de nos vergers.



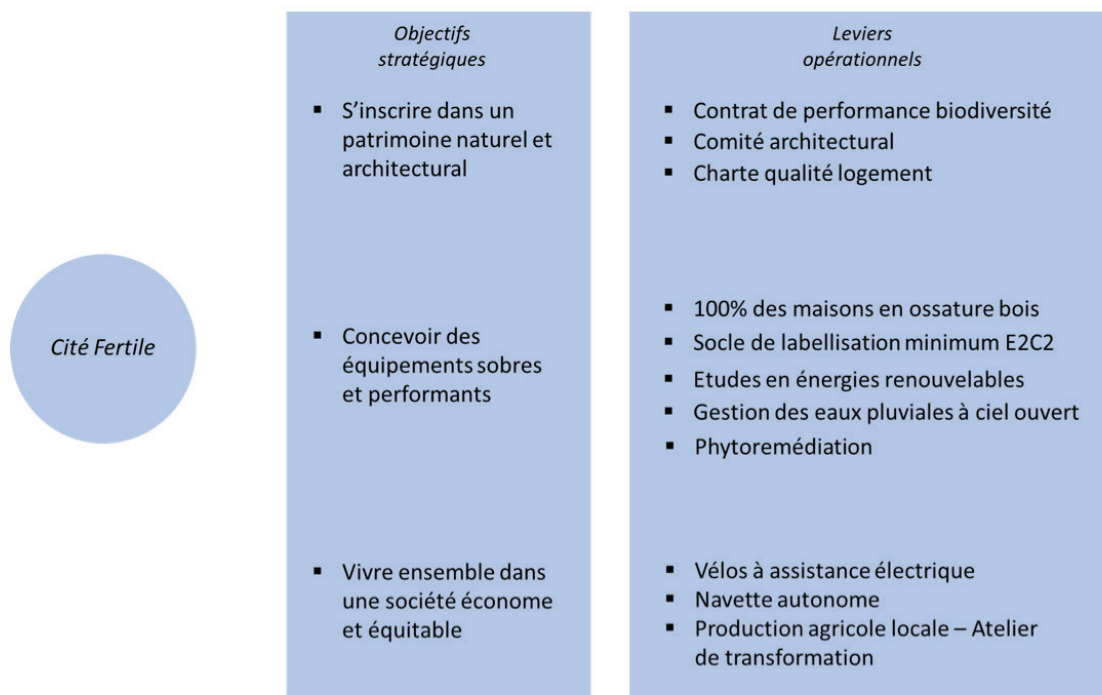
# LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La stratégie développement durable repose sur deux piliers :

- Une philosophie humaniste
- Une déclinaison opérationnelle des objectifs de performance environnementale

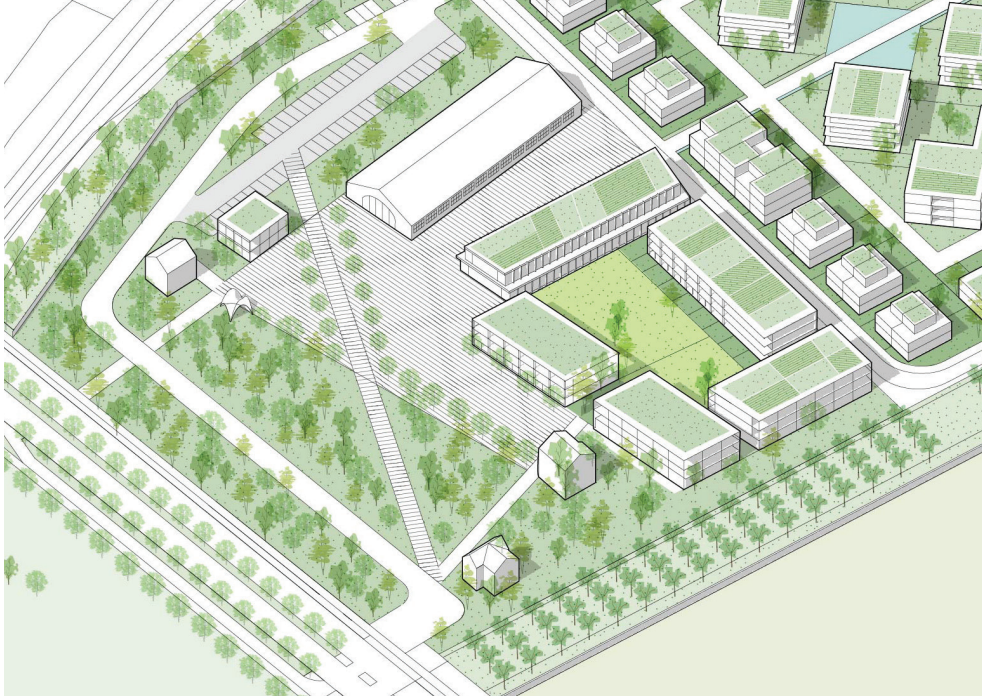
La philosophie du projet, insufflée par Deyrolle, repose sur le triptyque «Nature - Art - Éducation». Ces valeurs, associées au projet urbain, ont permis de proposer une réinterprétation contemporaine de la cité-jardin : la cité fertile. Dans cette cité, qui doit répondre aux enjeux du XXIème siècle, la Nature est foisonnante et nourricière (potagers, vergers). L'Art est présent partout, et notamment dans l'esthétisme de l'architecture. L'Éducation est essentielle afin de transmettre aux futures générations les savoirs nécessaires pour agir dans un monde nouveau, où les défis se multiplient. Cette philosophie est le socle de l'approche environnementale du projet qui a été déclinée dans plusieurs objectifs opérationnels.

Pour construire cette Cité Fertile et incarner les valeurs Nature Art Education, ICADE a fixé des objectifs à atteindre et une méthode de suivi de ces objectifs. Les objectifs consistent principalement en l'obtention de certifications environnementales pour les programmes immobiliers (100% des programmes labellisés), le déploiement de solutions de mobilité durable (véhicule électrique, navette autonome, vélo, etc.) et à l'implantation de programmes et activités emblématiques (micro-ferme, maison du bois et du recyclage, organisation de formation à destination des habitants, etc.)





## LES PIÈCES DE VERDURE



La Place Boisée : une place active . Une entrée de quartier animée regroupant commerces, écoles et activités emblématiques (recyclerie, maison du bois, maison de l'économie collaborative et participative).

© Lotoarchilab

© Icade - Lambert Lenack - Deyrolle



## LES BOSQUETS HABITÉS

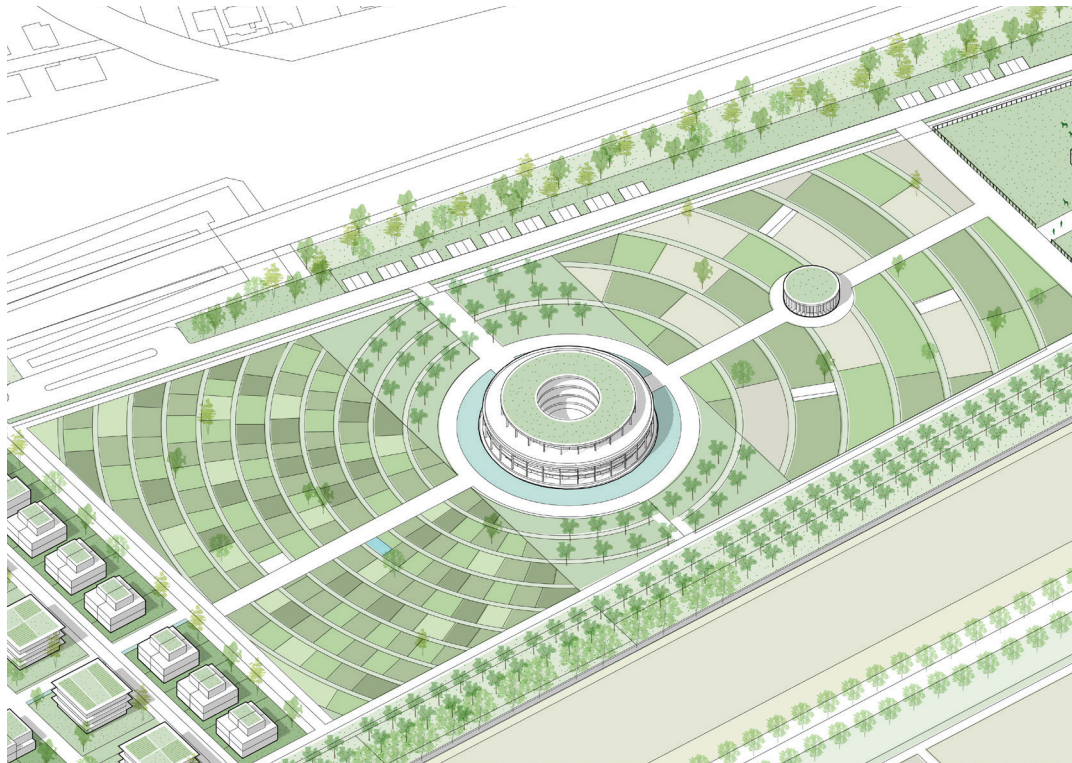


Les Venelles : un alignement de maisons sur des venelles apaisées  
au cœur de la cité-jardin.

© Icade - Lambert Lenack - Deyrolle



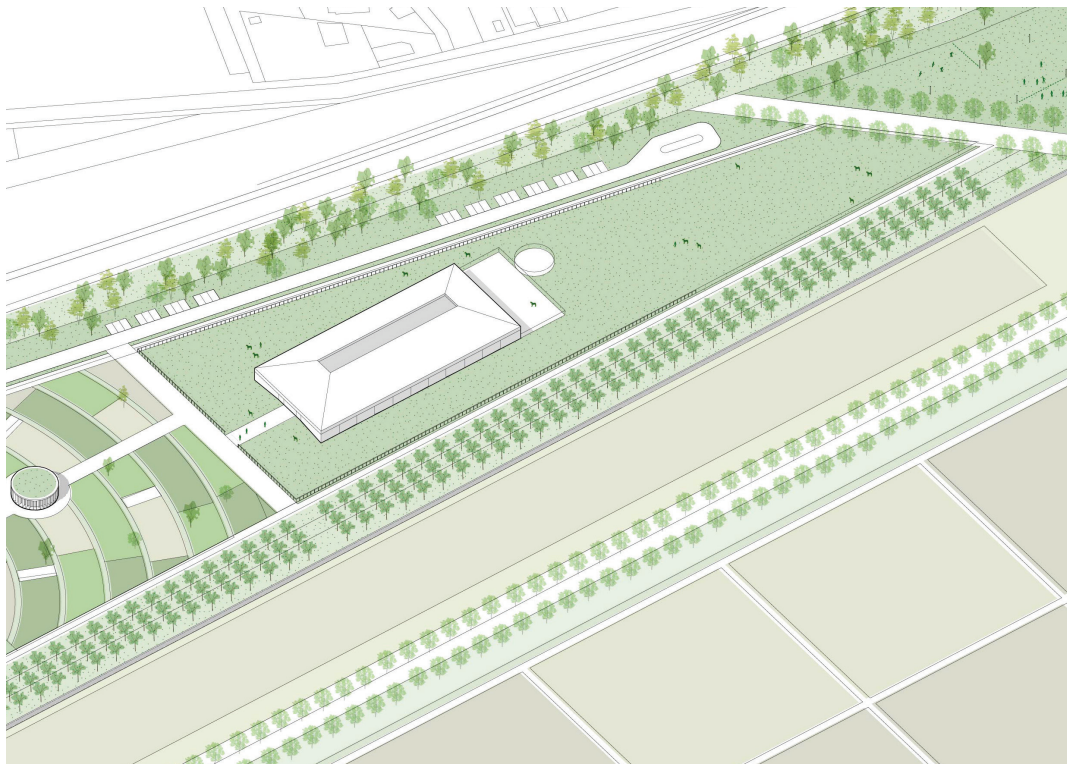
## LE JARDIN NOURRICIER ET L'ÉCOCENTRE



Le Jardin Nourricier - L'Écocentre



## ACTIVITÉS ÉQUESTRES





## LA PLAINE DES SPORTS



La Prairie des Sports © LotoArchilab

© Icade - Lambert Lenack - Deyrolle



Les Bosquets Habités : Le coeur d'îlot des pièces de verdure :  
un cadre de vie offrant une nature foisonnante et nourricière pour tous,  
propice à l'installation de résidences villas. © Lotoarchilab









La Place Boisée : une place active.  
Une entrée de quartier animée  
regroupant commerces, écoles  
et activités emblématiques (recyclerie,  
maison du bois, maison de l'économie  
collaborative et participative).  
© Lotoarchilab







ÉCOLE



L'Arche : Un hôtel, géré par le Groupe ACCOR, tourné vers le bien-être et l'épanouissement personnel (séjours courte durée autour du yoga, de la méditation et du jeûne). © Lotoarchilab



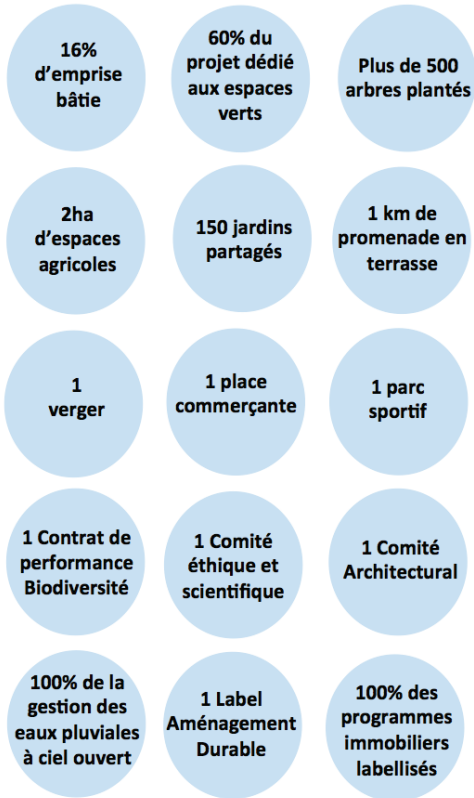




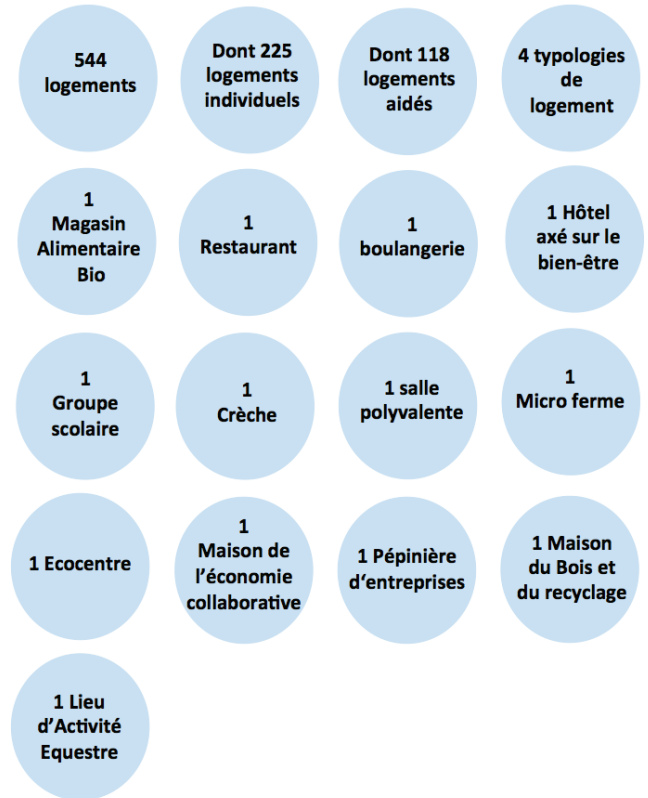


# CHIFFRES CLÉS

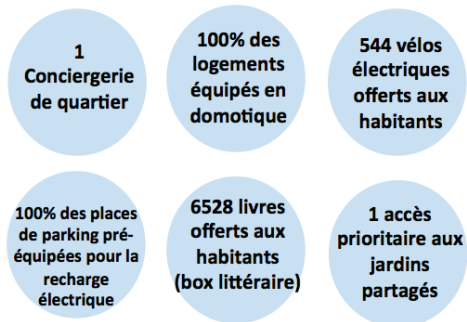
## AMENAGEMENT



## PROGRAMMATION



## SERVICES AUX HABITANTS

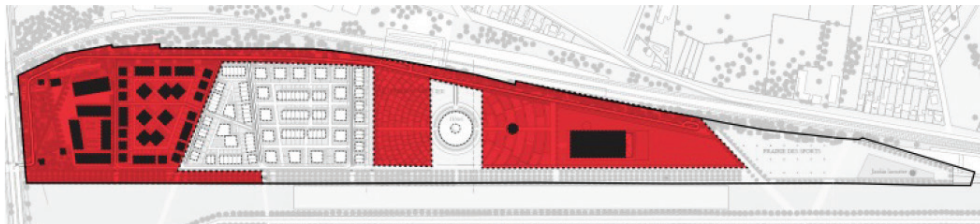




# CALENDRIER

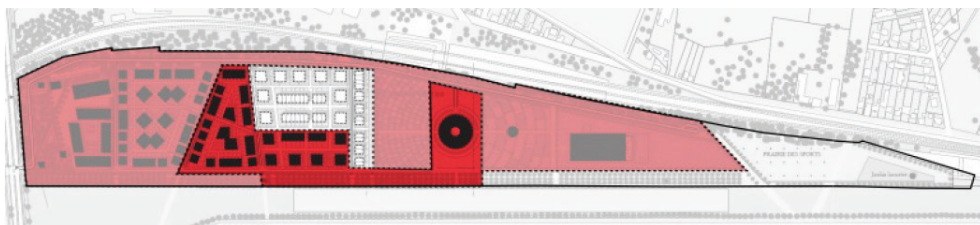
## Phase 1 : mi 2019 – mi 2021

200 logements, école, crèche, salle polyvalente



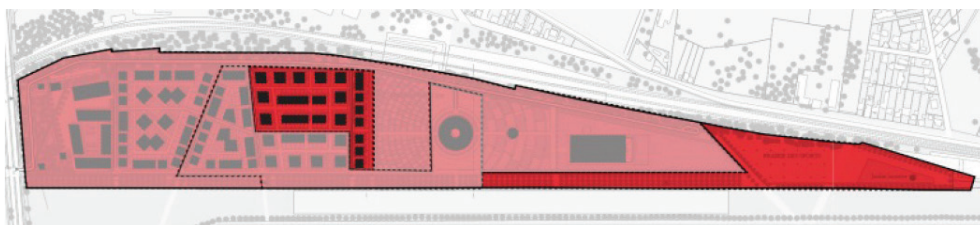
## Phase 2 : mi 2021 – mi 2023

156 logements, hôtel



## Phase 3 : fin 2023 – 2026

188 logements



 Chantiers en cours

 Constructions et/ou aménagements réalisés ou livrés dans la phase

Réalisation du cordon boisé en Phase 1 afin de desservir les activités de la pointe nord (conservatoire) et la future station du Tram 13 Express



## UNE FABRIQUE DE LA VILLE

### AMO DE LA VILLE DE VERSAILLES

Créée en 2008 par Jean-Louis Subileau (Grand Prix de l'Urbanisme 2001) et Guillaume Hebert (Palmarès des Jeunes Urbanistes 2007), Une Fabrique de la Ville est une agence de conseil en aménagement et montage de projets urbains implantée à Paris et à Lyon. Pluridisciplinaire, elle est constituée d'une quinzaine de personnes aux profils complémentaires (urbanistes, architectes, ingénieurs...) qui ont forgé leur savoir-faire au contact de nombreux responsables de collectivités territoriales, à la faveur d'un travail partagé avec des équipes d'architectes-urbanistes et de paysagistes de renom.

Une Fabrique de la Ville met ses compétences et son expérience au service des porteurs de projets urbains - collectivités territoriales, grands propriétaires fonciers - en proposant de les accompagner à chaque stade de leurs projets : définition stratégique, conception, réalisation.

L'agence intervient à des échelles très variées, aussi bien dans de grandes métropoles aux marchés attractifs que dans des territoires considérés comme en difficulté, sur de grands projets d'aménagement ou de requalification d'anciens sites industriels ou bien encore sur des projets de renouvellement urbain (NPNRU) à Valenciennes, Saint-Denis et Saint-Ouen notamment.

Rendre possible les projets urbains complexes, contribuer à la qualité de leur fabrication, telles sont les ambitions de l'équipe d'Une Fabrique de la Ville mises au service de la Ville de Versailles dans le cadre de processus d'aménagement du site de Pion.



## ICADE

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine pdg au 31/12/17 : de 10,8 Md€) à la promotion (CA économique 2017 de 1 209 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales.

Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

Pour répondre à la consultation lancée par la ville de Versailles pour l'aménagement de la Caserne Pion, ICADE s'est fixé trois objectifs principaux :

- **être à la hauteur de l'héritage patrimonial du site**, aux portes des jardins du Château de Versailles ;
- **concevoir un projet urbain ambitieux et novateur** afin de s'inscrire dans la tradition visionnaire de Versailles ;
- **faire de ce futur quartier**, le 9<sup>e</sup> de Versailles, **un véritable quartier à vivre**.

Au-delà des références et de l'expérience d'ICADE en aménagement, ICADE a choisi, pour mettre en œuvre ses objectifs, de travailler avec une **équipe pluridisciplinaire dont les compétences dépassent grandement le cadre de l'immobilier** (Prince Jardinier, artiste plasticien, écuyer-chercheur, entrepreneur de l'économie sociale et solidaire, pépiniériste, expert en gastronomie, etc.). La force du projet *Terres de Versailles* réside ainsi dans **la richesse et la puissance de son écosystème d'acteurs** et de penseurs rassemblés, garant de la qualité et de la pérennité du projet et des activités qui y seront développées.

La **philosophie du projet « Nature – Art – Education »**, insufflée par Deyrolle, a irrigué l'ensemble du projet urbain afin de bâtir un quartier vivant et animé, au plus proche du territoire et de ses habitants. Les activités y seront novatrices et fortes de sens : apprentissage du recyclage, atelier de transformation alimentaire, formation à l'agriculture urbaine et à la permaculture, animation littéraire et organisation de colloques sur la ville durable.

## CONCEPTEURS

Agence Lambert Lenack – Architecte Urbaniste

Deyrolle – Philosophie et démarche environnementale

Phytorestore – Ingénierie du Paysage

Otéis – Ingénierie VRD et Economie de la construction

Une autre ville – Conseil en aménagement durable

Cèdres – Conseil en environnement et qualité des sols

SOPPEC – Investisseur Commerces

PV2D – Conseil Tourisme et Culture

Berger&Berger – Artistes Concepteurs



## AGENCE LAMBERT LENACK ARCHITECTES URBANISTES

LAMBERT LÉNACK architectes urbanistes est une agence fondée en 2012 par Adrien Lambert et Etienne Lénack, deux architectes aux profils complémentaires. Adrien Lambert a un parcours pluridisciplinaire (Art, Architecture). Diplômé des Arts Décoratifs, de la Central St Martins et de l'Ecole d'Architecture de Marne-la-Vallée, il a acquis une ouverture sur différentes cultures professionnelles à Paris, Londres et New York. Étienne Lénack est architecte DPLG et urbaniste OPQU. Il a consolidé un parcours linéaire en travaillant pendant 15 ans aux Ateliers Lion dont 8 ans en qualité d'associé. Il est enseignant titulaire à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris Val-de-Seine.

L'agence compte aujourd'hui une équipe d'une trentaine d'architectes, et travaille avec intensité sur une grande diversité de projets et d'échelles : urbanisme, logements et équipements publics.

Les projets urbains portent sur des stratégies territoriales comme le Projet Universitaire et Urbain de Villetaneuse, des aménagements d'espaces publics majeurs comme la Porte de Vincennes ou des projets de coordination tels que le macrolot central de Nice Méridia, qui témoignent d'une pensée à une échelle hybride entre architecture et urbanisme. L'agence travaille actuellement sur 2000 logements, des projets d'équipements publics avec des réhabilitations pour la Géode, ou des bibliothèques universitaires à La Sorbonne.

L'agence porte une exigence de dessin et une grande attention à l'usage. A toutes les échelles, elle associe une démarche exploratoire à une expertise solide, avec la conviction que notre discipline doit produire un projet enthousiaste. Primée en 2014 avec le Palmarès des Jeunes Urbanistes, Lambert Lénack se distingue pour sa démarche innovante en matière de programmation et de recherche de nouvelles qualités d'usage.



## DEYROLLE

Institution scientifique et pédagogique existant **depuis 1831** et aujourd'hui labellisée **Entreprise du Patrimoine Vivant** (EPV), Deyrolle est un temple de l'observation de la Nature, un cabinet de curiosités unique au monde qui inspire visiteurs, collectionneurs et artistes du monde entier. La vocation pédagogique de Deyrolle, initiée avec ses **planches sur la biodiversité** créatrices d'un **langage universel** par l'image, se poursuit aujourd'hui avec l'édition d'outils pédagogiques autour des enjeux environnementaux et sociétaux contemporains. À ce titre, Deyrolle a été **partenaire officiel de la COP21** et bénéficie d'une convention cadre avec **l'Unesco**.

À travers des expositions et partenariats avec des artistes contemporains, comme Damien Hirst, Deyrolle est également acteur du **monde artistique**.

Enfin, le groupe Deyrolle intègre le Domaine de La Bourdaisière, véritable laboratoire du Vivant, à l'initiative du Conservatoire national de la Tomate. Il a également contribué à la création d'une microferme pilote en agroécologie inspirée par la permaculture, qu'il abrite depuis 2013.

Aujourd'hui, Deyrolle s'engage dans la création d'écosystèmes nourriciers et humains résilients mettant la **Nature, l'Art et l'Éducation** au centre du rapport entre l'homme et son environnement.

Deyrolle a conçu un **concept d'écosystème résilient pour l'aménagement des territoires**, articulé autour du triptyque Nature-Art-Education : des centres interconnectés les uns aux autres permettent d'aborder par exemple l'agroécologie et la permaculture, la pédagogie (à travers une école alternative), l'innovation, le recyclage, la transmission (via des lieux de conférence), etc.

Deyrolle a déjà pu explorer la répliquabilité de **cet écosystème adapté à son territoire** dans une région du Portugal (près de Comporta) ainsi que dans un projet en Chine (situé près du Parc des Pandas, dans la région du Sichuan), signé le 9 janvier 2018 au plus haut niveau des gouvernements français et chinois.





VERSAILLES

### **Contacts presse**

Ville de Versailles  
*Frédérique Meyer*  
+33 (0)6 21 09 82 74  
[frederique.meyer@versailles.fr](mailto:frederique.meyer@versailles.fr)

Icade  
Charlotte Pajaud Blanchard  
+33 (0)1 41 57 71 19  
[charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr](mailto:charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr)

[www.versailles.fr](http://www.versailles.fr)  
[www.icade.fr](http://www.icade.fr)