MINISTERE DE L'EQUIPEMENT
DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS

VERSAILLES

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Yves BOIRET
Architecte en Chef des Monuments Historiques

Jean-Pierre DUTHOIT
Architecte Assistant

Règlement

COMMISSION NATIONALE		PUBLICATION	APPROBATION
12 juin 1985	14 mars 1991	24 mai 1988	15 novembre 1993
MODIFICATIONS (entre 1987 et 1993**) :** Mai 1987 – Décembre 1987 – Avril 1988 – Février 1991 – Mars 1992 – Mai 1993 -			
COMMISSION LOCALE MODIFICATIONS		**APPROBATION MODIFICATIONS**	**PUBLICATION MODIFICATIONS**
21 mai 2010	/	23 novembre 2010	1er décembre 2010
4 octobre 2012	/	08 mars 2013	19 mars 2013
15 décembre 2015	/	1ER juillet 2016	08 juillet 2016
31 janvier 2018	/	29 août 2018	07 Septembre 2018
11 mars 2020	/	19 février 2021	1er mars 2021
18 mai 2022	/	15 décembre 2022	21 janvier 2023

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champs d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la Ville de VERSAILLES classé comme Secteur Sauvegardé par arrêté ministériel du 6 Septembre 1973 en application de l'article L. 313-1 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est composé de trois documents opposables aux tiers :

- le rapport de présentation,
- le présent règlement,
- les documents graphiques.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Demeurent applicables au territoire communal :

1) Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales du Code de l'urbanisme à l'exception des articles : L. 111-9, L. 111- 10, L. 421-1, L. 421-6, R. 111-2, R. 111-5, R. 111-15, R. 111-27 et R. 111-28.

2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe 1 du présent règlement et figurant sur le document graphique n° 2.

3) Les articles L. 211-1 à L. 211-7 et L. 213-1 à L. 213-18, L. 214-1 à L. 214-3, R. 211-1 à R. 213-26 et R. 214-1 à R. 214-16 du Code de l'Urbanisme relatifs au droit de préemption urbain. Les articles L. 313-4 à L. 313-15 et L. 314-1 à L. 314-9 du Code de l'Urbanisme relatifs à la protection des propriétaires et occupants.

4) Les articles L. 122-1, L. 147-1, L. 313-1, du Code de l'Urbanisme relatifs à la compatibilité du PMSV avec d'autres réglementations.

5) L'article L. 425-11 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations d'archéologie préventive.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire de VERSAILLES, couvert par le Secteur Sauvegardé comprend 4 zones dont les limites sont reportées sur le plan n°5 ; ce sont les zones SA et sa sous-zone SA', SB, sa sous-zone SB' et son sous-secteur SBa, SC et ses sous-secteurs SCa et SCb, SD et ses sous-zones SD' et SD''.

Les éléments constitutifs de chacun de ces secteurs sont régis d'une part par le règlement propre à chaque zone, d'autre part par les indications graphiques portées sur le Plan de Sauvegarde.
La légende explicitant ces indications graphiques est présentée sur le plan d'assemblage.
Cette légende s'applique de la même façon pour chacun des secteurs du Plan de Sauvegarde, à savoir :

1) Immeubles protégés par la législation sur les Monuments Historiques
   Ces immeubles sont régis par les lois sur les Monuments Historiques

2) Façades, fragments protégés par la législation sur les Monuments Historiques
   Ces façades et fragments sont régis par les lois sur les Monuments Historiques

- Terrains protégés par la législation sur les Monuments Historiques
  Ces terrains sont régis par les lois sur les Monuments Historiques

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.
   Cette légende fait référence à des immeubles ayant conservé leur intérêt architectural et/ou historique propre.
   Ils doivent être maintenus tout en pouvant être restaurés ou améliorés. Il en est de même des éléments d'architecture et de décoration intérieurs et extérieurs appartenant à ces immeubles et parties d'immeubles eux-mêmes, par nature ou par destination, tels que : les structures des planchers, des planchers, des dallages, des façades et des murs de refend, les charpentes, les caves, les escaliers, rampes, limons, cheminées, plafonds, vantaux de portes, menuiseries de fenêtres, lambris, cimaises et tous motifs sculptés et décoratifs. Leur maintien en place et leur restauration doivent être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.
   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.

4) Immeubles non protégés pouvant être conservés, améliorés ou remplacés
Les immeubles non protégés peuvent être modifiés dans le respect des règles du Secteur dans lequel ils se situent.

Les immeubles non protégés peuvent être remplacés :
. soit par une construction édifiée dans le même volume
. soit par une construction édifiée conformément aux règles du Secteur dans lequel elles se situent à la condition que le terrain d'assiette ne soit pas soumis à protection particulière (légende 9)
Cette règle implique que les terrains qui ne sont pas soumis à protection ou obligation de faire ou ne pas faire, sont constructibles dans les limites des règles du Plan de Sauvegarde.

5) Immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publiques ou privées
La démolition pourra être imposée sans reconstruction possible lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble se situe sur un espace soumis à prescription particulière (légende 9) ; sinon la modification pourra être imposée dans le respect du règlement de la zone dans laquelle ils se situent.

6) Emprise de construction imposée
A ces conditions s'imposent tous les articles du règlement de la zone dans laquelle elles se situent sauf les articles :
. 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
. 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
. 8 : implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

7) Superposition des dispositions 5 et 6
La construction existante doit être démolie ou modifiée. En cas de construction nouvelle s'imposent tous les articles du règlement de la zone dans laquelle elle se situe, sauf les articles :
. 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
. 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
. 8 : implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8) Sous-secteur d'aménagement d'ensemble
. Les sous-secteurs SCa et SCb sont déterminés ; ils ont fait l'objet d'une étude d'ensemble et sont gérés par un règlement particulier.

En l'absence de prescriptions particulières applicables aux sous-secteurs SCa et SCb, il convient de se reporter aux dispositions générales de la zone SC.

. Le sous-secteur SBa est constitué essentiellement par les anciens bassins réservoirs d'alimentation en eau désaffectés et par la caserne de Croÿ. Il a déjà fait l'objet d'un aménagement partiel. Ce sous-secteur est déterminé et géré par un règlement particulier.
En l'absence de prescriptions applicables au sous-secteur SBa, il convient de se reporter aux dispositions générales de la zone SB.

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

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 ;
- 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.

Les espaces soumis à prescription particulière sans indication de nature de sol à protéger sont protégés en tant que vide urbain, ils sont donc inconstructibles.

Pour les espaces soumis à prescription particulière ; J : jardin ; P : pavages ; D : dallages, les altitudes des sols d'origine seront conservées.

10) Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres existants le long des voies principales et aux abords de la Cathédrale Saint-Louis doivent être conservés dans leur ordonnancement d'ensemble. Cette disposition ne s'oppose ni au principe de certaines modifications ponctuelles, en vue notamment d'une amélioration esthétique ou d'une meilleure homogénéité des essences (déplacement ou remplacement d'arbres) ni à la création de compositions d'ensembles. Les alignements d'arbres des Carrés Saint-Louis privilégieront la restitution de l'empreinte historique des baraques périphériques disparues par la plantation d'un mail double.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement, propre à chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites dispositions, ou qui sont sans effet à leur égard.

Cette faculté d'adaptation doit permettre, en particulier pour les sous-secteurs d'aménagement d'ensemble SCa et SCb, d'ajuster au mieux les programmes à venir avec l'épannelage fixé par le document graphique.

ARTICLE 5 - Rappels – autres réglementation - autres législations : Accessibilité, constructions et handicaps, obligation de création de logements sociaux,

Il est rappelé que :

- les maîtres d'ouvrages sont soumis, sous leur responsabilité, au respect des dispositions de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées permettre à toutes les personnes, quel que soit leur handicap (physique, sensoriel, mental, psychique et cognitif) d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale ainsi que le décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 et des décrets qui en ont découlés.

- les maîtres d'ouvrage sont soumis à l'application de la loi n° 2013661 du 18 janvier 2013 relative à la modernisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux pour toute opération de construction neuve ou de changement de destination**.** Dans ce cadre légal, la Ville de Versailles demande, selon l'importance des opérations à réaliser :
  - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements,
  - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus.

En outre, pour les opérations ayant pour effet de créer au moins 20 logements, un double seuil est applicable, l'un exprimé en pourcentage du nombre de logements et l'autre en pourcentage de la surface de plancher réalisée :

- 25 % au moins du nombre de logements,
  - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements,
  - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

Il est précisé que ce taux de 25% peut être amené à être modifié en fonction de l'évolution des dispositions législatives.

- le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur n’a pas vocation à réglementer la publicité, les enseignes et les préenseignes en secteur sauvegardé sur le territoire communal. La Ville de Versailles dispose d’un Règlement Local de Publicité opposable (RLP) relevant de l’application du code de l’environnement.

- le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur fait application des dispositions du code de la construction et de l’habitation notamment, son article L. 111-5-2.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES, SOUS-ZONES et SOUS-SECTEURS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE
SA et SA' - SB, SB' et SBa - SC, SCa et SCb - SD, SD' et SD''

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE S.A.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone SA est constituée de tissus urbains denses, bâtis en continuité et renfermant le cœur de chacun des deux hémisphères du centre ville. Cette zone très commerçante contient les CARRES SAINT-LOUIS - sous-zone SA' au Plan de Sauvegarde - seul espace urbain ayant fait l'objet d'une composition d'ensemble.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE S. A. 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1- Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- Les démolitions lorsqu'elles sont autorisées par le Plan de Sauvegarde, sont soumises au permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ; ils doivent faire l'objet de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, sauf lorsqu'il s'agit d'entretien courant

2- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1° Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 et 4 ci-après ;

2° Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :

1° Les installations et travaux divers ne devront entrainer aucune gêne pour le voisinage et ne pas porter atteinte au caractère général de la zone

2° Les constructions à usage de bureaux n'excèderont pas 1 000 m² de surface de plancher

3° Les constructions à usage d'entrepôt n'excèderont pas 400 m² de surface de plancher.

4° Les constructions à usage de commerce n'excèderont pas 600 m² de surface de plancher (vente + réserves).

5° Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne pourront entrainer pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

6° Dans les bandes de 200 m situées de part et d'autre des voies bruyantes, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté du 5.10.1978)

7° Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :

- 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements,
- 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus.
  - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements,
  - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

<u>4- Conditions relatives aux destinations :</u>

1°) Dans les zones définies par le Plan de sauvegarde des activités à rez-de-chaussée annexé au présent règlement, est interdite la transformation de surfaces d'activités existantes à rez-de-chaussée en une destination autre que :

- Commerce et artisanat, pour les rez-de-chaussée disposant d'une façade sur rue.
- Bureaux, commerce, artisanat pour les autres rez-de-chaussée.

Les surfaces à rez-de-chaussée ne peuvent être affectées à des activités d'hébergement touristique à l'exception des rez-de-chaussée situés dans des constructions destinées principalement à l'hébergement hôtelier et touristique.

2°) Dans les rues ou portions de rues identifiées par le Plan de Sauvegarde des activités à rez-de-chaussée dans lesquelles se situent des locaux commerciaux isolés, la transformation de surfaces d'activités à rez-de-chaussée en une destination autre que les bureaux, commerce, artisanat est interdite. Les surfaces à rez-de-chaussée ne peuvent être affectées à des activités d'hébergement touristique à l'exception des rez-de-chaussée situés dans des constructions destinées principalement à l'hébergement hôtelier et touristique.

3°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE S. A. 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdits :

- La démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération des immeubles ou parties d'immeubles figurant au Plan comme devant être conservés et mis en valeur

- En sous-zone SA' toutes activités qui, par leur nature, seraient susceptibles d'entraver la restitution de chacune des maisons des CARRES, dans leur dernière composition d'ensemble décrite dans l'Article SA 11 VI.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE S. A. 3 - Accès et voirie

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En tout état de cause, l'accès ne peut être interdit à la totalité des voies publiques dont le terrain est riverain

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voiries :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

En sous-zone SA' : sans objet

ARTICLE S. A. 4 - Desserte par les réseaux

1- Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

1° Eaux usées

. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques
. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément aux Articles R III-8 à R III-12 du Code de l'Urbanisme.

2° Eaux pluviales

. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur
. Dans le cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

3- Electricité - télécommunication et réseaux divers :

Les réseaux d'électricité et de téléphone à établir doivent être enterrés. A l'occasion des travaux de ravalement de façade, les futurs réseaux des concessionnaires (énergies et télécommunications) ne seront pas disposés en façade sur rue des immeubles sauf accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour les implantations de petites dimensions. Tous les éléments techniques nécessaires à la téléphonie mobile seront dissimulés dans toute la mesure du possible.

Nota : à l'occasion des travaux de ravalement de façade, les branchements particuliers aux réseaux des concessionnaires (énergies et communications) et les éléments techniques nécessaires à la téléphonie mobile doivent être dissimulés dans toute la mesure du possible.

ARTICLE S. A. 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE S. A. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement ou de la marge de reculement figurant sur le document graphique. En sous-zone SA' : sans objet.

ARTICLE S. A. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies
Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement.

2- Implantation par rapport aux limites de fond de propriété
Rappel : Les limites séparatives aboutissant aux voies et situées au-delà de la bande des 15 m à partir de l'alignement, sont également considérées comme limites de fond de propriété
Au-delà de cette profondeur de 15 m à partir de l'alignement, la construction est interdite, sauf s'il s'agit d'habiller, pour la masquer, l'héberge d'un immeuble mitoyen ne figurant pas sous la légende "immeuble dont la démolition pourra être imposée" à condition que cette construction ne soit pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux et qu'en tout état de cause, la distance entre cette construction et la limite de fond de propriété soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Si l'héberge est celle d'un immeuble prévu à écrêter, seuls les niveaux conservés sont susceptibles de recevoir l'adossement de nouvelles constructions.

En sous-zone SA' : sans objet

3- Dispositions particulières à la caserne des Récollets
Ces dispositions ne sont pas applicables à la parcelle AH 244, correspondant à la caserne des Récollets. Dans le cadre d'un projet situé sur cette parcelle, l'emprise de l'ancienne église du couvent des Récollets, aujourd'hui disparue, détermine les limites d'implantation d'une future construction.

4- Sans objet pour les constructions en sous-sol

ARTICLE S. A. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance projetée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.
En sous-zone SA' : sans objet.

ARTICLE S. A. 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol, lorsqu'elle n'est pas imposée, ne doit pas excéder 75 % de la superficie de l'îlot de propriété.

L'emprise au sol des bâtiments sur les parcelles, de très petites dimensions, et presque complètement bâties, pourra être totale, à des fins de salubrité ou de développement d'activité.

Le couvrement de ces espaces libres sera réalisé en rez-de-chaussée seulement ; il devra restituer, pour le 1er étage, une terrasse-jardin et respecter l'Article 11 "Constructions Existantes ; Percements".

En sous-zone SA' : sans objet

ARTICLE S. A. 10 - Hauteur maximum des constructions

Rappel de la définition de la hauteur : la hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments existants maintenus est conservée à moins qu'ils ne comportent la mention E, écrêtement, ou M, modification, au document graphique du Plan de Sauvegarde.

La hauteur de la ligne d'égout des bâtiments futurs est égale à la hauteur moyenne des lignes d'égout des bâtiments immédiatement voisins avec une tolérance de 1 m ; tout immeuble portant la mention E ou M ne peut servir de référence.

Sur la parcelle AH 244, pour la partie de construction définie par l'emprise de l'ancienne église du couvent des Récollets, la hauteur de la construction est limitée à la hauteur de la corniche du fronton originel du portail d'entrée de l'ancienne église des Récollets (rue des Récollets).

Dans la sous-zone SA', les constructions doivent avoir la hauteur d'un rez-de-chaussée surmonté d'un comble à la Mansart inscrit dans un demi-cercle.

ARTICLE S. A. 11 - Aspect extérieur et intérieur

I – Constructions futures

Les constructions futures ne viennent qu'en appoint des constructions existantes.
Il ne peut être donné aucune description d'une architecture imposée. Une harmonie doit être recherchée avec le contexte urbain par les rythmes des travées et des percements, par leur proportion en hauteur et par les rapports entre les niveaux.

Volume général

L'épannelage proposé dans les articles S. A. 6 à S. A. 10 inclus, a pour objet de mettre en place des formes urbaines identiques à celles qui constituent le tissu existant.
Le volume général sera simple, sans saillie et sans défoncé excessif.

Toiture

Le couronnement des volumes nouveaux sera réalisé soit :

1- par une toiture à la française entre pignons. La croupe est autorisée si le bâtiment existant est en discontinuité par rapport aux limites séparatives
2- par des éléments de terrasse se composant avec des éléments de toitures à la française dans la mesure où la surface des terrasses ne dépasse pas 30 % de la surface totale du bâtiment à l'exception des futures constructions implantées au-delà d'une profondeur de 110m mesurée à compter de l'alignement sur rue sur la parcelle située 14 rue du Maréchal Joffre cadastrée section BW n° 282 qui pourront être couvertes en toit terrasse à 100%.
3- les couvertures peuvent être en ardoises naturelles, en zinc, en cuivre ou en plomb ; les pentes sont celles imposées par les techniques de pose et les documents techniques unifiés (D. T. U)
4- les combles à la Mansart sont interdits sauf dans des cas exceptionnels où un raccordement avec des bâtiments existants comportant des dispositions de cette nature rendrait de tels arrangements souhaitables et admissibles
5- les lucarnes rampantes de grande dimension dont la façade est plus large que haute, sont interdites
6- les toitures en matériaux plans transparents sont autorisées, à condition qu'elles soient utilisées en couverture de volumes d'accompagnement et qu'elles ne portent atteinte ni au caractère des lieux, ni aux bâtiments qu'elles accompagnent.

Façade

. Composition

Les différents niveaux, éléments constitutifs de la façade, doivent être composés entre eux et non traités comme des éléments répétitifs superposés. Le rythme et les proportions des percements doivent tenir compte des dominantes caractéristiques du contexte préexistant (exemple : le premier étage est souvent l'élément principal de la composition de la façade).

. Matériaux

Les matériaux de façade doivent être mats et colorés dans les tons de la gamme des ocres et des sables. Les blancs purs sont proscrits sauf autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les façades peuvent être enduites au plâtre peint ou au sable mortier ou tout autre matériau ayant reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
La pierre n'est nullement préconisée.

Les placages en marbre, les pâtes de verre, les revêtements de terre cuite, sont interdits, ainsi que tout enduit mécanique dont l'aspect serait étranger à celui des enduits traditionnels de VERSAILLES.

. Percements

Les façades doivent être composées comme un mur percé et non comme une ossature vitrée.
Les pleins dominent nettement sur les vides et dans leur ensemble doivent être plus hauts que larges.
Les balcons totalement en saillie sont proscrits.

Accessoires de façades

. Menuiseries

Les menuiseries, aussi simples que possible, en bois ou en métal, ouvrent de préférence à la française.
Les petits carreaux sont proscrits.

. Occultation des baies

Les volets repliables en tableau sont interdits.
Les volets roulants sont acceptables sous réserve qu'ils ne soient pas à projection et que les menuiseries des baies aient été prévues pour en recevoir les guides.

II – Constructions existantes

Tout projet de travaux à engager sur des constructions existantes doit accompagner l'histoire de l'écriture architecturale de l'immeuble concerné. Sa mise en valeur doit s'inscrire dans la restitution si possible de ses éléments caractéristiques et de ses dispositions authentiques. L'emploi des matériaux locaux traditionnels sera donc privilégié afin de mettre en valeur les immeubles présentant un intérêt historique, patrimonial et/ou architectural.

Le Plan de Sauvegarde précise par immeuble le devenir de chacun des volumes bâtis

Pour les immeubles ou parties extérieures ou intérieures d'immeubles identifiés au règlement graphique et dont la démolition, l'enlèvement, l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales, ceux-ci doivent être maintenus, restaurés et améliorés, ainsi que l'ensemble des éléments extérieurs et intérieurs décrits ci-dessous.

- Pour les extérieurs de l'immeuble : volumétrie, structures, éléments décoratifs des façades et couvertures ;
- Pour les intérieurs de l'immeuble : structure des planchers, des planchers, des dallages, des façades et des murs de refend, charpentes, caves, escaliers, distribution intérieure des parties communes et des parties privatives, éléments d'architecture et de décoration intérieurs, revêtements de sols, cheminées menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie et tout élément patrimonial appartenant à l'immeuble.

Pour ces immeubles ; peuvent être admises les modifications suivantes :

- Des modifications partielles du volume extérieur, si elles vont dans le sens d'une mise en valeur portant sur les éventuelles stratifications historiques ou d'une restitution d'un état antérieur, ou si elles permettent de mieux organiser la distribution intérieure de l'immeuble ;
- Des modifications intérieures, en particulier si elles portent sur l'adaptation des locaux afin d'intégrer les normes de confort contemporain, d'accessibilité et de sécurité, sans altérer les éléments protégés au titre de leur intérêt patrimonial.

Volume général

Que le Plan de Sauvegarde impose la conservation ou autorise la modification des bâtiments, voire leur démolition, le volume général en sera toujours maintenu, même lors de la reconstruction totale, sans indication contraire : soit écrêtement ou modification, soit emprise imposée.

Dans le cas d'une "dent creuse" manifeste dans le front de rue bâti, Il pourra être exceptionnellement autorisé sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France une augmentation du volume bâti pour des raisons de cohérence du paysage urbain de la Ville, pour les bâtiments dont la modification est autorisée.

Toiture

Les toitures retrouvent leur volume d'origine ainsi que leurs matériaux, le plus souvent ardoise naturelle ou zinc, exceptionnellement tuile plate épaisse (65 à 75 au m²). Le cuivre et le plomb sont également autorisés.

L'emploi de l'ardoise sur les toitures présentant une pente suffisante peut être imposé sur les immeubles donnant sur des espaces dégagés, dans les abords de monuments protégés, et sur les immeubles comportant un caractère impliquant l'emploi de ce matériau.

Une toiture à la française n'est jamais remplacée par un comble à la Mansart, sauf s'il est apporté la preuve qu'un tel couronnement ait préexisté ou que le raccordement avec des bâtiments contigus possédant de telles toitures, rende souhaitable leur transformation.

Tout percement nouveau dans les couvertures doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Les travaux peuvent faire l'objet d'un refus s'ils portent atteinte au caractère de l'immeuble et de ses abords.

Lors des travaux de réfection des couvertures, les conduits de fumée ou de ventilation adventices et devenus inutiles seront supprimés. Les souches enduites seront toujours ravalées dans la tonalité des maçonneries des murs de façade des immeubles qui les comportent.

Les jouées des lucarnes ne doivent pas être refaites en zinc.

Façade

. Composition

La composition d'origine doit être maintenue ou retrouvée, en particulier les seconds niveaux entresolés ou non seront remis en valeur.
Lorsque la façade participe à une ordonnance, celle-ci doit avant tout être restituée.

. Matériaux

La plupart des constructions existantes sont réalisées en moellons mis en œuvre pour être enduits au plâtre ou plâtre et chaux, et peints, cette disposition doit être maintenue dans la mesure du possible.
Les plâtres sont à peindre dans des tonalités ocre et sable. Les blancs purs et crus sont proscrits.
Les sables mortiers sont acceptables pour les ravalements de façade ne comportant pas de moulures à traiter.
Tout matériau donnant une apparence similaire est acceptable après avoir reçu l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France.
La pierre de taille, mise en œuvre pour être apparente, est nettoyée exclusivement à l'eau et à la brosse ; elle n'est jamais layée, bouchardée, passée au chemin de fer ou au jet de sable.
Les autres matériaux: briques ou meulières, sont nettoyés en vue de retrouver leur aspect d'origine, ils ne doivent être ni peints ni enduits.
Tous les décors existants : bandeaux et corniches, encadrements de baies, joints à coupe de pierre, joints creux, faux bossages, faux appareil ou même bas-relief, décors floraux, masques, etc.… doivent être conservés.
Lorsque les décors ont disparu même totalement, leur restitution peut être prescrite. Dans ce cas la demande d'autorisation de travaux doit être complétée par un projet en ce sens.
Ces décors seront réalisés en plâtre, ou tous matériaux donnant une apparence similaire, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
Les décors peints, et particulièrement les fausses briques, doivent faire l'objet d'une reconstitution à l'identique ou donnant une apparence similaire avec l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France.

. Percements

Les constructions conservent ou retrouvent leurs percements d'origine. Les agrandissements ou obturations des baies sont interdits, sauf accord particulier de l'Architecte des Bâtiments de France. En particulier les dimensions de portes d'entrée des propriétés ne pourront être modifiées.
Les appuis en pierre sont conservés ou remplacés à l'identique ou par un matériau visuellement identique.

Accessoires de façade

. Menuiseries

Dans la stricte mesure du possible, les menuiseries existantes, anciennes ou d'origine, sont conservées. Leur remplacement devra tendre à leur restitution à l'identique, en tout état de cause les fenêtres neuves ouvrent à la française.

. Occultation des baies

Lorsque la présence des persiennes contribue au caractère général des façades, leur maintien peut être exigé.
Les autres baies recevront des volets intérieurs dans la mesure où les embrasements le permettent.

. Garde-corps

Les garde-corps d'origine sont conservés ; les neufs doivent être simples et toujours implantés entre tableau sauf s'ils reprennent ou complètent des dispositions d'origine.

. Portes d'entrée

Toutes les portes d'entrée d'origine, cochère ou piétonne, sont à conserver et restaurer soigneusement.
Lorsque l'état de vétusté rend toute restauration impossible, la porte doit être remplacée par un modèle identique à celui d'origine ou supposé tel.
En l'absence de document, les portes neuves doivent être simples, à cadre et à panneaux, elles ne comportent pas de vitrage, sauf éventuellement en imposte.

. Portes de garage

Quel que soit le système adopté, les portes de garage visibles du domaine public sont en bois et composées à cadres et panneaux traditionnels.

. Serrurerie

La conservation et la restauration de la serrurerie ancienne est la règle.
La serrurerie contemporaine, toujours sobre, peut s'inspirer discrètement de modèles anciens.
Tout graphisme étranger au caractère classique de VERSAILLES est à proscrire.

. Coloration

Les peintures des menuiseries extérieures sont de coloration claire ou très claire, en harmonie avec celles des ravalements.
Les portes d'entrée cochères ou piétonnes doivent être plus soutenues que la coloration de l'immeuble.
Le nuancier déposé auprès des services de la Mairie de VERSAILLES, doit servir de guide pour le choix des couleurs.

III – Devantures

. Composition

Le parti d'aménagement des devantures commerciales doit respecter la composition générale des façades existantes : les rez-de-chaussée forment avec les étages qui les dominent un tout bâti, un ensemble architectural complet et cohérent.

Les commerces, en rez-de-chaussée, constituent la base de l'immeuble, et à ce titre, le gros-œuvre des commerces doit donner l'apparence d'une continuité dans la descente des charges. La recherche de cette impression visuelle conduit à retrouver des ouvertures dont les proportions vont du rectangle nettement plus haut que large, au rectangle assez proche du carré. Les longues baies horizontales sont proscrites.

. Devanture en tableau

Si le gros-œuvre du rez-de-chaussée a été conçu pour être apparent, il sera remis à jour et restauré conformément aux prescriptions du paragraphe ci-avant : façade, matériaux.
Dans ce cas les devantures sont installées en retrait du nu de la façade de telle façon que les tableaux du rez-de-chaussée soient nettement plus importants que ceux des étages.

. Devantures en applique

Si le gros-œuvre n'a pas été conçu pour être vu, il doit être habillé par une devanture traitée en applique, celle-ci est de type menuisé en bois, métal, ou tout autre produit donnant une apparence similaire. Les devantures en applique traitées en maçonnerie rapportée : pierre en placage, carrelage, etc… ne sont pas autorisées.

. Hauteur

La hauteur de la devanture ne peut dépasser le niveau du plancher du premier étage, laissant dégager appuis et allèges des fenêtres.

. Stores, bannes, auvents

Les stores et bannes sont autorisées à condition d'avoir été prévus dans la composition de la devanture et d'être escamotables. Leur saillie ne doit pas dépasser la largeur du trottoir diminuée de 0,50 m, et ne peut excéder en aucun cas 2 m. Leurs jouées ne doivent pas être indépendantes du store ; elles disparaitront lorsque le store sera replié.
Les stores fixes, sur ossature ou en matériaux rigides, sont interdits.
Les stores sont choisis dans des tons en camaïeu de beige, ocre, vert ou bleu. Un échantillon doit toujours être fourni pour accord avec la demande d'autorisation de travaux en Secteur Sauvegardé.

. Coloration

La coloration des devantures sera traitée de préférence en camaïeu et conformément au nuancier déposé au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines (STAP), au Service de l'urbanisme et sur le site internet de la Ville de Versailles.

. Commerce en étage

Lorsqu'un commerce est situé en étage, il ne peut se signaler que par la pose de lambrequin en toile entre tableau. Lorsqu'il est situé en même temps en rez-de-chaussée et en étage, seul le rez-de-chaussée peut servir d'appel commercial, à moins que la composition d'origine ne fournisse d'autres indications.

. Commerce sous plusieurs immeubles

Lorsqu'un commerce est situé en étage, il ne peut se signaler que par la pose de lambrequin en toile entre tableau. Lorsqu'il est situé en même temps en rez-de-chaussée et en étage, seul le rez-de-chaussée peut servir d'appel commercial, à moins que la composition d'origine ne fournisse d'autres indications.

. Les Halles du marché Notre-Dame

Les quatre bâtiments existant au carrefour des rues de la Paroisse et du Maréchal Foch ont vocation à accueillir des commerces de bouche (vente au détail). Les travaux qui y seront réalisés doivent permettre d'assurer leur mise en valeur patrimoniale. Les enseignes (en nombre limité) qui seront

ajoutées sur les façades des bâtiments répondront à des conditions de réalisation (dimension, inscription, couleur, d'éclairage...) et seront soumis à autorisation préalable (voir dispositions particulières dans le règlement local de publicité de la Ville).

IV – Enseignes, mobilier urbain, affichage associatif

Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité de la Ville de Versailles (RLP).

V- Clôtures

Les clôtures sont constituées de murs enduits couronnés d'un chaperon en pierre ou tout matériau d'imitation ou en tuile plate. Elles peuvent être constituées de murs-bahuts surmontés d'une grille composée de barreaudage rythmé verticalement. La hauteur des clôtures ne doit pas être inférieure à 2,20 m.

VI – Les CARRES SAINT-LOUIS (sous-zone SA')

Caractère de la sous-zone

Les CARRES SAINT-LOUIS (sous-zone SA' du Secteur Sauvegardé) constituent la seule composition architecturale d'ensemble du Secteur Sauvegardé. Le Plan de Sauvegarde conforte et explicite la protection prise au titre des législations sur les monuments historiques ; il impose la restitution volumétrique de la dernière étape de l'histoire de l'évolution des CARRES dont il reste encore de nombreuses traces, à savoir : un rez-de-chaussée commercial à devanture sur rues et annexes sur places, surmonté d'un comble brisé de deux niveaux.

Les alignements d'arbres des Carrés Saint-Louis privilégieront la restitution de l'empreinte historique des baraques périphériques disparues par la plantation d'un mail double.

. Volume général

Il est restitué maison par maison pour retrouver l'unité d'ensemble en évitant toutefois systématisme et uniformité.

. Toiture

Le comble brisé, avec coyau et sans membron, doit s'inscrire approximativement dans un demi-cercle. La couverture est en ardoise naturelle.
Si la pente d'un terrasson existant ne permet pas l'ardoise, exceptionnellement, après demande motivée, le plomb ou le zinc peuvent être autorisés.
Les fenêtres en brisis sont à ossature bois, au droit de la façade, avec linteau courbe. Les ouvertures dans le terrasson ne peuvent être constituées que de lucarnes à deux pentes ou à capote en plomb identiques à celles existantes.

. Façade :

Sur la rue d'Anjou et la rue Royale, les façades sont traitées, au rez-de-chaussée qui doit demeurer obligatoirement à usage commercial et/ou d'activité artisanale, en devantures en appliques et en tableau, en menuiserie à peindre, à l'exclusion de tout autre mode de composition.

Sur les CARRES, les façades sont en maçonnerie de pierres, ou enduites, percées de portes à un vantail et de fenêtre, parfois d'oculus. Conserver ou restituer à ces façades de service des percements de dimensions modestes, toujours plus hauts que larges, constitue la seule règle particulière à observer.

. Occultation des baies :

Les volets en bois, repliables dans des coffres en trumeau ou jambages, sont conservés ou restitués. Si ce dispositif d'occultation ne peut être mis en œuvre, tout système s'y substituant doit être absolument invisible en position ouverte.

. Porte de garage :

La création de garage est interdite dans les CARRES.

ARTICLE S. A. 12 - Stationnement des véhicules

I Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles, des extensions, des surélévations, des réhabilitations avec ou sans changement de destination de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dispositions du présent article fixent la réalisation obligatoire d'un certain nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions (nouvelles, des extensions, des surélévations, réhabilitations avec ou sans changement de destination,).
Lorsque les dispositions du présent article ne fixent pas un ratio mais une réalisation adaptée aux besoins de la construction, l'estimation sera établie et justifiée par le demandeur.

Il doit être tenu compte de la politique des déplacements de la Ville de Versailles au regard de l'offre de transport en commun, gares ferroviaires et routières, parking publics et réseau de pistes cyclables existant pour toutes constructions existantes ou futures. Le nombre de places peut être déterminé en fonction de la situation de la construction ou de l'opération si elle est comprise dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan annexé au présent règlement (à compter des entrées et accès principaux du public).

Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles doit être déterminé selon les besoins de la construction et au regard du tableau ci-dessous. Une notice explicative et justificative sera jointe au dossier.

II Nombre de places de stationnement de véhicules automobiles imposées aux constructions et opérations

1)	**POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE LOGEMENT QUI SONT IMPLANTEES SUR UN TERRAIN SITUE, EN TOUT OU PARTIE**	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan annexé	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Logement	**1** place par logement	**1** place par logement d'une pièce **1,5** place par logement de deux pièces **2** places par logement de trois pièces et plus
Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat	**0,5** place par logement	**1** place par logement
-Résidence universitaire -Etablissement d'hébergement de personnes âgées	**1** place pour 10 chambres	**1** place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	**1** place pour 5 logements	**1** place pour 3 logements
2)	**POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AUTRES QUI SONT IMPLANTEES SUR UN TERRAIN SITUE, EN TOUT OU PARTIE**	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan annexé	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Commerce	**1** place par surface affectées à la vente supérieure ou égale à 300 m²	**1** place par surface affectées à la vente supérieure ou égale à 300 m²
Pour les établissements hôteliers	**1** place pour 140 m² de surface de plancher	**1** place pour 120 m² de surface de plancher
Locaux professionnels *(1)*	**1** place pour 100 m² de surface de plancher	**1** place pour 50 m² de surface de plancher
Equipement cinématographique	Selon les besoins de la construction	Selon les besoins de la construction

2) *suite*	POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AUTRES QUI SONT IMPLANTEES SUR UN TERRAIN SITUE, EN TOUT OU PARTIE	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan annexé	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif	Selon les besoins de la construction	Selon les besoins de la construction
Etablissements d'enseignement du premier degré et du second degré	**1** place par classe du 1er degré **1** place par classe du second degré	**1** place par classe du 1er degré **2** places par classe du second degré
Etablissements supérieurs et universitaires	**1** place pour 600 m² de surface de plancher	**1** place pour 100 m² de surface de plancher

(1) Locaux professionnels : activités tertiaires, bureaux, professions libérales et artisanat.

La règle applicable aux constructions ou établissements non-prévus ci-dessus est celle auxquels ces constructions et ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les changements de destination,

- Concernant les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 2.000 m² le calcul des aires de stationnement se fera par la différence entre l'état ancien et l'état nouveau en application des règles précisées dans le tableau ci-dessus.

- Concernant les unités foncières d'une superficie de 2.000 m² et plus et à l'occasion :

  - des opérations de changement de destination total ou partiel et conduisant à la création de plus de deux logements d'une construction existante avec au sans réhabilitation, il sera demandé, 1 place pour les logements de 1 à 3 pièces et 2 places pour les logements de 4 pièces et plus.

  - des opérations de changement de destination total ou partiel conduisant à la réalisation de bureau, il sera demandé la réalisation d'une place pour 200 m² de surface de plancher créée (chaque tranche commencée est due). Toutefois, aucune place de stationnement ne sera demandée lors d'une opération de changement de destination total ou partiel conduisant à la création d'une surface de plancher de bureau inférieure à 100 m².

- pour les autres destinations, il sera fait application des règles contenues dans le tableau ci-dessus.

Prescriptions particulières pour les deux roues en cas de réalisation de place de stationnement dans une construction ou une opération

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Plus particulièrement, il sera demandé pour les établissements scolaires la réalisation de 2 places par classe du 1er degré et 8 places par classe du second degré pour les établissements scolaires. Ces emplacements peuvent être couverts ou à l'aire libre, multiples et répartis, en fonction de l'importance de l'opération.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

III Modalités d'application

Une proportion de 50% au moins du nombre total des emplacements de stationnement précédemment définis devra être construite sur le terrain de l'opération, en sous-sol, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Il est possible en cas d'impossibilité architecturale motivée de réaliser à l'aire libre des aires de stationnement. Dans tous les cas, la réalisation des aires de stationnement ne devra en aucun cas porter atteinte aux dispositions inscrites au Plan du secteur sauvegardé, à l'architecture et à la mise valeur patrimoniale des lieux [cf. descriptif du 3)].

1) Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux, réparties selon une composition adaptée au site et conforme au Plan du secteur sauvegardé.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 25 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

2) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou relevant du respect des dispositions du Plan du secteur sauvegardé, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les deux conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

3) La réalisation des aires de stationnement ne doit en aucun cas porter atteinte au patrimoine urbain et plus particulièrement aux éléments suivants :

- dénaturation de la composition architecturale des constructions et de leur environnement patrimonial,
- disparition d'éléments d'architecture intérieure et extérieure,
- éventration de façades,
- percement ou destruction de murs de jardin,
- suppression des espaces protégés, jardins, dallages, pavages,
- suppression et dénaturation d'espaces verts,
- abattage d'arbres.

4) En sous-zone SA', la création de places de stationnement privé est interdite.

ARTICLE S. A. 13 - Arbres et plantations

1- Arbres

En sous-zone SA', les alignements d'arbres doivent être conservés dans leur ordonnancement d'ensemble conformément aux documents graphiques.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, qu'ils concernent les alignements publics, les espaces boisés ou les plantations. Les remplacements d'une essence d'arbres d'alignement par une essence d'alignement plus durable afin de répondre aux nécessités d'adaptation aux changements environnementaux (pollution, climat, parasites, champignons, …) sont soumis à autorisation préalable

2- Plantations - Sauf disposition contraire portée au document graphique :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces non bâtis peuvent être plantés.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'immeubles ou partie d'immeubles portés au Plan comme étant à conserver (légende 3) pourra être imposée.

Dans la sous-zone SA' les immeubles doivent être reconstruits et conformément aux règles de l'Article S. A. 11.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE S.B.

La zone S. B. regroupe des tissus urbains denses, proches de la zone commerçante du centre ville et dans laquelle les activités de services sont assez développées, alors que le paysage urbain de caractère continu est assez peu animé par les activités commerciales.

La sous-zone S.B.' est comprise dans la zone S. B.

Cette sous-zone de centralité urbaine, se caractérise plus particulièrement par la présence de deux grands édifices majeurs du paysage urbain de Versailles : l'ancien hôpital Richaud et l'actuel lycée Hoche, ancien couvent de la Reine. Ces deux édifices majeurs sont accompagnés de constructions annexes réalisées au fil du temps pour accompagner leur développement, sans souci du contexte architectural et urbain. Les règles propres à la sous-zone S.B.' ont pour objectif la mise en œuvre d'une architecture d'accompagnement issue du caractère de chacun des deux grands édifices.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE S. B. 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1- Rappels :

- Les constructions et travaux intérieurs sont soumis à déclaration préalable ou à permis de construire
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les aménagements sont soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, ils doivent faire l'objet de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, sauf lorsqu'il s'agit d'entretien courant.

2- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1° Les constructions de quelque usage que ce soit sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 et 4 ci-après, et des dispositions de l'Article 2 paragraphe 2

2° Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

1° Les installations et travaux divers ne doivent entrainer aucune gêne pour le voisinage et ne pas porter atteinte au caractère général de la zone

2° Les constructions à usage de bureaux n'excèderont pas 1.000 m² de surface de plancher.
Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC dans le sous-secteur SBa.

3° Les constructions à usage de commerce n'excèderont pas 1500 m² de surface de plancher (vente + réserves).

4° Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne pourront entrainer pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

5° Dans les bandes de 200 m situées de part et d'autre des voies bruyantes, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté du 5.10.1978)

6° Les constructions à usage d'entrepôts, en annexe des deux grands équipements de la sous-zone SB'

7° Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :

- 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
- 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus.
  - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements,
  - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

4- Conditions relatives aux destinations :

1°) Dans les zones définies par le Plan de Sauvegarde des activités à rez-de-chaussée, est interdite la transformation de surfaces d'activités existantes à rez-de-chaussée en une destination autre que:

- Commerce et artisanat, pour les rez-de-chaussée disposant d'une façade sur rue.
- Bureaux, commerce, artisanat, pour les autres rez-de-chaussée.

Les surfaces à rez-de-chaussée ne peuvent être affectées à des activités d'hébergement touristique à l'exception des rez-de-chaussée situés dans des constructions destinées principalement à l'hébergement hôtelier et touristique.

2°) Dans les rues ou portions de rues identifiées par le Plan de Sauvegarde des activités à rez-de-chaussée dans lesquelles se situent des locaux commerciaux isolés, la transformation de surfaces d'activités à rez-de-chaussée en une destination autre que les bureaux, commerce, artisanat est interdite. Les surfaces à rez-de-chaussée ne peuvent être affectées à des activités d'hébergement touristique à l'exception des rez-de-chaussée situés dans des constructions destinées principalement à l'hébergement hôtelier et touristique.

3°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE S. B. 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération des immeubles ou parties d'immeubles figurant au Plan sous la légende n°3. Rappel : les immeubles, façades d'immeubles et fragments figurant au Plan sous les légendes 1 et 2 sont régis par la législation sur les monuments historiques.

- les constructions à usage d'entrepôts.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE S. B. 3 - Accès et voirie

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En tout état de cause, l'accès ne peut être interdit à la totalité des voies publiques dont le terrain est riverain.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

3- Gestion des ordures ménagères

Les bacs et autres contenants destinés à recueillir les ordures ménagères ne devront en aucun cas occuper le domaine public.
En conséquence et lors de chaque opération, le demandeur aura obligation d'aménager sur son terrain et dans le respect des normes en vigueur :

- Un système de stockage enterré des ordures ménagères,
  Ou

- Un local suffisamment adapté, dimensionné et accessible aux véhicules de ramassage afin d'assurer dans les meilleures conditions le rangement de tous les bacs nécessaires au conditionnement temporaire des ordures ménagères,
  Ou
- Tout dispositif susceptible d'aboutir à ce même résultat.

ARTICLE S. B. 4 - Desserte par les réseaux

1- Eau : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

1° Eaux usées :

. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques
. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux Articles R 111-8 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2° Eaux pluviales :

. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur
. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

3- Electricité - télécommunication et réseaux divers :

Les réseaux d'électricité et de téléphone existants ou à établir doivent tous être ensevelis.

Nota : à l'occasion des travaux de ravalement de façade, les branchements particuliers aux réseaux des concessionnaires (énergies et communications) et les éléments techniques nécessaires à la téléphonie mobile doivent être dissimulés dans toute la mesure du possible.

ARTICLE S. B. 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE S. B. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement ou de la marge de reculement figurant sur le document graphique.
En sous-zone SB', les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. En cas de recul, ce dernier sera d'1 mètre au minimum. Une implantation à l'alignement ne fera pas obstacle à des décrochés sur les linéaires de façades ou en élévation desdites façades.

ARTICLE S. B. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies et sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement.

Au-delà de cette profondeur de 15 m à partir de l'alignement, toute construction est interdite.

En sous-zone SB', les constructions peuvent être implantée sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier sera de 2 mètres au minimum.

ARTICLE S. B. 8 - Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance projetée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Dans la sous-zone SB' les constructions doivent être implantées de telle façon que soient maintenues lisibles les deux grandes compositions de l'ancien Hôpital et du Lycée.

ARTICLE S. B. 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol, lorsqu'elle n'est pas imposée, ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'ilot de propriété. Cette prescription ne s'applique pas aux parcelles d'angle et à la sous-zone SB'.

ARTICLE S. B. 10 - Hauteur maximum des constructions

Rappel de la définition de la hauteur : la hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments existants maintenus est conservée à moins qu'ils ne comportent la mention E, Ecrêtement, ou M, Modification, au document graphique du Plan de Sauvegarde.

La hauteur de la ligne d'égout des bâtiments futurs est égale à la hauteur moyenne des lignes d'égout des bâtiments immédiatement voisins avec une tolérance de 1 m ; tout immeuble portant la mention E ou M ne peut servir de référence.

Dans la sous-zone SB', la hauteur des constructions sera telle que soit maintenue lisible dans le volume urbain la silhouette des bâtiments majeurs de l'ancien Hôpital et du Lycée.

Dans le sous-secteur SBa sur le site de la caserne de Croÿ, dans l'objectif de la restitution des volumes des édifices démolis, les emprises de construction imposées comportant au document graphique du Plan de Sauvegarde la mention H, Hauteur, devront se référer aux règles de hauteur suivantes :

H1 : Pour l'emprise imposée définie par l'emprise de l'ancienne aile qui était située à l'arrière du pavillon des Gardes de la Caserne de Croÿ, la hauteur à l'égout de toiture de la future construction ne devra pas excéder le niveau de la corniche du pavillon des Gardes.

H2 : Pour l'emprise imposée définie par l'emprise de l'ancienne aile qui était située à l'arrière du pavillon des Gardes de la Caserne de Croÿ, le faîtage de la future construction ne devra pas excéder le niveau du brisis de la toiture du pavillon des Gardes.

H3 : Pour l'emprise imposée définie par l'emprise de l'ancienne chapelle qui était située à l'arrière du pavillon des Gardes de la Caserne de Croÿ, la hauteur à l'égout de toiture de la future construction ne devra pas excéder le niveau du linteau des baies du 1er étage du pavillon des Gardes.

H4 : Pour l'emprise imposée définie par l'emprise de l'ancienne jonction entre la chapelle et le pavillon des Gardes, le faîtage de la future construction ne devra pas excéder le milieu des baies du second étage du pavillon des Gardes.

H5 : Pour l'emprise imposée définie par l'emprise de l'ancienne chapelle qui était située à l'arrière du pavillon des Gardes de la Caserne de Croÿ, le faîtage de la future construction ne devra pas excéder le niveau de la corniche du pavillon des Gardes.

H6 : Pour l'emprise imposée faisant la liaison entre l'ancienne l'aile et l'ancienne chapelle de la caserne de Croÿ, le faîtage de la future construction ne devra pas excéder la hauteur du mur de clôture sur la rue Saint Médéric.

ARTICLE S. B. 11 - Aspect extérieur

Voir les prescriptions de l'article SA 11

En sous-zone SB' (conditions particulières) :

La sous-zone S.B.' se caractérise par la prédominance de deux édifices majeurs classés monuments historiques.

1-Les constructions futures :

Elles constitueront le tissu d'accompagnement immédiat des deux édifices majeurs permettant une transition urbaine avec la trame du quartier ancien environnant.
Il ne peut être donné aucune description d'une architecture imposée. Une harmonie doit être recherchée avec ces deux constructions majeures dont elle tirera l'essentiel de leurs règles d'implantation, de volumétrie et de composition architecturale.

Les volumes projetés seront simples avec d'éventuels décrochements de façades modérés, composés d'un rez-de-chaussée formant soubassement, d'un corps de façade réglé par des travées de baies, et couronnés d'une toiture à la française.

Les différents niveaux, éléments constitutifs de la façade, doivent être composés entre eux et non traités comme des éléments répétitifs superposés. Le rythme et les proportions des percements doivent tenir compte des caractéristiques dominantes des deux édifices majeurs.

L'aspect fini des façades doit se référer aux matériaux, finitions et coloris traditionnellement employés pour le ravalement des façades des immeubles historiques de la ville de Versailles.

Les croisées des fenêtres seront réalisées en bois ou en métal sans petits carreaux. Les volets roulants seront conçus de façon à s'intégrer aux baies et d'une teinte foncée afin de préserver son aspect à la façade lorsque ceux-ci seront en position fermée. Les volets repliables en tableaux et les stores à projection ne sont pas autorisables.

Les couvertures devront être réalisées avec les matériaux traditionnellement utilisés sur les toitures des immeubles du quartier historique : ardoises naturelles, zinc et cuivre pré patinés, selon leurs pentes respectives. Les lucarnes rampantes ne sont pas autorisables.

2-Les constructions existantes : voir les prescriptions de l'article S.A. 11.

3-Les commerces et les devantures :

Les devantures commerciales des constructions nouvelles devront reprendre les principes des commerces locaux traditionnels qui occupent uniquement les rez-de-chaussée des immeubles en s'implantant soit entre les tableaux des baies, soit en applique contre la façade. Les vitrines seront limitées en largeur afin de ne pas faire reposer visuellement la façade de l'immeuble sur le seul vitrage.
Les devantures comporteront une allège formant soubassement et la structure des vitrines sera réalisée en bois ou en métal laqué.
Les matériaux de finition des devantures devront présenter des tons non vifs.

Seuls les stores et bannes escamotables dont la saillie ne dépasse pas la largeur du trottoir diminuée de 0,50 cm et sans excéder 2 mètres seront autorisés.
La toile sera unie dans des tons non vifs et contingentée à la largeur des vitrines. Les éventuels lambrequins seront droits.
Les joues de store ne sont pas autorisables en sous zone SB'.

Les terrasses fermées ne sont pas autorisables en sous zone SB'.

4-Enseignes

Les enseignes devront intégrer leur éclairage sans dispositif extérieur rapporté. Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité de la Ville de Versailles (RLP).

5-Les affichages administratif et associatif

Des emplacements réservés à la publicité relative aux activités des associations sans but lucratif et des administrations, seront soumis à autorisation de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France. Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité de la Ville de Versailles (RLP).

6-Les clôtures (voir les prescriptions de l'article S.A. 11)

ARTICLE S. B. 12 - Stationnement des véhicules

Voir les prescriptions de l'article S. A. 12.

ARTICLE S. B. 13 - Arbres et plantations

1- Arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, qu'ils concernent les alignements publics, les espaces boisés ou les plantations. Dans la sous-zone SB' les espaces plantés qui font parties de la composition générale des deux grands édifices doivent être conservés.

2- Plantations - Sauf disposition contraire portée au document graphique :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces non bâtis peuvent être plantés.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'immeubles ou partie d'immeubles portés au Plan comme étant à conserver (légende 3) pourra être imposée.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone SC contient les tissus bordant la Place d'Armes et les trois avenues du Trident. Cette zone tire son homogénéité de l'histoire de l'urbanisation de VERSAILLES, ordonnancée autour de ces trois axes structurants.

Le plan primitif de 1665 met en évidence les grands éléments de cette composition, à savoir :

- La Place d'Armes classée parmi les Monuments Historiques *
- Les Grandes Ecuries classées parmi les Monuments Historiques *
- Les Petites Ecuries classées parmi les Monuments Historiques *
- La Maréchalerie classée parmi les Monuments Historiques **
- Les alignements urbains au Nord de la Place d'Armes et de l'Avenue de Saint-Cloud et leurs symétriques, au Sud de la Place d'Armes et de l'Avenue de Sceaux, alignements constitués à l'origine d'une succession régulière, à intervalles réguliers, de pavillons isolés, implantés au droit de la rue et dans l'axe de la parcelle, elle-même bordée sur trois côtés, de constructions-placards en limites séparatives.

Ces dernières dispositions ont été, au fil du temps, presque totalement effacées de la trame urbaine, mais leur intérêt impose leur conservation. Le règlement de la zone permet également leur reconstitution.

La zone SC contient également deux sous-secteurs d'aménagement d'ensemble SCa et SCb constitués respectivement par l'Ilot de l'Europe derrière les Grandes Ecuries, et l'Ilot des Manèges derrière les Petites Ecuries.

. Le sous-secteur SCa dit "Ilot de l'Europe", situé à l'arrière des Grandes Ecuries du Domaine National, est constitué des propriétés appartenant pour partie à l'Etat et pour partie à la commune de Versailles.

Au XVIIème et au XVIIIème siècle, le sous-secteur SCa comprenait la carrière des Grandes Ecuries. L'ensemble des deux formait un ilot urbain cohérent. La carrière est aménagée par la suite en caserne au XIXème siècle. A la fin des années 1950, la nécessité de faciliter la circulation sur l'axe nord-sud entre les quartiers Saint-Louis et Notre-Dame, au travers du trident, a conduit au percement de cette carrière afin de créer l'avenue de l'Europe.

A cette même époque, un pôle administratif est établi le long des deux avenues de Paris et de Saint-Cloud, alors que le centre de l'ilot est resté libre de toute construction. Dans le cadre de l'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, une étude spécifique avait été lancée pour préciser la capacité des espaces libres de l'îlot à recevoir des volumes bâtis dans le contexte urbain des Grandes Ecuries.

Cet îlot est actuellement occupé au centre par un parking appartenant à la ville et comprenant de part et d'autre les bâtiments de la Direction Générale des Impôts et de l'Hôtel des Postes de Versailles.

Les enjeux du développement urbain de la ville de Versailles ont évolué depuis la création du secteur sauvegardé le 6 mars 1973 et impliquent donc une mise à jour des dispositions et servitudes du Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur sur ce site.

En s'attachant à préserver la perception de l'arrière monumental des Grandes Ecuries, le sous-secteur SCa, propose de «cicatriser» les délaissés issus du percement de l'avenue de l'Europe en maintenant un espace central aménageable en espace public urbain peu construit et en permettant d'augmenter de part et d'autre, la constructibilité du site depuis l'alignement des deux avenues de Paris et de Saint-Cloud.

. <u>Le sous-secteur SCb</u> dit "Ilot des Manèges", situé derrière les Petites Ecuries du Domaine National, est un espace urbain composé de plusieurs parcelles bâties :

- Les Manèges, parcelles récemment bâties, contenant les 3 portes monumentales des anciens Manèges, classées parmi les Monuments Historiques ;
- Au Sud des Manèges l'Ilot Lyautey, un ensemble immobilier hétérogène composé de plusieurs propriétés privées. La démolition des terrasses des activités pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement ;
- Le vaste espace libre à l'angle de l'avenue de Sceaux et de l'avenue du Général de Gaulle, actuellement occupé par la gare routière. Cet espace est destiné à accueillir des pavillons à usage d'équipements publics et d'activités de faible densité et de faible hauteur.

De ces réflexions et des études spécifiques au secteur, il ressort quelques règles générales aptes à préciser, dans ce contexte urbain monumental, la capacité de l'Ilot à recevoir des volumes bâtis compatibles avec le caractère palatial des Ecuries et celui de la ville.

Pour chacun de ces sous-secteurs, le présent règlement répond donc aux objectifs suivants :

- Assurer un achèvement de la composition de l'îlot, en corrigeant les incohérences qui le caractérisent et en le dotant des qualités propres à maintenir à ce quartier, essentiellement administratif, une animation (notamment aux heures de fermeture des bureaux) des espaces publics qui l'encadrent.
- Définir les contraintes urbanistiques compatibles avec la structure urbaine monumentale des lieux
- Définir la volumétrie et les épannelages que l'espace est capable d'accueillir

- Définir les contraintes architecturales applicables aux constructions futures, tenant compte de leur contigüité avec l'architecture classique de Jules-Hardouin MANSART
- Définir les conditions des relations entre l'environnement et les volumes et espaces mis en place par les règles d'épannelage.

* Il n'est prévu, au titre du Secteur Sauvegardé, d'autres obligations que celles issues des servitudes de protection des Monuments Historiques qui résultent de la règlementation en vigueur, notamment :

. la loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée
. la loi du 2 mai 1930 modifiée Article 28
. La loi n°791150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, modifiée et complétée
. Le décret du 18 mars 1924 avec ses modifications.

L'ensemble de ces servitudes étant rappelé en Annexe page 3 du règlement du Secteur Sauvegardé.

Il est notamment rappelé que les Petites Ecuries du Roy, contigües au terrain considéré sur sa limite Ouest, sont partiellement classées Monuments Historiques (listes de 1862, du 20 août 1913 et du 16 septembre 1929). En conséquence, les projets de constructions nouvelles et les aménagements envisagés dans ce sous-secteur devront donc, compte-tenu de la localisation du terrain, être soumis aux avis et autorisations nécessaires du Ministre chargé des Monuments Historiques au titre des Articles 9, 12, 13 bis, de la loi du 31 décembre 1913 modifiée ; ou de ses représentants : Architecte des Bâtiments de France et Directeur Régional des Affaires Culturelles.

** Un Cahier des Contraintes et Règles Applicables à la Restauration de la Maréchalerie est inséré à la fin du présent Chapitre et vient en appui des servitudes énoncées ci-dessus.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE S. C. 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1- Rappels :

- Les constructions et travaux intérieurs sont soumis à déclaration préalable ou à permis de construire
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les aménagements sont soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, ils doivent faire l'objet de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, sauf lorsqu'il s'agit d'entretien courant.

2- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1° Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 et 4 ou interdites à l'article SC. 2.

2° Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3

3° En sous-secteur SCa et SCb :
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage hôtelier
- les constructions à usage d'équipements collectifs ou installations nécessaires aux services publics
- les constructions à usage de commerce
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions à usage de loisirs
- les constructions à usage de stationnement aérien ou souterrain.

3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :

1° Les installations et travaux divers ne devront pas porter atteinte au caractère général de la zone

2° Les constructions à usage de bureaux n'excèderont pas 300 m² de surface de plancher.
Cette surface est portée à 1 000 m² de surface de plancher pour des bureaux relevant de services publics et n'est pas limitée pour les sous-secteurs SCa et SCb.

3° Les aménagements et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne pourront entrainer pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

4° Dans les bandes de 200 m situées de part et d'autre des voies bruyantes, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (Arrêté du 10.10.2000)

5° En sous-secteur SCa et SCb, sont autorisés les bâtiments directement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements des sous-secteurs et aux installations nécessaires aux services publics.

6° Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :

- 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
- 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus.
  - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements,
  - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

4- Conditions relatives aux destinations :

1°) Dans les zones définies par le Plan de Sauvegarde des activités à rez-de-chaussée, est interdite la transformation de surfaces d'activités existantes à rez-de-chaussée en une destination autre que:

- Commerce et artisanat, pour les rez-de-chaussée disposant d'une façade sur rue.
- Bureaux, commerce, artisanat, pour les autres rez-de-chaussée.

Les surfaces à rez-de-chaussée ne peuvent être affectées à des activités d'hébergement touristique à l'exception des rez-de-chaussée situés dans des constructions destinées principalement à l'hébergement hôtelier et touristique.

2°) Dans les rues ou portions de rues identifiées par le Plan de Sauvegarde des activités à rez-de-chaussée dans lesquelles se situent des locaux commerciaux isolés, la transformation de surfaces d'activités à rez-de-chaussée en une destination autre que les bureaux, commerce, artisanat est interdite. Les surfaces à rez-de-chaussée ne peuvent être affectées à des activités d'hébergement touristique à l'exception des rez-de-chaussée situés dans des constructions destinées principalement à l'hébergement hôtelier et touristique.

3°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE S. C. 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération des immeubles ou parties d'immeubles figurant au Plan sous la légende n° 3. En sous-secteurs SCa et SCb : sans objet.
- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'activité d'entretien automobile et les stations-services en surface.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE S. C. 3 - Accès et voirie

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En tout état de cause, l'accès ne peut être interdit à la totalité des voies publiques dont le terrain est riverain.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3- Gestion des ordures ménagères :

Les bacs et autres contenants destinés à recueillir les ordures ménagères ne devront en aucun cas occuper le domaine public.
En conséquence et lors de chaque opération, le demandeur aura obligation d'aménager sur son terrain et dans le respect des normes en vigueur :

- Un système de stockage enterré des ordures ménagères,
- Ou
- Un local suffisamment adapté, dimensionné et accessible aux véhicules de ramassage afin d'assurer dans les meilleures conditions le rangement de tous les bacs nécessaires au conditionnement temporaire des ordures ménagères,
- Ou
- tout dispositif susceptible d'aboutir à ce même résultat.

ARTICLE S. C. 4 - Desserte par les réseaux

1- Eau : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

1° Eaux usées :

. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques
. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux Articles R. 111-8 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2° Eaux pluviales :

. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur
. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Electricité - télécommunication et réseaux divers :

Les réseaux d'électricité et de téléphone existants ou à établir doivent tous être ensevelis.

Nota : à l'occasion des travaux de ravalement de façade, les branchements particuliers aux réseaux des concessionnaires (énergies et communications) et les éléments techniques nécessaires à la téléphonie mobile doivent être dissimulés dans toute la mesure du possible.

ARTICLE S. C. 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE S. C. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement ou de la marge de reculement figurant sur le document graphique.

En sous-secteur SCa

L'espace central est un espace public urbain dont les installations et les ouvrages ne seront pas obligatoirement implantés à l'alignement de l'avenue de l'Europe.
Sur les terrains formant les deux espaces latéraux du sous-secteur SCa et situés de part et d'autre de l'espace central, les constructions pourront s'implanter sur les limites de cet espace central (emprise publique) prévues au plan.
Les constructions ne seront pas obligatoirement implantées à l'alignement de l'avenue de l'Europe. En revanche, lesdites constructions s'implanteront à l'alignement de l'avenue de Paris ou de l'avenue de Saint-Cloud.

En sous-secteur SCb

Avenue du Général de Gaulle
L'implantation des bâtiments construits à l'emplacement des Manèges définit le nouvel alignement de l'avenue. La percée ménagée dans la composition a pour but le dégagement visuel total, sur toute la hauteur du front bâti, du dôme de la Petite Ecurie.

Espace central traversant
Cet espace central est une place ouverte au public ; la volumétrie de son vide est définie par les façades des volumes bâtis qui le bordent au Nord et au Sud.

Dans ce sous-secteur SCb, les futures constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE S. C. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions peuvent s'implanter :
- soit en continuité sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies

- soit en discontinuité sur une seule ou sur aucune des deux limites séparatives, à condition de préserver en bordure de rue un espace non bâti à usage de cour ou de jardin

Lorsqu'une construction ne jouxte pas une limite aboutissant aux voies, la distance projetée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans être inférieure à 8 m.

2 Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans être inférieure à 8 m.

3 Dispositions particulières concernant les sous-secteurs SCa et SCb

- Implantation par rapport aux limites séparatives :
Aucune discontinuité du bâti ne sera admise, ni entre les bâtiments à créer, ni au droit de leur raccordement avec les bâtiments existants. Une implantation différente est autorisée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- En sous-secteur SCa : Sur les terrains formant les deux espaces latéraux du sous-secteur SCa et situés de part et d'autre de l'espace central, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives. Lorsque le document graphique n'impose pas d'implantation obligatoire, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier sera de 8 m maximum.

- En sous-secteur SCb :
Une bande inconstructible de 10 m de largeur est imposée le long de la limite aboutissant à l'avenue de Paris, sur laquelle est implanté le mur arrière de la Maréchalerie.

ARTICLE S. C. 8 - Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance projetée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

En sous-secteurs SCa et SCb : sans objet

ARTICLE S. C. 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol, lorsqu'elle n'est pas imposée par les documents graphiques, ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

L'emprise au sol autorisée pourra être portée à 70% de la superficie de l'îlot de propriété, à des fins de développement d'activités hôtelières.

En sous-secteur SCa : sans objet.

En sous-secteur SCb : sans objet.

ARTICLE S. C. 10 - Hauteur maximum des constructions

Rappel de la définition de la hauteur : la hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Rappel de la définition de la hauteur droite : la hauteur droite d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au niveau, au-delà duquel le volume bâti doit comporter un retrait (*) pour atteindre la hauteur maximum autorisée.

La hauteur des bâtiments existants est conservée, à moins qu'ils ne comportent la mention E, Ecrêtement, ou M, Modification, au document graphique du Plan de Sauvegarde.

La hauteur des bâtiments futurs ne doit pas dépasser la hauteur des constructions significatives de l'espace urbain considéré.

Les constructions significatives sont, d'une part celles voisines conservées, d'autre part celles directement concernées par l'opération.

(*) La valeur de ce retrait est précisée pour chaque cas.

En sous-secteur SCa

Sur les terrains formant les deux espaces latéraux du sous-secteur SCa et situés de part et d'autre de l'espace central, la hauteur droite des constructions ne pourra pas dépasser le niveau supérieur de la corniche situé à la base du comble des Ecuries (141,20 m N G F).

Au-dessus de cette cote pourra être réalisé un volume en retrait de la façade d'au moins 50 cm composé :

- soit d'un étage droit, traité en soubassement d'un volume de couverture (cote 146,30 m NGF maximum)
- soit d'une toiture dont la composition, l'aspect et les matériaux devront permettre sa parfaite harmonisation avec les toitures composant le paysage urbain proche. Le faîtage de la toiture ne dépassera pas la cote maximale 146,30 m NGF.

Sur l'espace central aménageable en espace public urbain, la hauteur des ouvrages et des installations devra être limitée afin de maintenir la perception de l'arrière du monument historique (les Grandes Ecuries) et de conserver à cet espace son caractère ouvert. Pour cela la hauteur des constructions sera limitée à 5 mètres à l'égout du toit.

En sous-secteur SCb

De l'avenue de Paris à la percée centrale
La hauteur droite des constructions ne pourra dépasser le niveau supérieur de la corniche, situé à la base du comble des Ecuries (140,70 m N. G. F.)
Au-dessus de cette cote pourra être réalisé :

- soit un étage droit, en retrait, traité en soubassement du volume de la couverture qui devra être à versants droits (faîtage 145,90 m N. G. F. maximum). Dans ce cas, le retrait au-dessus de la corniche doit être comparable à celui réalisé au-dessus de la corniche du Bureau de Poste situé à l'angle des avenues de Paris et de l'Europe.
- soit un comble à la MANSART (faîtage 145,90 m N. G. F. maximum)

De la percée centrale à la limite de l'espace actuellement occupé par la gare routière :
La hauteur droite des constructions sera égale à la hauteur droite des bâtiments situés entre l'avenue de Paris et la percée centrale. Au-dessus de cette cote, le couronnement sera réalisé par une toiture à versant droit dont la hauteur maximale du faîtage sera inférieure à trois mètres au moins à la hauteur du faîtage des bâtiments situés entre l'avenue de Paris et la percée centrale.

La place Lyautey actuellement occupée par une gare routière située à l'angle des avenues de Sceaux et du Général de Gaulle étant destinée à accueillir des constructions de type pavillon d'exposition de volumétrie mineure, la hauteur de ces futurs ouvrages sera limitée afin de maintenir la présence de cet espace urbain ouvert.

ARTICLE S. C. 11 - Aspect architectural

Voir les prescriptions de l'Article S. A. 11

En sous-secteurs SCa et SCb, quelle que soit l'utilisation des bâtiments, les rythmes, les percements, les matériaux, exprimeront les caractères suivants :

En sous-secteur SCa (conditions particulières) :

Le sous-secteur SCa se caractérise par la présence des équipements du pôle administratif réalisés à la fin des années cinquante dans un style architectural épuré reprenant les principes de composition et les matériaux des Grandes Ecuries. L'arrière de celles-ci confère au site une certaine monumentalité particulièrement visible depuis l'avenue de l'Europe à travers un espace central non construit.

1-Les constructions futures :

Sur les terrains formant les deux espaces latéraux du sous-secteur SCa et situés de part et d'autre de l'espace central, les constructions devront s'intégrer entre la monumentalité des écuries royales et les différentes architectures contemporaines des bâtiments qui composent le paysage urbain immédiat du sous-secteur. Les constructions devront également favoriser la perception d'un front bâti continu au droit des avenues de Paris et de Saint-Cloud.
Les volumes projetés seront simples, composés d'un rez-de-chaussée formant sous-bassement, d'un corps de façade et d'un volume de couronnement. Les différents niveaux, éléments constitutifs de la façade, devront être composés entre eux et non traités comme des éléments répétitifs superposés. Il ne peut être donné aucune description d'une architecture imposée.
Les matériaux utilisés pour traiter l'aspect extérieur des constructions devront être d'une qualité compatible avec l'ensemble monumental des Grandes Ecuries et des différents bâtiments du pôle administratif.

Sur l'espace central aménageable en espace public urbain, les constructions devront être conçues dans l'esprit d'installations ou d'ouvrages d'accompagnement sans références à la monumentalité de l'environnement bâti. Les matériaux utilisés pour l'aspect extérieur des constructions nouvelles devront être d'une grande qualité esthétique compatible avec l'ensemble monumentale des Grandes Ecuries et des différents bâtiments du pôle administratif.

2-Les constructions existantes :

Toute modification apportée aux bâtiments du pôle administratif devra bénéficier d'un traitement architectural de qualité afin de lui conserver leur caractère monumental.

3-Les commerces et devantures :

En rez-de-chaussée des constructions, les commerces présenteront un aspect et une qualité conforme au caractère exceptionnel des lieux et compatible avec l'architecture des immeubles qui les accueillent.
Seuls les stores et bannes escamotables dont la saillie ne dépasse pas la largeur du trottoir diminuée de 0,50 cm sans excéder 2 mètres seront autorisés.
La toile sera unie dans des tons non vifs et contingentée à la largeur des vitrines. Les éventuels lambrequins seront droits. Les joues de store ne sont pas autorisables.

Les terrasses fermées ne sont pas autorisables sur le domaine public. Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité de la Ville de Versailles (RLP) qui précise le droit en vigueur sur l'installation des enseignes.

4-Les enseignes,

Les enseignes devront intégrer leur éclairage sans dispositif extérieur rapporté. Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité de la Ville de Versailles (RLP) qui précise le droit en vigueur sur l'installation des enseignes.

5-Les affichages administratif et associatif

Des emplacements réservés à la publicité relative aux activités des associations sans but lucratif et des administrations, seront soumis à autorisation de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France. Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité de la Ville de Versailles (RLP) qui précise le droit en vigueur sur l'installation des enseignes.

6-Les clôtures (voir les prescriptions de l'article S.A. 11)

Les anciennes prescriptions communes aux sous secteurs SCa et SCb (pages 53 et 54 du règlement en vigueur) sont uniquement applicables au seul sous secteur SCb.

En sous-secteur SCb *:*

En cœur d'îlot :
L'unicité de la composition organisée autour d'espaces en creux doit engendrer une monumentalité compatible avec les Ecuries et le dôme couronnant la façade Est des Petites Ecuries, dôme dont la vision est imposée depuis l'avenue du Général de Gaulle.

En bordure des avenues :
Les élévations futures faisant face à des architectures très variées et traduisant des fonctions différentes, la recherche d'un accord avec le contexte urbain qui leur fait face peut se satisfaire d'une certaine variété de traitement.

Les façades exprimeront par leur traitement le passage progressif du caractère palatial très homogène des Ecuries au contexte urbain hétérogène des avenues dans lesquelles s'inscriront les constructions futures.

Les façades en vis-à-vis avenue de Paris, et leurs retours sur les avenues de l'Europe et du Général de Gaulle pris en compte sur une longueur significative, devront présenter une parenté de compositions, volumes, rythmes, silhouettes et matières.

Les couvertures : le couvrement des volumes nouveaux devra être réalisé en terrasse à hauteur de la corniche située à la base du comble des deux Ecuries.

Au-dessus de cette cote, les couvertures peuvent être :
- soit à deux versants droits ; leurs pentes étant comparables à celles des 2 bâtiments existants en SCa
- soit à versants brisés "à la MANSART" à la condition qu'en coupe les points caractéristiques du comble, fil d'eau, membron, faîtage, s'inscrivent dans un demi-cercle.

ARTICLE S. C. 12 - Stationnement des véhicules

Voir les prescriptions de l'article S.A. 12 sauf dispositions particulières en SCa et SCb.

En sous-secteur SCa, il est précisé que les dispositions de l'article SA 12 s'appliquent pour les constructions à destination de logement avec prise en compte du périmètre de bonne desserte en transport en commun.

En sous-secteur SCb, aucun stationnement de surface n'est autorisé, même dans les espaces libres intérieurs et dans les passages longeant les Ecuries.

ARTICLE S. C. 13 - Arbres et plantations

1- Arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, qu'ils concernent les alignements publics, les espaces boisés ou les plantations ; ils doivent faire l'objet de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, sauf lorsqu'il s'agit d'entretien courant

2- Plantations - Sauf disposition contraire portée au document graphique :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis peuvent être plantés.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

En sous-secteurs SCa et SCb – sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'immeubles ou partie d'immeubles portés au plan comme étant à conserver (légende 3) pourra être imposée.

BATIMENTS DE LA MARECHALERIE

REGLES POUR LA RESTAURATION DE LA MARECHALERIE

Les présentes dispositions ont pour but de définir les contraintes imposables pour la restauration des bâtiments de LA MARECHALERIE, étant entendu que le principe essentiel qui doit guider la réutilisation de ces bâtiments est la conservation du caractère et de l'authenticité des lieux.

Volumétrie

La conservation en l'état de la volumétrie des bâtiments s'impose sans modification. Le rétablissement des ailes disparues le long de l'avenue de Paris, de l'avenue de Sceaux ou en mitoyenneté du terrain des MANEGES, n'est pas exigé. Si la situation actuelle le long des deux avenues est maintenue, la restauration des murs de clôture existants s'impose. Des accès pourront néanmoins y être pratiqués. Les portails des MANEGES prévus à démolir pourront être réutilisés dans la réalisation de ces accès.
La cour centrale du bâtiment bordant l'avenue de Sceaux pourra être couverte, sous réserves du respect scrupuleux des éléments d'architecture, de la réalisation d'une transparence permettant la vision des façades et du maintien, même après couverture, du caractère des lieux.

Aménagements architecturaux

- Tous les percements dont l'authenticité originelle est attestée seront conservés ou réhabilités. Les autres parasites seront rebouchés.
- Les fenêtres existantes ouvrant en vis-à-vis de la façade postérieure de la PETITE ECURIE ne pourront être transformées en portes
- Par contre, dans les façades des deux ailes donnant sur les MANEGES, il sera possible de pratiquer accès et percements, à condition que leur composition soit compatible avec l'architecture du XVIIème siècle et qu'ils répondent aux orientations de l'article : "fonctionnement entre MARECHALERIE et MANEGES".
- Le bâtiment à cour centrale bordant l'avenue de Sceaux sera restauré dans son décor d'origine, à partir des éléments encore en place. Il pourra être mis en communication avec l'îlot des MANEGES.
- Les couvertures existantes seront conservées dans leur volumétrie, voire améliorées dans les détails de leur constitution. Elles seront refaites en ardoises 4 à 5 mm posées au crochet.
- Les lucarnes seront conservées dans leur forme et leur aspect dès l'instant où leur fidélité aux dispositions d'origine sera attestée.
- Les ravalements seront effectués au mortier plâtre sable ou chaux grasse sable, en reconstituant les modénatures originelles : encadrements, corniches, tables saillantes éventuelles, etc…
- A l'intérieur des bâtiments, les dispositions envisagées pourront répondre aux nouvelles fonctions prévues sous réserve que les structures correspondantes ne portent pas atteinte à l'aspect extérieur des bâtiments.

- Les charpentes de comble ou de planchers seront conservées ou réutilisées au maximum de leurs possibilités. Dans les parties non visibles, les pièces défectueuses pourront être renforcées ou remplacées par les moyens qu'offrent les techniques contemporaines (métal, résine, bois).
- Les menuiseries en bois des fenêtres seront reconstituées dans les proportions et dessins de modèles originels reconnus comme valables, et choisis comme prototypes.
- La cour séparant la MARECHALERIE de la PETITE ECURIE, anciennement à usage de Manège (plan de 1680) sera utilisée en passage piétonnier. Son sol sera pavé en grès ; il pourra comporter l'implantation de bornes en pierre et de plantations en caisse, limitant l'accès des piétons vers les façades des ailes bordant les MANEGES ou encore des engazonnements.

Liaisons entre MARECHALERIE et MANEGES

- Les deux fonds pourront être mis en communication par l'ouverture d'une baie dans le pavillon situé entre les deux ailes.
- La cour triangulaire de la MARECHALERIE, située à l'Est de l'aile Sud, sera à usage des deux fonds, sans matérialisation de la limite séparative.
- Le passage piétonnier public sera d'accès libre depuis l'avenue du Général de Gaulle à la cour triangulaire et à la cour séparant la MARECHALERIE de la PETITE ECURIE, mais aussi dans cette cour depuis l'avenue de Paris jusqu'à l'avenue de Sceaux. Ces passages pourront être fermés la nuit.
- Les ouvertures à pratiquer dans les façades des ailes et du petit pavillon central, du côté de l'îlot des MANEGES, pour permettre les accès, seront conçus dans le respect du caractère et du rythme architectural des bâtiments de la MARECHALERIE.
- La cour triangulaire de la MARECHALERIE sera revêtue d'un dallage en grès
- Les accès à la cour séparant la MARECHALERIE de la PETITE ECURIE seront implantés dans les murs maintenus, ou restaurés, ou reconstruits, à l'alignement des avenues de Sceaux et de Paris.
- Ces ouvertures seront munies de grilles conçues dans l'esprit des grilles fermant les Ecuries du Château.
- Le passage ouvrant sur l'avenue de Paris sera traité pour permettre l'accès des véhicules
- Le passage mettant en communication l'îlot des MANEGES et de la MARECHALERIE par le petit pavillon central sera également muni d'une grille.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SD

Caractère de la zone

Cette zone correspond au lotissement tardif du Parc aux Cerfs ; elle est destinée à accueillir des constructions moins urbaines. Elle est constituée d'un tissu dont la continuité n'est assurée, souvent, que par des murs. Ce tissu peu dense renferme, en outre, des cœurs d'îlot qui seront conservés et protégés. La zone SD contient également deux sous zones : SD' et SD'', qui regroupe les grandes parcelles de la zone SD. Leurs caractéristiques imposent des règles de constructibilité qui leurs sont propres.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE S. D. 1 - Occupations et utilisations du sol admis

1- Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, ils doivent faire l'objet de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, sauf lorsqu'il s'agit d'entretien courant

2- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage hôtelier
- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les constructions à usage de stationnement

3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :

1° Les installations et travaux divers ne devront entraîner aucune gêne pour le voisinage et ne pas porter atteinte au caractère général de la zone.

2° Les constructions à usage de bureaux n'excèderont pas 300 m² de surface de plancher. Cette surface est portée à 1000 m² de surface de plancher pour des bureaux relevant des services publics.

3° Les constructions à usage de commerce n'excèderont pas 1000 m² de surface de plancher (ventes + réserves).

4° Les aménagements et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne pourront entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

5° Dans les bandes de 200 m situées de part et d'autre des voies bruyantes, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté du 5 octobre 1978).

6° Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :

- 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements,
- 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus.
  - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements,
  - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

4- Conditions relatives aux destinations :

1°) Dans les zones définies par Plan de Sauvegarde des activités à rez-de-chaussée, est interdite la transformation de surfaces d'activités existantes à rez-de-chaussée en une destination autre que:

- Commerce et artisanat, pour les rez-de-chaussée disposant d'une façade sur rue ;
- Bureaux, commerce, artisanat, pour les autres rez-de-chaussée.

Les surfaces à rez-de-chaussée ne peuvent être affectées à des activités d'hébergement touristique à l'exception des rez-de-chaussée situés dans des constructions destinées principalement à l'hébergement hôtelier et touristique.

2°) Dans les rues ou portions de rues identifiées par le Plan de Sauvegarde des activités à rez-de-chaussée dans lesquelles se situent des locaux commerciaux isolés, la transformation de surfaces d'activités à rez-de-chaussée en une destination autre que les bureaux, commerce, artisanat est interdite. Les surfaces à rez-de-chaussée ne peuvent être affectées à des activités d'hébergement touristique à l'exception des rez-de-chaussée situés dans des constructions destinées principalement à l'hébergement hôtelier et touristique.

3°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE S. D. 2 - Occupations et utilisations du sol interdit

Sont interdits :

- la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération des immeubles ou parties d'immeubles figurant au Plan sous la légende n° 3.
- les constructions à usage d'entrepôts
- les constructions à usage industriel
- les garages et stations-services en surface

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE S. D. 3 - Accès et voirie

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En tout état de cause, l'accès ne peut être interdit à la totalité des voies publiques dont le terrain est riverain.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’accès du matériel de lutte contre l’incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE S. D. 4 - Desserte par les réseaux

1- Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

1° Eaux usées :

. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques
. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément aux Articles R. 111-8 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2° Eaux pluviales :

. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur
. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

3- Electricité - télécommunication et réseaux divers :

Les réseaux d'électricité et de téléphone à établir doivent être ensevelis.

Nota : à l'occasion des travaux de ravalement de façade, les branchements particuliers aux réseaux des concessionnaires (énergies et communications) et les éléments techniques nécessaires à la téléphonie mobile doivent être dissimulés dans toute la mesure du possible.

ARTICLE S. D. 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE S. D. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter, soit au ras de l'alignement ou de la marge de reculement figurant sur le document graphique, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, avec dans ce cas l'obligation de matérialiser l'alignement par la construction d'un mur de clôture.

ARTICLE S. D. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Les constructions peuvent être édifiées :
   - soit au ras de l'alignement et sur une profondeur de 15 m au maximum par rapport à celui-ci,
   - soit en retrait de l'alignement à une distance de celui-ci au moins égale à 5 m et sur une profondeur de 20 m au maximum comptée à partir dudit alignement.

B. Lorsque la longueur de la façade sur voie est inférieure ou égale à 25 m, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

   Lorsque la longueur de la façade sur voie est supérieure à 25 m, les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives aboutissant aux voies ou être éloignées des deux limites.
   Elles doivent alors être implantées de telle sorte que la distance projetée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 8 m.

   Lorsque la construction est réalisée sur l'une des deux limites séparatives, elle doit l'être obligatoirement sur celle où elle peut s'appuyer, sans la dépasser, sur l'héberge d'un immeuble mitoyen ne figurant pas au présent document en tant qu'immeuble dont la démolition peut être imposée. Si cette héberge intéresse un immeuble prévu à écrêter au présent document, seuls les niveaux conservés sont alors susceptibles de recevoir l'adossement de la nouvelle construction.

C. Les règles édictées ci-dessus ne sont pas applicables aux sous-zone SD', SD''.
   En sous zone SD' et SD'', les constructions pourront être édifiées en limite de propriété ou présenter un retrait au moins égal à 8 m.

Dispositions particulières applicables à la parcelle située 14 rue du Maréchal Joffre cadastrée section BW n° 282 :

Les futures constructions implantées au-delà d'une profondeur de 110m mesurée à compter de l'alignement sur rue devront être édifiées en retrait de 8 mètres minimum des limites de propriété.

ARTICLE S. D. 8 - Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces;
- 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

- Dispositions particulières

Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

* Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE S. D. 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol, lorsqu'elle n'est pas imposée, ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'îlot de propriété. Elle est sans objet pour les parcelles d'angles.

En SD'' l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 65 % de la superficie du terrain.

ARTICLE S. D. 10 - Hauteur maximum des constructions

Rappel de la définition de la hauteur : la hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout et 12 m au faîtage.

En sous-zone SD', la hauteur des bâtiments futurs peut être déterminée par la hauteur moyenne des constructions voisines significatives de l'espace urbain à moins que celles-ci ne comportent les mentions E, Ecrêtement, ou M, Modification.

Dispositions particulières applicables aux parcelles situées 14 et 18 rue du Maréchal Joffre cadastrée section BW n° 200 et n° 282 :

La hauteur de la façade de l'hôtel Letellier, sur la rue du Maréchal Joffre, servira de référence afin de déterminer la hauteur des futures constructions des parcelles cadastrées section BW n° 200 et n°282 *.

La hauteur mesurée à l'égout de toiture des futures constructions implantées dans la partie de terrain jouxtant le parc Balbi ne devra pas excéder l'arase du mur de clôture côté parc Balbi. Au-dessus de cette côte un comble pourra être édifié à l'exception des combles dits à la Mansart

En sous-zone SD'', la hauteur des constructions mesurées à l'égout de toiture ne pourra excéder une hauteur de 12 m.

La partie de construction en appui contre l'immeuble classé Monument Historique le 16 septembre 1929 (Ancienne écuries de la comtesse d'Artois quartier Denfert-Rochereau) ne devra pas dépasser le niveau bas de l'entablement de celui-ci.

* références cadastrales à la date de publication du présent document.

ARTICLE S. D. 11 - Aspect extérieur

Voir les prescriptions de l'ARTICLE S.A. 11, modifié comme suit :

I – Constructions futures

Les couvertures peuvent être en ardoises naturelles, en zinc ou encore en petites tuiles plates (65 au m²) vieillies dans la masse.

En sous zone SD'', 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 du Maréchal Joffre et de Monseigneur Gibier.

II – Constructions existantes

Les toitures seront restaurées avec des tuiles identiques à celles existantes, vieillies ou patinées artificiellement, sauf aval de l'Architecte des Bâtiments de France pour conserver les tuiles mécaniques.

ARTICLE S. D. 12 - Stationnement des véhicules

Voir les prescriptions de l'ARTICLE S.A. 12.

ARTICLE S. D. 13 - Arbres et plantations

13.1 - Définitions

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

Un espace libre est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration verticale de l'eau dans le sol.

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle du sous-sol avec un minimum de 100 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable

Un arbre de haute tige doit être planté par tranche complète de 100 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert.

En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies).

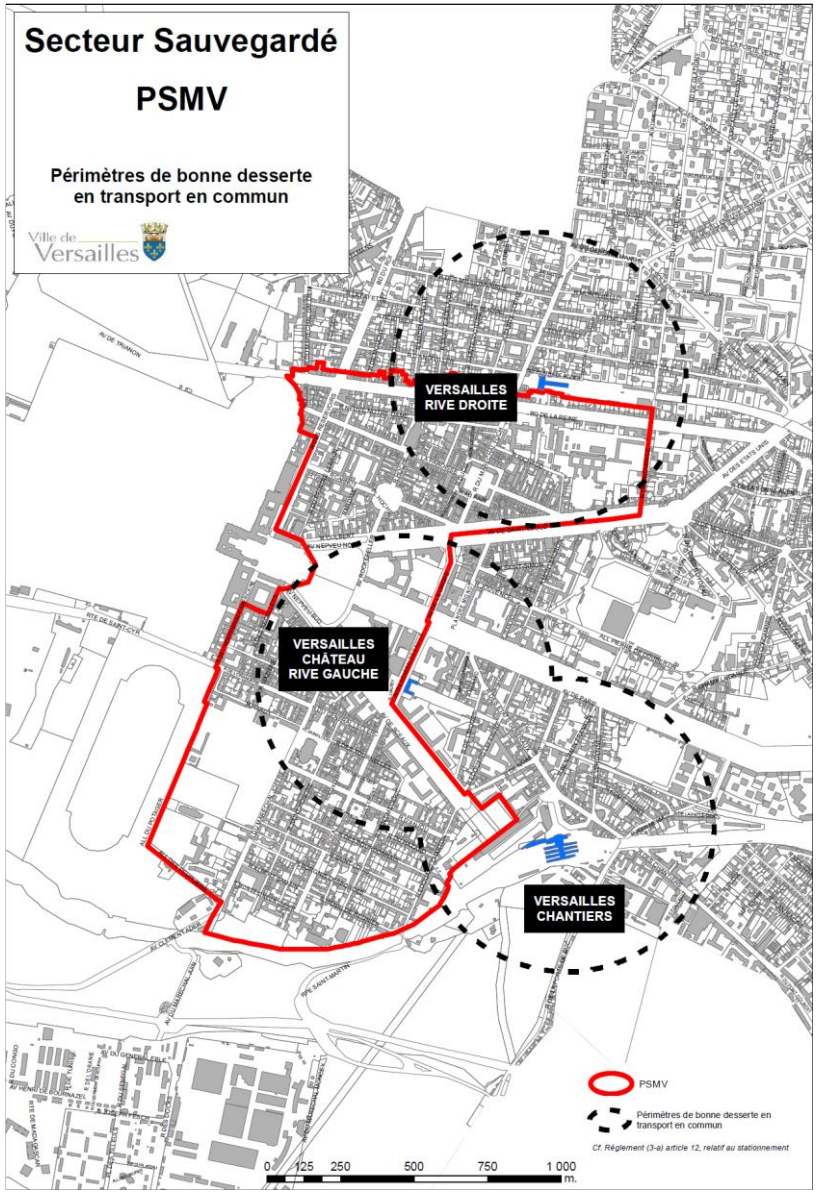
A l'exception de la sous zone SD'', les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux parcelles d'angles.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'immeubles ou partie d'immeubles portés au Plan comme étant à conserver (légende 3) pourra être imposée.

ANNEXES

Plan des périmètres de bonne desserte en transport en commun



Liste des emplacements réservés :

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CADASTRE
Equipements sanitaires, culturels et sociaux			
1	Equipement culturel	Commune	AE98 / AE106

Ecrêtements, surélévations et modifications

PLAN DE SAUVEAGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE VERSAILLES - TABLEAU DES SERVITUDES

Planche	Adresse	Ecrêtement	Surélévation	Modification	Restitution
2	67 Brd de la Reine			Pignon	
2	79 Brd de la Reine	- 3			
2	60 Brd de la Reine	- 1			
2	11 rue Baillet-Reviron	- 1			
2	5 rue Baillet-Reviron			- 1 partiel	
2	7 rue Baillet-Reviron			- 1 partiel	
2	11 rue Rameau			M brisis	
2	10 rue Rameau			M partiel chien assis	
2	29 rue du Maréchal Foch	- 3			
2	20 rue du Maréchal Foch	- 2			
2	22 rue du Maréchal Foch	- 2			
2	4 rue Richaud		+ 2		
2	19 rue Ducis	- 1			
3	103 Brd de la Reine	- 1			
3	88 bis Brd de la Reine			M pignon	
3	94 Brd de la Reine			M pignon	
3	98 Brd de la Reine			M pignon	

Planche	Adresse	Ecrêtement	Surélévation	Modification	Restitution
4	11-11 bis rue Colbert	- 2			
4	13 rue Colbert	- 2			
4	6 rue Hoche		+ 1		
4	4 rue Carnot	- 1			
4	15 rue du Peintre Lebrun		+ 1		
4	19 rue du Peintre Lebrun	- 1			
5	37 rue Carnot	- 2			
5	45 rue Carnot		+ 2		
5	4 rue du Maréchal Foch		S	M création toiture	
5	12 rue André Chénier	- 2			
5	21 rue de la Pourvoirie	- 1			
5	13 rue Ducis	- 2			
5	68 rue de la Paroisse	- 2			
5	70 rue de la Paroisse	- 2			
5	20 rue Richaud	- 2			
5	22 rue Richaud	- 2			

Planche	Adresse	Ecrêtement	Surélévation	Modification	Restitution
6 6 6 6 6 6	87 avenue de Saint-Cloud gauche 87 avenue de Saint-Cloud droite 1 rue de Provence 4 rue de l'Abbé de l'Epée 8 rue de l'Abbé de l'Epée 4-6 rue Mazière	- 1 - 1 - 1 - 1	+1		
7 et 8	9 rue des Récollets			M1 surélévation pour masquer les héberges voisines M2 partie de construction repérée au document graphique pour masquer les héberges voisines	
11 11 11 11	17 rue du Général Leclerc 25 rue du Général Leclerc 6 rue Saint-Honoré 5 rue du Maréchal Joffre	 - 1 - 1	+ 3 + 3		
14	12 rue Saint-Médéric 72 rue d'Anjou 30 avenue de Sceaux			M couverture M couverture	R restitution des volumes/gabarits, hauteurs et emprises des anciens bâtiments démolis (se référer aux schémas dans les annexes)

16	31 rue du Maréchal Joffre		+ 1		
17	88 rue Royale			M couverture	

67 Bd de la REINE

PLANCHE 2

67 Bd de la REINE PLANCHE 2

79 Bd de la REINE
RUE du Mal FOCH

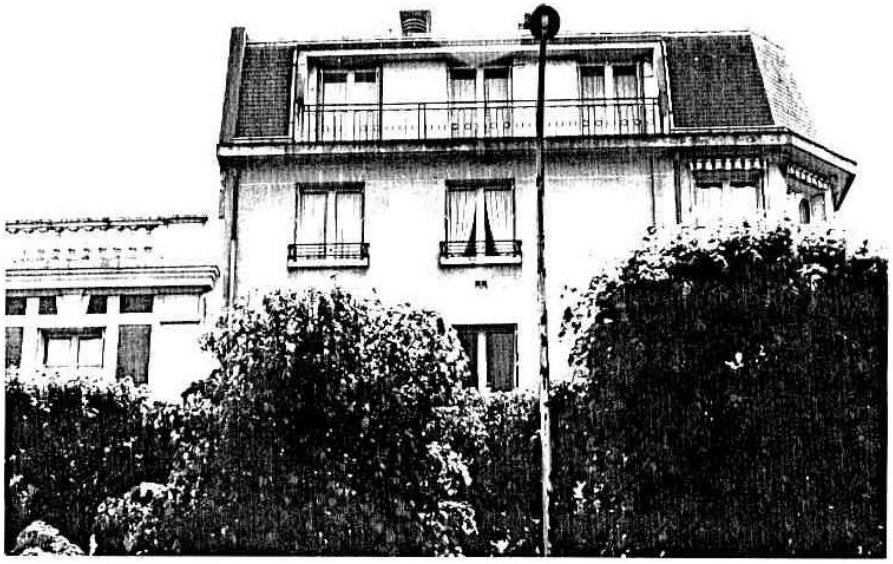
PLANCHE 2

E: – 3

60 Bd de la REINE

PLANCHE 2

E: – 1

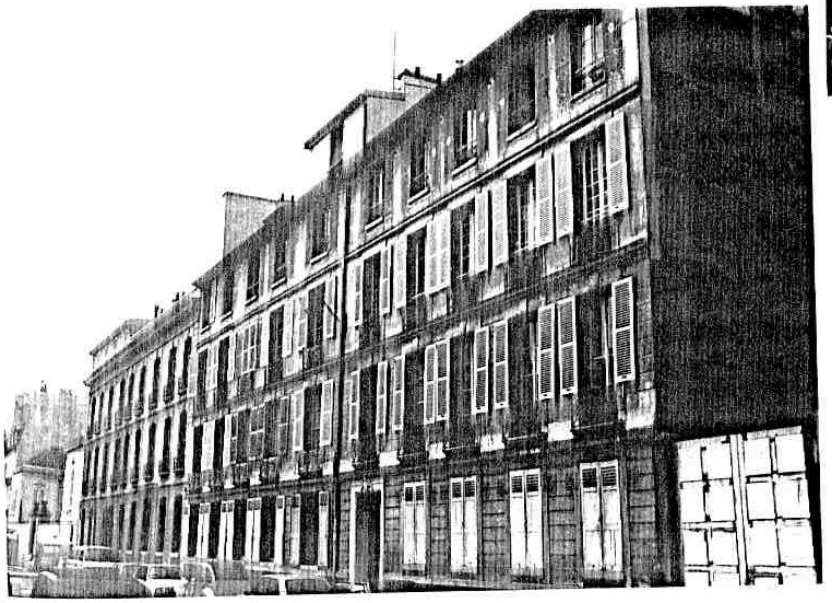


11 Rue BAILLET REVIRON

PLANCHE 2

E: – 1

5 et 7 Rue BAILLET REVIRON PLANCHE 2



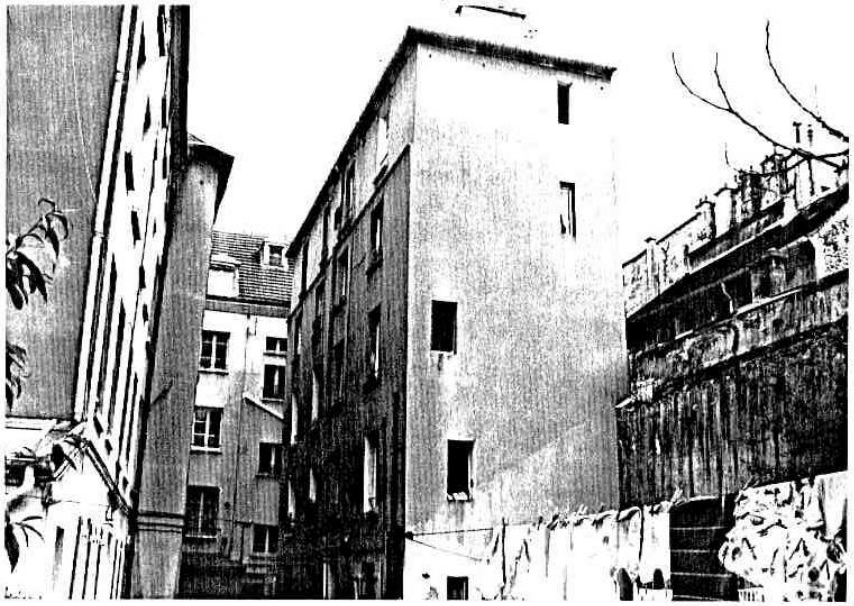
11 RUE RAMEAU

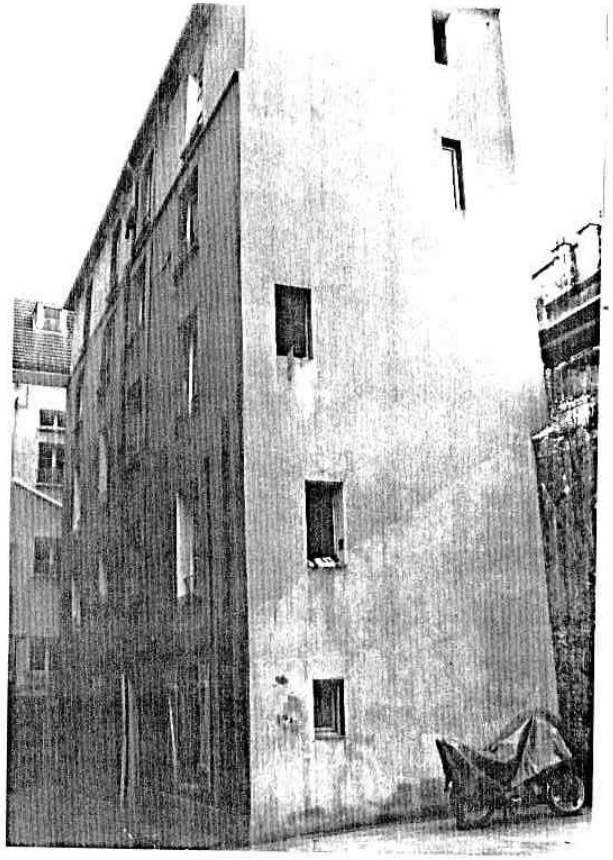
PLANCHE 2

M brisis

29 Rue du Mal FOCH

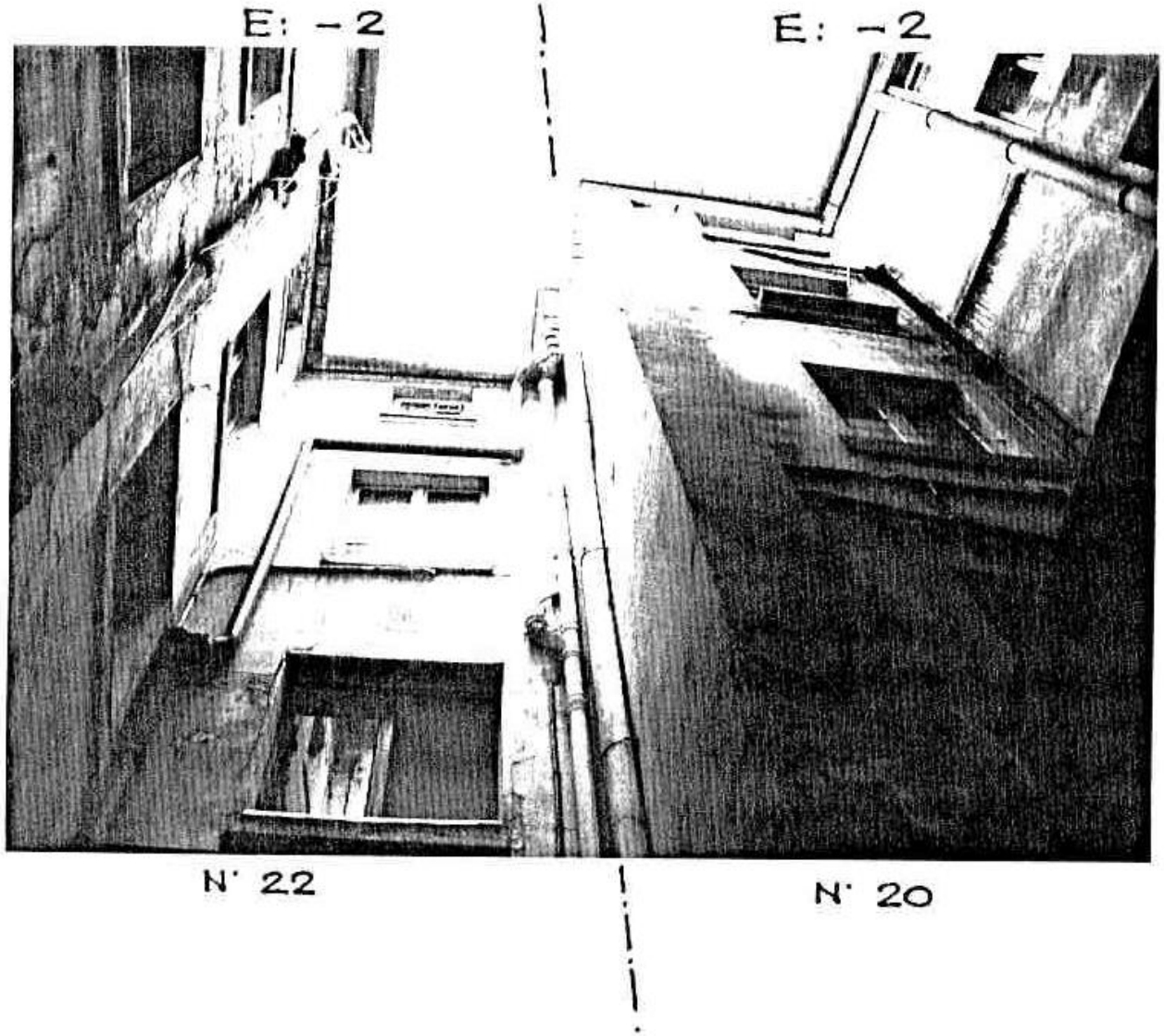
PLANCHE 2





20 - 22 Rue du Mal. FOCH

PLANCHE 2



4 RUE RICHAUD

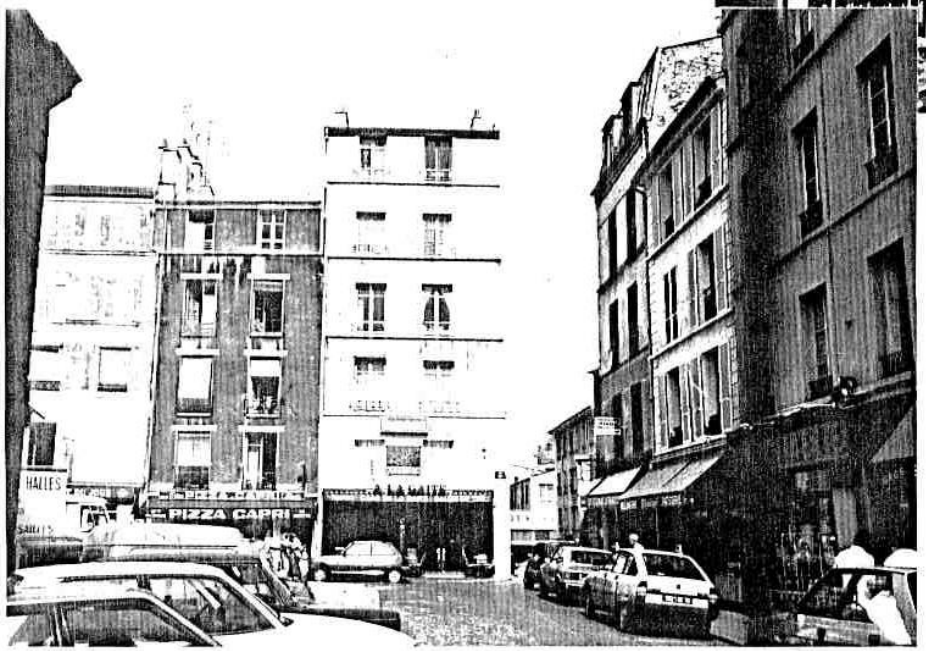
PLANCHE 2

S: +2

19 RUE DUCIS
angle Rue du Baillage

PLANCHE 2

E:-1



108 Bd de la REINE

PLANCHE 3

E - 1

88b. Bd de la REINE

PLANCHE 3

94 Bd de la REINE
98 Bd. de la REINE

M

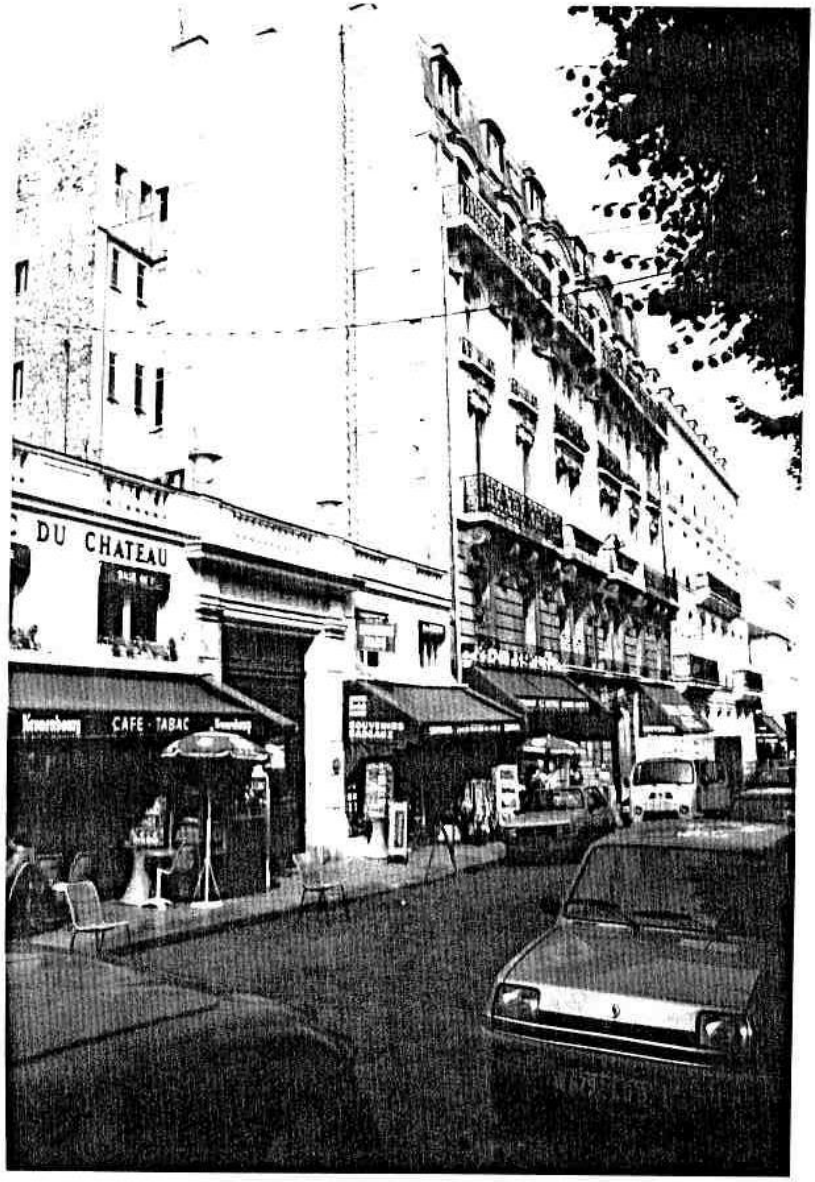
PLANCHE 3

M

N°91

11, 11bis, 13, 9 RUE COLBERT

PLANCHE 4



6 RUE HOCHE

PLANCHE 4

PLANCHE 4

15, 17, 19 Rue du Peintre Lebrun

N° 15 : S+1 N°19 : E-1

N°15 : S+1 N°19 : E:-1

15, 17, 19 Rue du PEINTRE LEBRUN

PLANCHE 4

N°19 : E : -1

E : -1 (4, rue Carnot)

37 Rue CARNOT

E: – 2

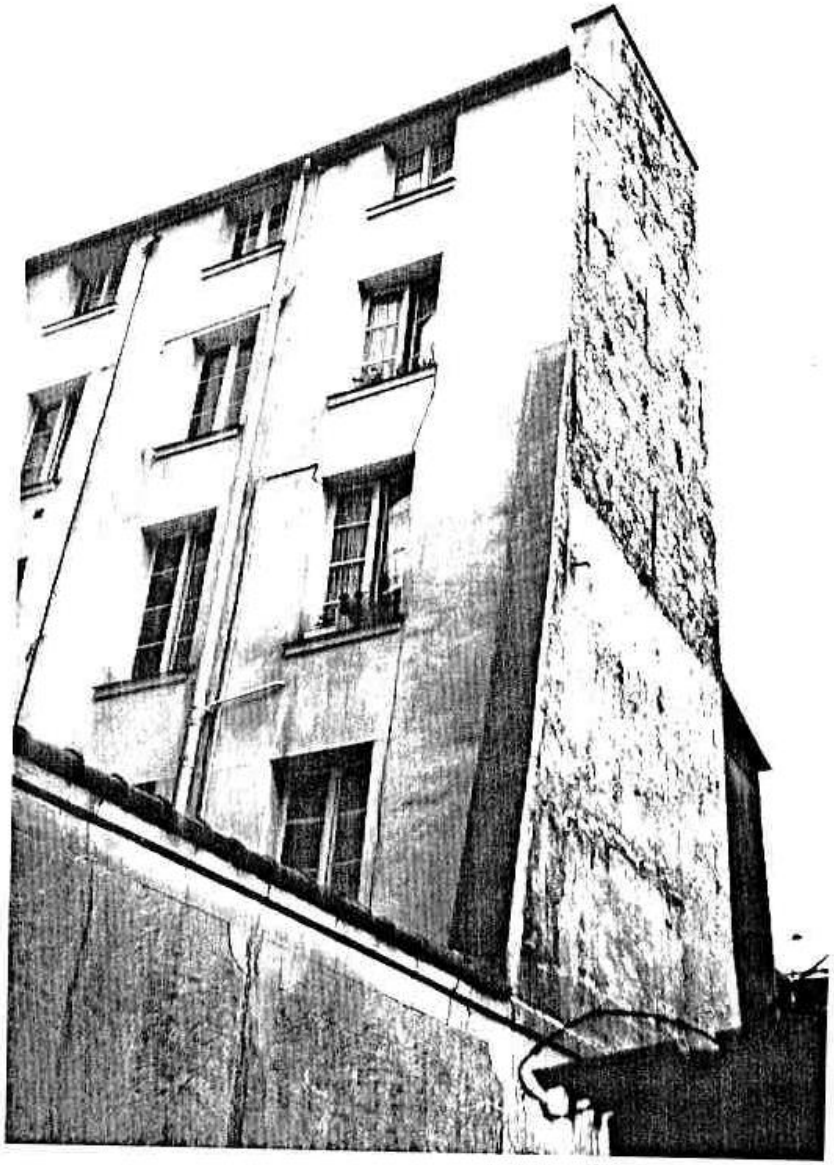
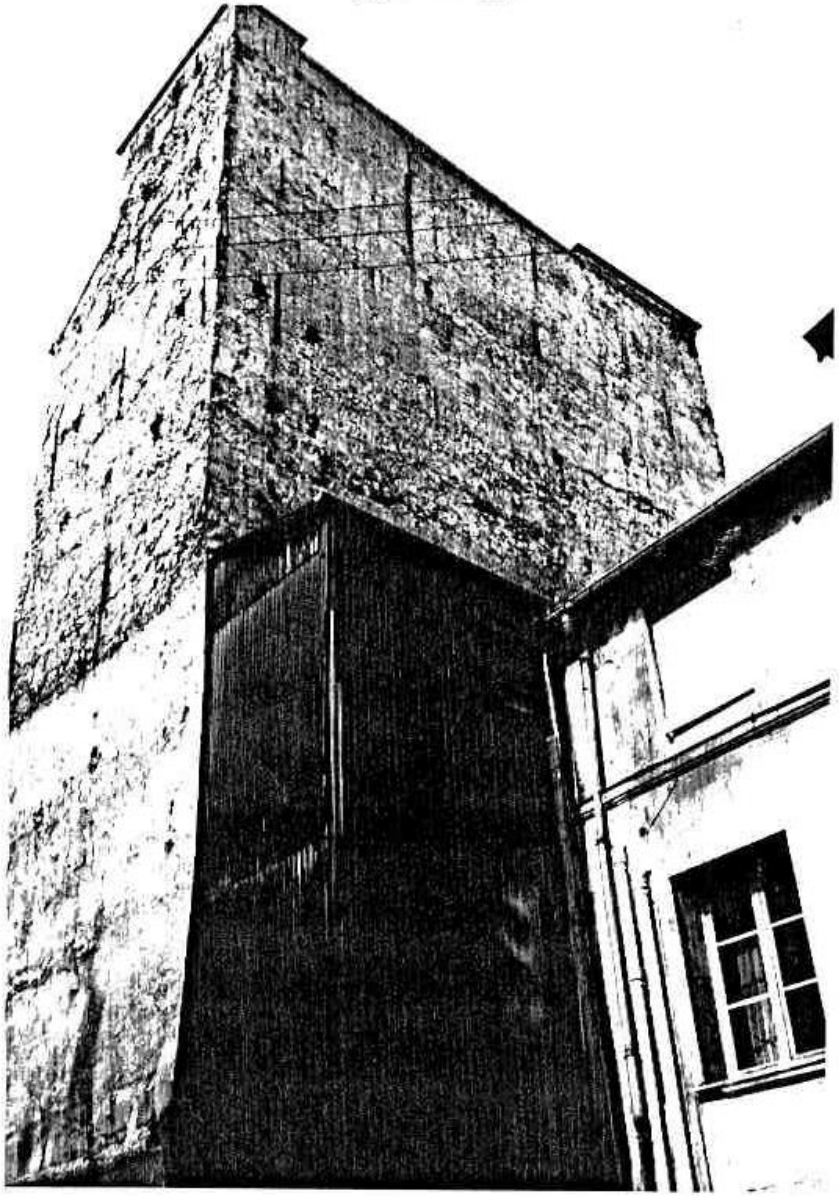


PLANCHE 5

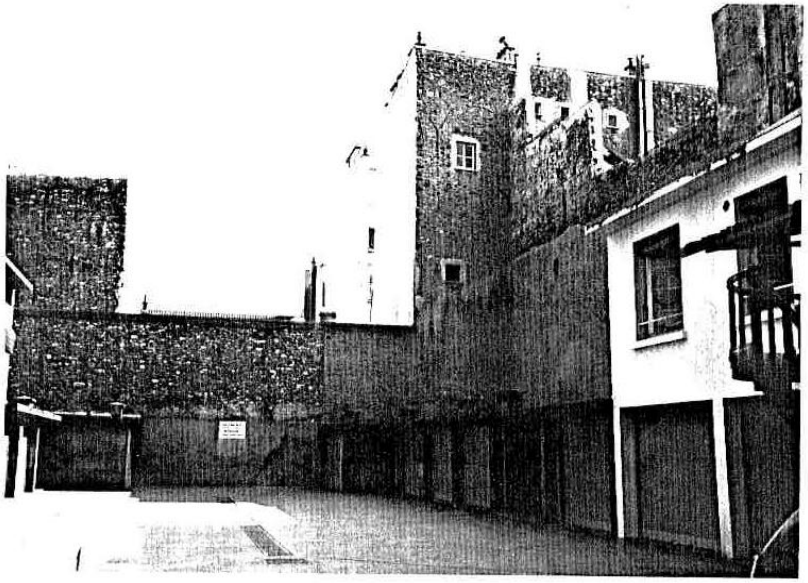
E: – 2



45 Rue CARNOT

PLANCHE 5

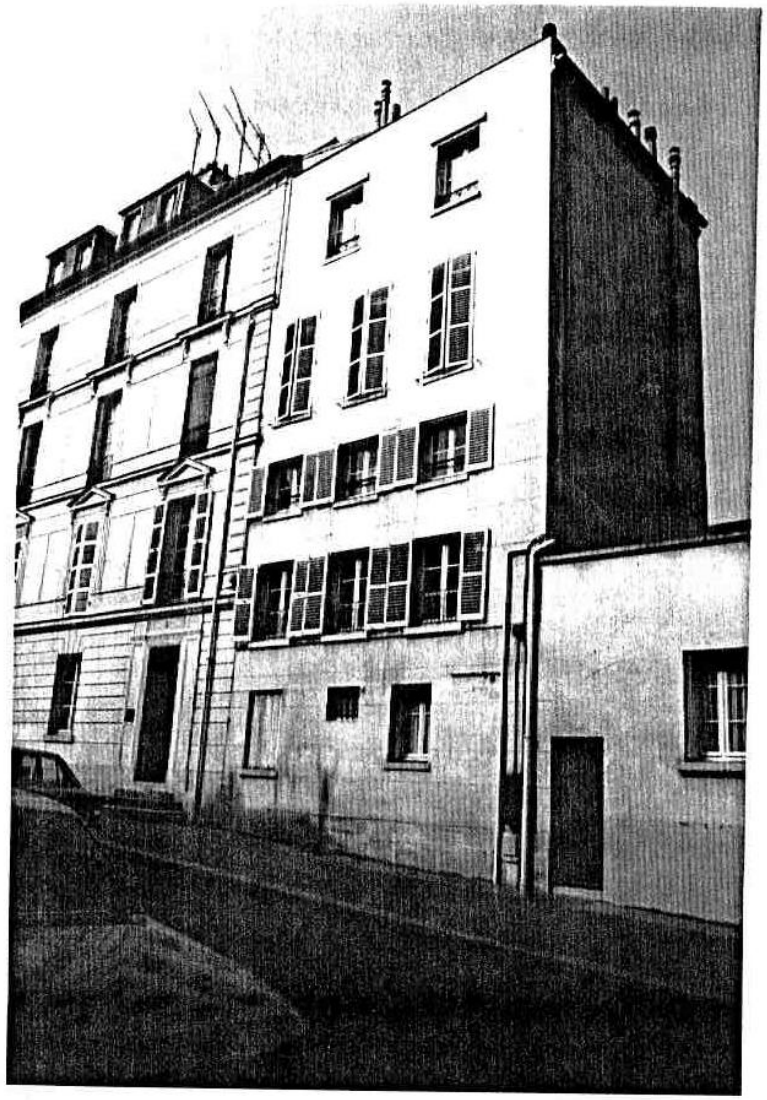
S: +2



4 Rue du Mal FOCH PLANCHE 5

5 : création toiture

1 Rue de PROVENCE FEUILLE 6



12 Rue André CHENIER

PLANCHE 5

E: -2

13 Rue DUCIS

PLANCHE 5

E : – 1

68.70 Rue de la PAROISSE PLANCHE 5

E: -2

20. 22 RUE RICHAUD

PLANCHE 5

E: -2

E -1

87 Av. de St CLOUD

PLANCHE 6

E: -1

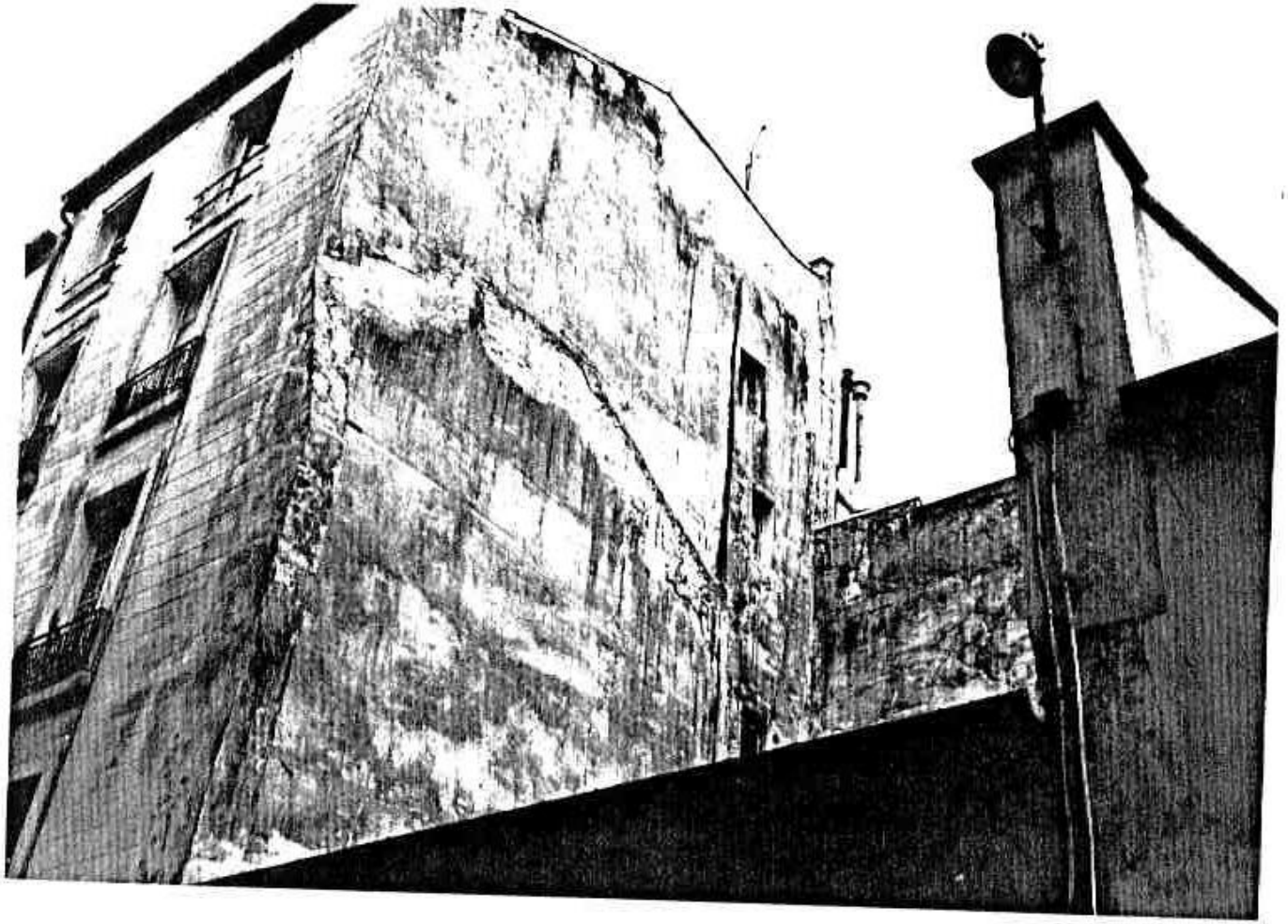
E: -1

4 et 8 Rue de l'ABBÉ de l'EPÉE PLANCHE 6

E: -1 E: -1

4 - 6 Rue MAZIÈRE PLANCHE 10

S : + 1



17 Rue du Gal LECLERC

PLANCHE 11

5 Rue du Mal JOFFRE PLANCHE 11

E: - 1 + c

25 Rue du Gal LECLERC

PLANCHE 11

S: +2

6 Rue SAINT HONORÉ

PLANCHE 11

E: -1

30 Avenue de Sceaux

Planche 14

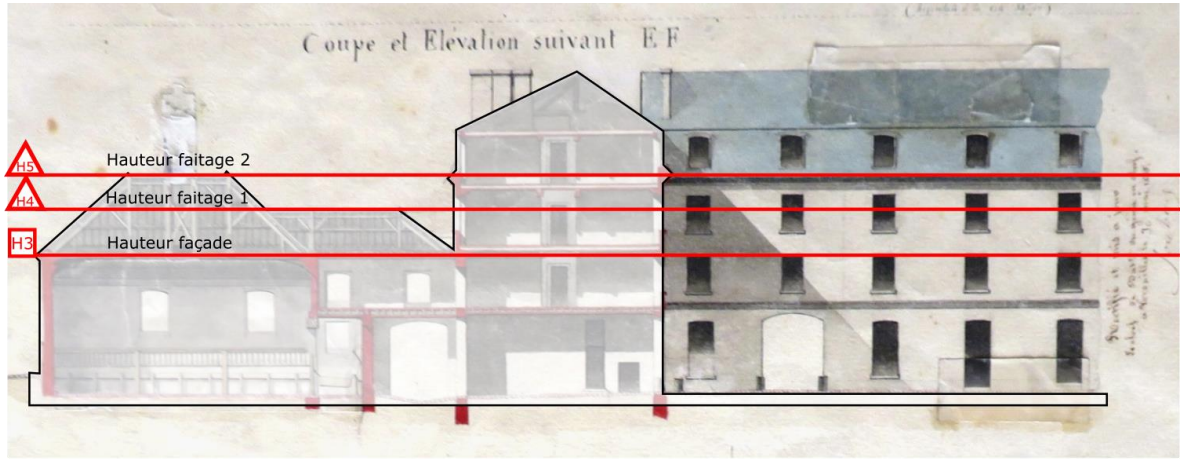


Schéma des différentes hauteurs imposées

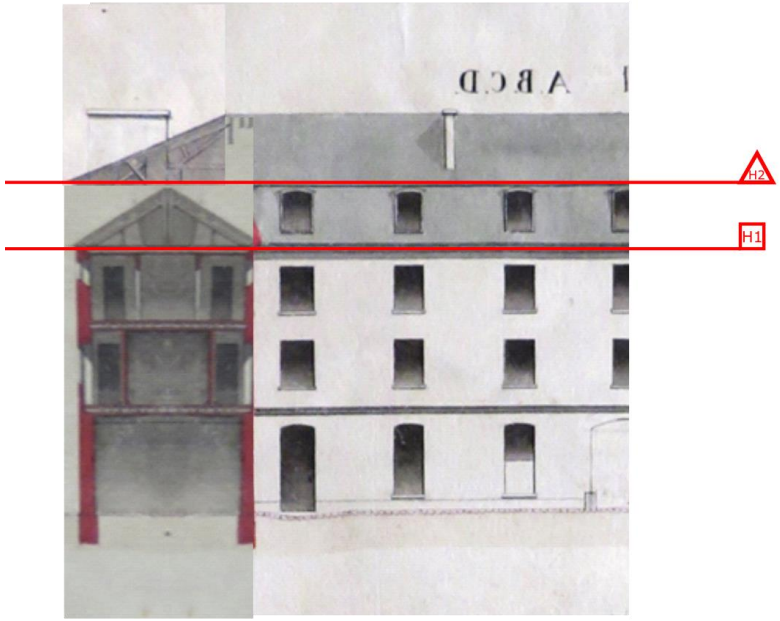
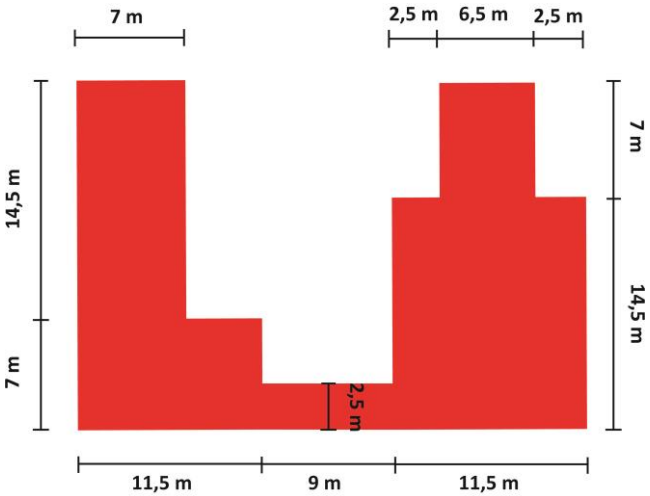


Schéma des différentes hauteurs imposées

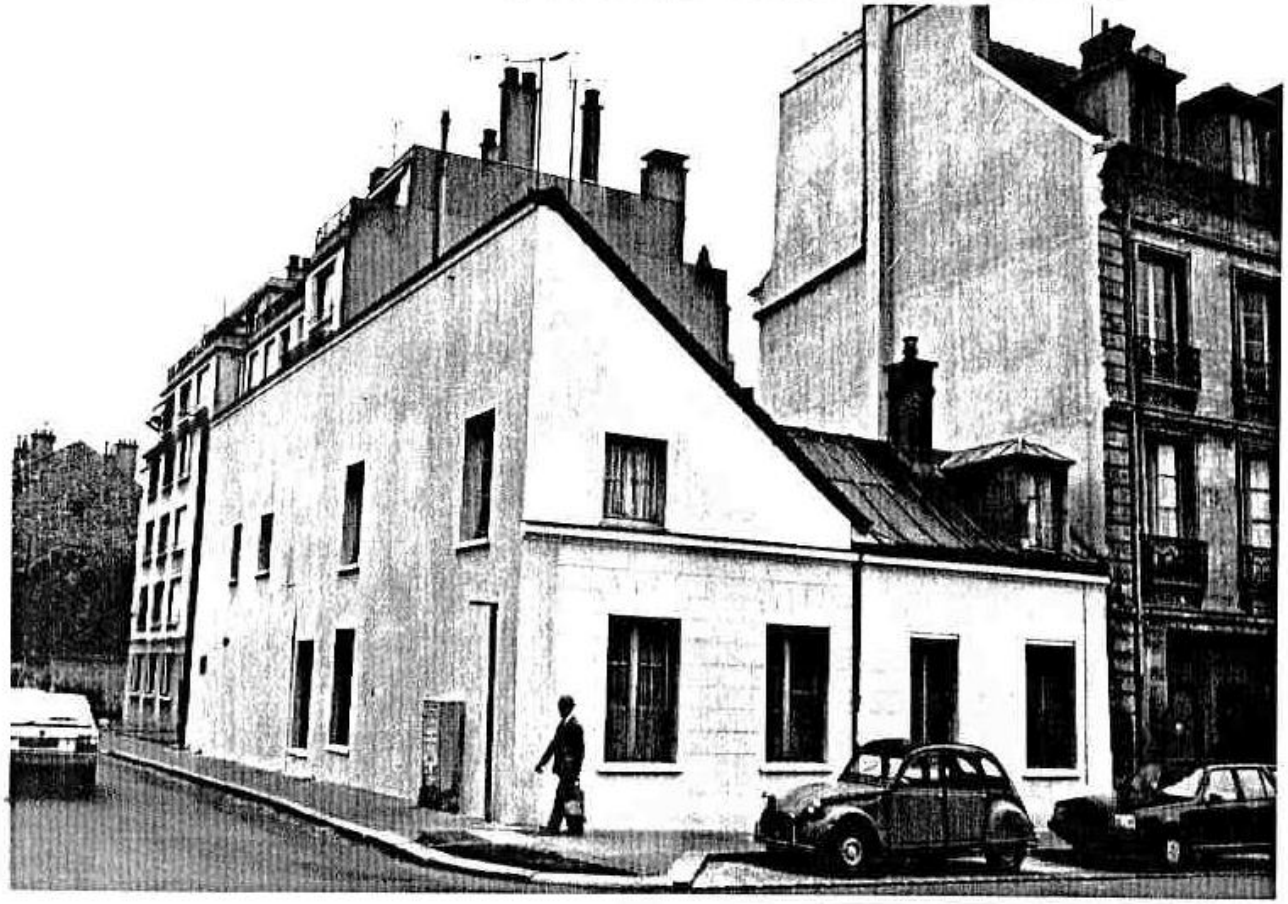


Côtes de l'emprise imposée

31 Rue du Mal JOFFRE PLANCHE 16

S: +1

88 Rue ROYALE

PLANCHE 17

M : remaniement couvertures