

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

REGLEMENT

COMMISSION NATIONALE		PUBLICATION	APPROBATION
1 12 juin 1985	2 14 mars 1991	24 mai 1988	15 novembre 1993
MODIFICATIONS : Mai 1987 – Décembre 1987 – Avril 1988 – Février 1991 – Mars 1992 – Mai 1993 -			
COMMISSION LOCALE MODIFICATIONS		APPROBATION MODIFICATIONS	PUBLICATION MODIFICATIONS
1 21 mai 2010	/	23 novembre 2010	1er décembre 2010
1 4 octobre 2012	/	08 mars 2013	19 mars 2013

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 sa sous-zone 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 partie d'immeuble à conserver, dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits

La conservation de ces immeubles est impérative ; par suite, tous travaux effectués sur un immeuble ne peuvent avoir pour but que la restitution de l'immeuble dans son état primitif ou dans un état antérieur connu compatible avec son état primitif.

Les murs de jardins dont la conservation est impérative peuvent cependant être percés d'une porte (et d'une seule) en vue du stationnement des véhicules.

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 publics 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. Toutefois, le plan d'aménagement définitif de l'Ilot Lyautey et de l'emplacement occupé par la gare routière du sous-secteur SCb sera approuvé selon la même procédure que celle appliquée au Plan de Sauvegarde.

. Le sous-secteur SBa, constitué essentiellement par les anciens bassins-réservoirs d'alimentation en eau désaffectés, doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble dont les objectifs et les grandes lignes ne sont pas encore arrêtés. Il fera l'objet d'un règlement particulier qui sera approuvé ultérieurement selon la même procédure que celle appliquée au Plan de Sauvegarde. Toutefois, les parcelles urbanisées seront régies dès maintenant par le règlement de la zone SB.

9) Espace soumis à prescription particulière ; J : jardins ; P : pavages ; D : dallages

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 trémie sous réserve que le traitement de surface soit reconstitué, et que les arbres soient conservés ou replantés. Les altitudes des sols d'origine seront conservées. 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.

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.

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 législations : Accessibilité, constructions et handicaps

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.

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 et SD'

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'îlot 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.

. **Le sous-secteur SCb 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. Sa démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement
- La gare routière, vaste espace libre à l'angle de l'avenue de Sceaux et de l'avenue du Général de Gaulle

Cet Ilot a fait, depuis de nombreuses années, l'objet d'un grand nombre de projets et concours, sans qu'aucun n'ait vu le jour.

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 contiguïté 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 réglementation 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 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 spéciales :

- 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'excéderont pas 300 m² de surface H. O. nette.
Cette surface est portée à 1 000 m² H. O. nette 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 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.
- 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.

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 - Téléphone 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) 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

- 1- 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.
- 2- Une cour doit être aménagée entre la percée de l'espace central et l'avenue de Sceaux, en limite Nord de la place Lyautey. Cette cour rectangulaire aura une ouverture de 20 m sur l'avenue du Général de Gaulle et 25 m de profondeur.

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.

- 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 contiguës 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.

En sous-secteur SCa : sans objet.

En sous-secteur SCb : sans objet, sous réserve du respect des schémas d'aménagement.

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 l'avenue de Sceaux

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.

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.

4-Les enseignes,

Les enseignes devront intégrer leur éclairage sans dispositif extérieur rapporté (voir les autres prescriptions de l'article S.A. 11).

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.

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 :

- La règle peut fixer la réalisation obligatoire d'un certain nombre de places de stationnement,
- Les stationnements nécessaires aux constructions nouvelles seront réalisés en sous sol.

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

ARTICLE S.C. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ARTICLE S. C. 15 - Dépassement du coefficient 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.