

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Approuvé le 15 novembre 1993, mis en révision le 7 avril 1999, modifié le 23 novembre 2010, le 8 mars 2013, le 1er juillet 2016, le 29 août 2018 et le 19 février 2021

Rapport de présentation de la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur Complété suite aux recommandations du Commissaire Enquêteur

Modification approuvée le 19 février 2021

Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture, de l'Habitat, du Commerce et du Tourisme
Services de l'Urbanisme & de la Maison de l'Architecture et du Patrimoine

I PREAMBULE

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) de la Ville de Versailles a été approuvé par décret interministériel, le 15 novembre 1993, après une procédure d'élaboration de près de vingt ans.

Cet outil de réflexion sur l'urbain, le bâti et le paysage, ainsi que sur le patrimoine vernaculaire ou savant s'est révélé être, au fil du temps, la racine nécessaire et suffisante pour forger une doctrine propre à l'ensemble des intervenants dans « l'Art du bien bâtir » à Versailles.

Le Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) a ainsi permis de fédérer des dialogues, des échanges, des savoir-faire alors dispersés, concernant les réalités concrètes de la construction à chacun de ses stades. La répétition quotidienne de ces opérations, parfois spectaculaires et correspondant à l'entretien du bâti, encadrées par les règles du PSMV, a créé une dynamique dans la valorisation du patrimoine existant exceptionnel et de la préoccupation de la recherche architecturale.

Ce S.P.R. protège essentiellement les deux quartiers historiques qui ont formé la ville au cours des XVIIe et XVIIIe siècles, le quartier Notre-Dame au nord de la ville et le quartier Saint-Louis au sud de celle-ci. Sa forme caractéristique de « papillon » couvre plus de 220 hectares de tissu urbain ancien qui viennent, par la grande qualité architecturale des constructions et des espaces libres qui le composent, créer un écrin patrimonial au château de Versailles.

Le temps fait peu à peu son œuvre sur la ville au fil de l'évolution sociale de nos modes de vie. Le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur, document par volonté contraignant et rigide, nécessite d'être ajusté pour s'adapter aux évolutions de notre société et de se conformer aux législations successives de ces dernières années.

Il a été mis en révision le 7 avril 1999, et modifié à plusieurs reprises le 23 novembre 2010, le 8 mars 2013, le 1^{er} juillet 2016 et le 29 août 2018.

La présente procédure de modification, engagée sur demande du conseil municipal par délibération N° D.2059.09.85 en date du 26 septembre 2019, est prévue par l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme. Dans un objectif premier de préservation du paysage urbain, du patrimoine architectural et culturel, elle permet des ajustements mineurs du document d'urbanisme ne portant pas atteinte à son économie générale.

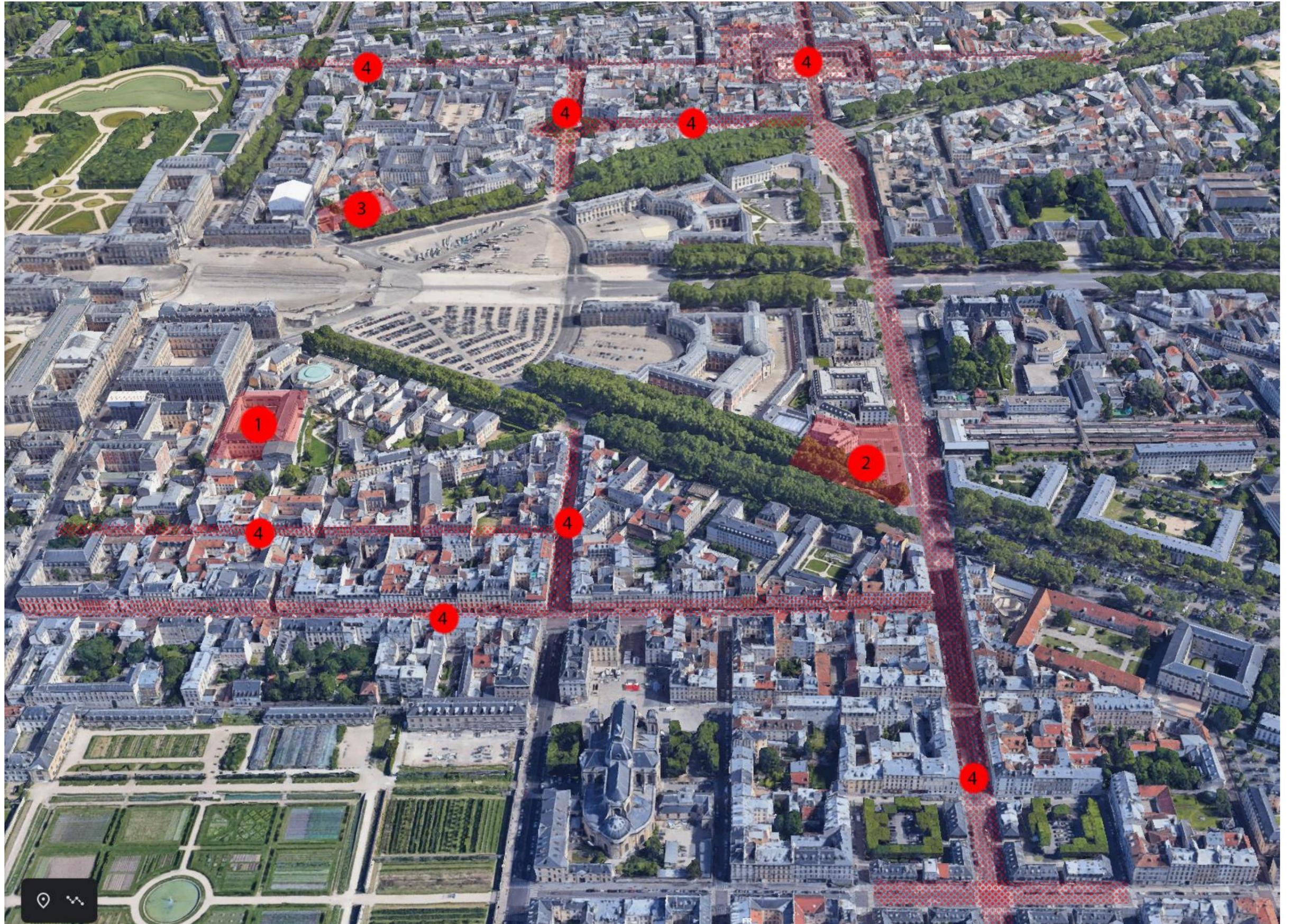
Cette notice a pour objet de présenter les modifications apportées au règlement écrit et aux documents graphiques.

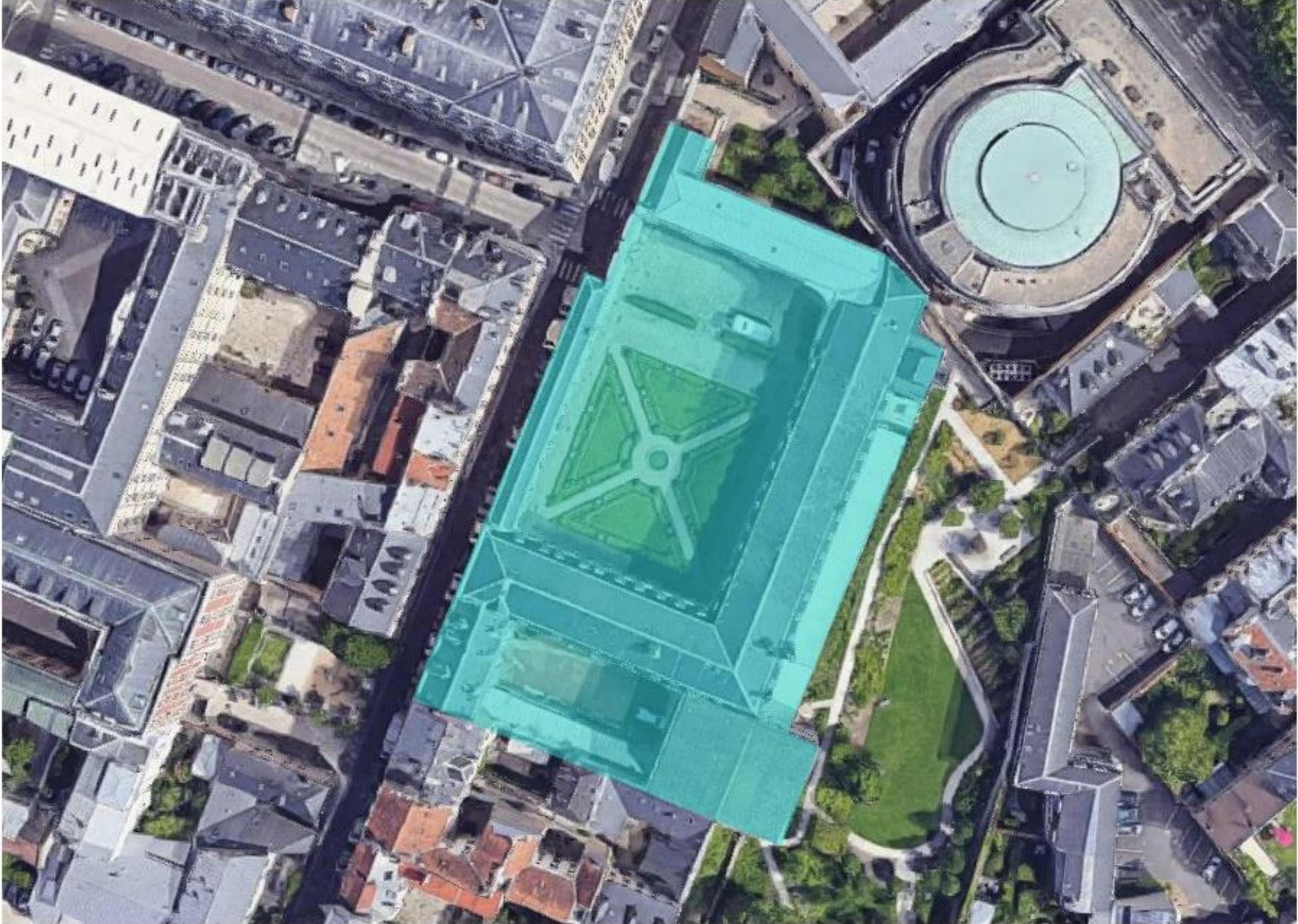
Ce projet de modification est soumis à l'avis de la Commission Locale du Site Patrimoniale Remarquable (C.L.S.P.R.) puis après avis de celle-ci, soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 123-2 à R. 123-27 du code de l'environnement. Le préfet du département, qui diligente cette procédure, est en charge d'approuver par arrêté le projet modifié.

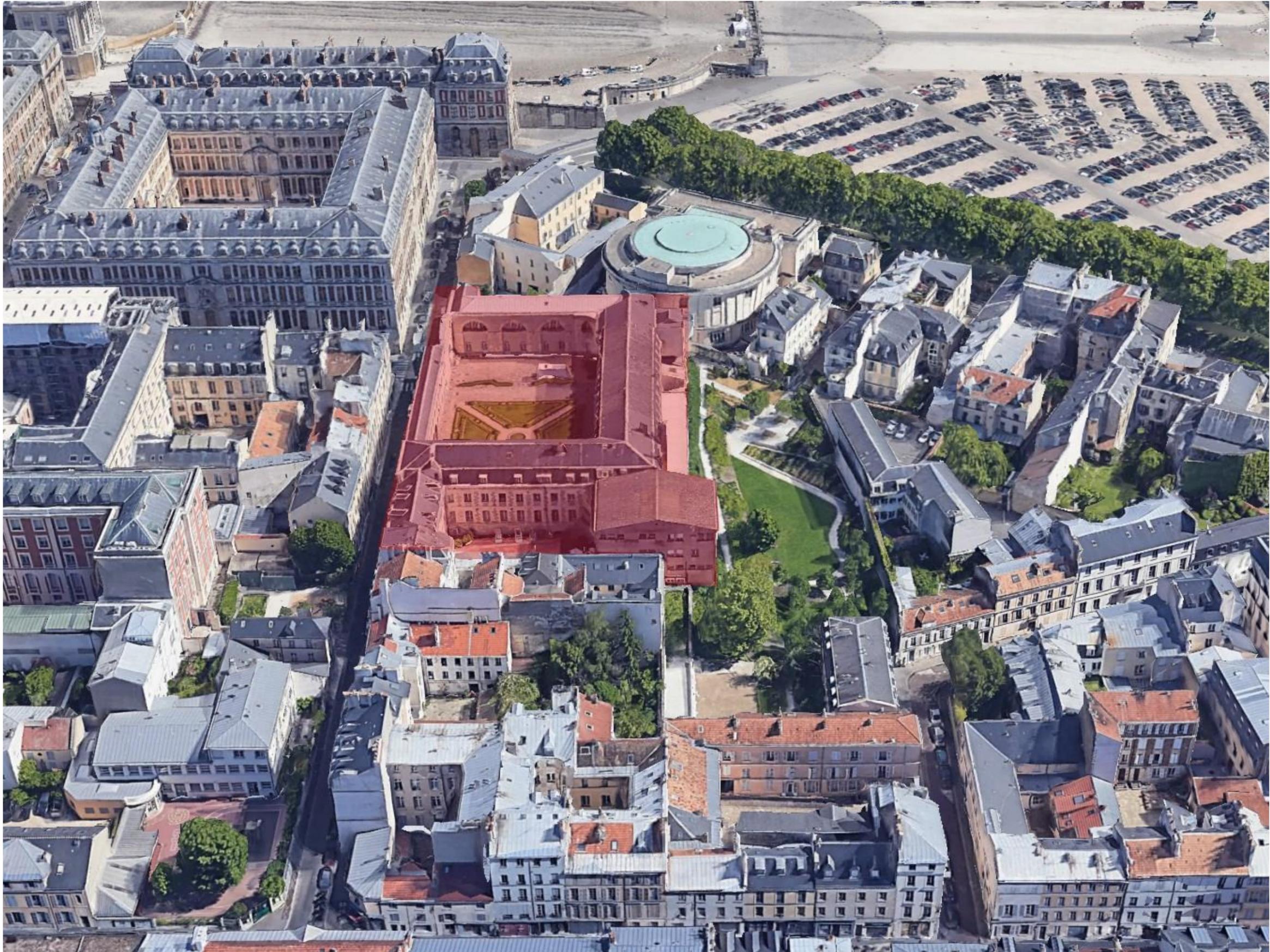
Les sites faisant l'objet d'une proposition de modification du texte et/ou le document graphique sont les suivants :

II REPERAGE DES DIFFERENTS SITES VISES PAR LA PROPOSITION DE MODIFICATION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

- 1** **CASERNE DES RECOLLETS**
Modification de la planche n° 7 et 8 et des articles de la zone SA
- 2** **PLACE LYAUTEY**
Modification de la planche n° 11 et des articles de la zone SCb
- 3** **RUE COLBERT**
Modification de la planche n° 4 et des articles de la zone SC
- 4** **COMMERCES DES QUARTIERS HISTORIQUES**
Modification des articles des zones du règlement du PSMV







CONTEXTE ACTUEL

L'ancien couvent des Récollets est un ensemble urbain composé d'une parcelle cadastrée section AH N°244 et située au sud-ouest de la ville de Versailles en bordure du quartier Saint-Louis et à proximité de la Place d'Armes du château de Versailles.

Le site, propriété de l'État, est actuellement occupé par le ministère de la Défense.

L'ensemble est constitué de différents bâtiments organisés autour de deux cours et formant deux quadrilatères de dimensions très différentes **(A & B)**.

L'ensemble est conscrit entre la rue des Récollets à l'ouest, le Palais des Congrès et la Cour des Senteurs au nord, le jardin public des Senteurs à l'est et des propriétés immobilières de particuliers au sud.

Le quadrilatère principal au nord du site est organisé autour d'une cour **(A)** partiellement occupée par un jardin central au format de l'ancien cloître **(A')** et d'une surface pavée **(A'')** au nord de la cour.

Sur sa partie Nord, la parcelle est occupée par un bâtiment (R+1+ combles mansardés) reliquat des trois anciennes chapelles de l'église démolie, actuellement couvert en zinc **(C)**. Ce bâtiment se retourne sur la rue par une aile perpendiculaire de deux étages sur trois travées de façade **(D)** suivie d'un bâtiment récent à rez-de-chaussée couvert en tuiles mécaniques **(E)**.

La partie Est est constituée d'un long corps de bâtiment composé d'un rez-de-chaussée de douze arcades (cloître originellement constitué de onze arcades) surmontées d'un étage carré éclairé de hautes baies à linteau cintré, de combles mansardés couverts d'ardoise et percés de lucarnes simples **(F)**.

La façade Est de cette aile a été modifiée au cours du XXème siècle par la construction d'un volume hors-œuvre sur pilotis **(F')** et d'un rez-de-chaussée couvert en appentis sur la totalité de la longueur de l'aile **(F'')**.

Un bâtiment, quasi identique au précédent mais réduit en longueur à dix travées seulement **(G)**, occupe la partie sud de la parcelle et sépare ce premier quadrilatère de la petite cour secondaire située au sud de la parcelle.

Le pignon Ouest de l'ouvrage présente une façade à trois travées et deux étages supplémentaires couverts d'une croupe d'ardoise sur la rue des Récollets **(H)**. Un étage d'attique de facture moderne occupe le bas de pente de la croupe.

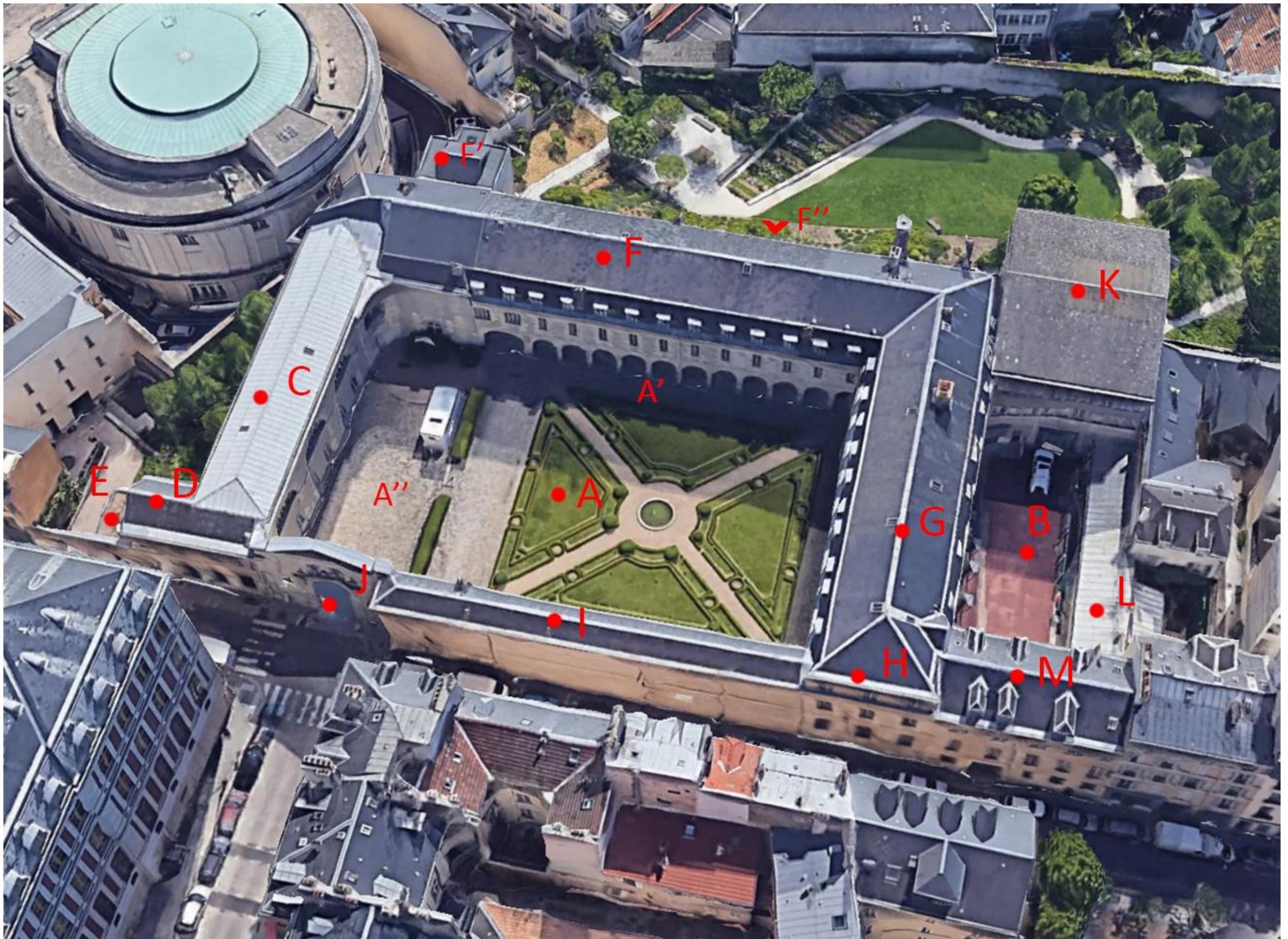
A l'alignement de la rue des Récollets, un bâtiment très étroit **(I)** composé d'un rez-de-chaussée de douze arcades (onze arcades originelles), d'un étage percé de baie à linteaux cintrés couvert de deux pentes en ardoises, referme le quadrilatère du cloître initial et relie le pignon de l'aile sud aux vestiges de l'ancien portail **(J)** de l'église disparue, avec lequel il présente un décrochement accueillant la porte d'entrée de l'actuelle caserne.

Ce bâtiment ne comporte aucune baie sur la voie publique.

Le second quadrilatère **(B)** s'organise autour d'une cour minérale cantonnée au Nord par la façade arrière de l'aile Sud du couvent **(G)**, à l'Est par une construction récente du XXème siècle composée d'un R + 3 couvert en plaques minérales ondulées **(K)**.

Au sud, un bâtiment récent du XXème siècle à rez-de-chaussée couvert en appentis par du zinc est venu doubler le mur de clôture originel séparant l'ancien couvent de la propriété mitoyenne **(L)**.

Enfin, un dernier bâtiment constitué d'un R+2+combles, couvert d'une toiture à deux pentes en ardoise, percée de lucarnes, vient refermer la cour à l'ouest sur la rue des Récollets **(M)**.





Vue de la façade Ouest de la caserne des Récollets depuis le Nord de la rue des Récollets

Vue du portail - rue des Récollets



Façade Ouest depuis le sud de la rue des Récollets



Façade ouest depuis le nord de la rue des Récollets





Vue de la façade Est de la caserne depuis le nord du jardin des Senteurs



Vue de la façade Est de la caserne depuis le sud du jardin des Senteurs

Vue de la façade Est de la caserne depuis le jardin des Senteurs





Vue de la façade Est de la caserne depuis le Nord du jardin des Senteurs avec l'arrière de l'amphithéâtre



Vue de la façade Est de la caserne depuis le Nord du jardin des Senteurs



Vue de la façade Nord de la caserne depuis le jardin des Senteurs (ancienne façade des chapelles latérales de l'église démolie)



CONTEXTE HISTORIQUE

L'ordre des frères mineurs Récollets s'installe à Versailles vers le début de la décennie 1670 à la suite du choix de Louis XIV de confier à cet ordre la charge d'aumôniers des armées du Roi et du service de sa chapelle à Versailles.

Si, comme le montre le plan de la maison royale de Versailles d'Israël Sylvestre de 1674, l'ordre réside dans un premier couvent édifié dans la Ville Neuve, l'actuel quartier Notre-Dame, sur le futur emplacement de l'église éponyme construite à partir de 1683 par Jules Hardouin-Mansart, les Récollets sont contraints de déménager pour un nouveau couvent réalisé par le même architecte dans le quartier du Vieux Versailles, face au Grand Commun du Château.

Afin d'accorder le projet de couvent avec le vœu de pauvreté de l'ordre des Récollets, Jules Hardouin-Mansart conçoit un ensemble de bâtiments d'un grand pragmatisme à l'architecture épurée.

Les travaux sont réalisés par deux entrepreneurs versaillais Jacques Mazière et Pierre Bergeron en moins d'une année, permettant ainsi de consacrer l'église en 1684.

Les dispositions du couvent originel nous sont connues par différents relevés dont celui de Jacques Dubois, dans son ouvrage sur les « dehors » de Versailles, publié vers l'année 1730, et quelques décennies plus tard par les plans de Constant de la Motte vers 1783.

La comparaison de ces plans permet de constater que très peu de modifications ont été apportées, jusqu'à la confiscation des biens après la Révolution de 1789.

Les dessins en perspective d'Israël Sylvestre ou d'Aveline, graveurs, permettent également de connaître l'état originel et les dispositions des bâtiments du couvent.

Le couvent présentait comme aujourd'hui des bâtiments organisés autour de deux cours de tailles très différentes. La cour principale du couvent, dont un jardin à la française occupait le centre, était entourée d'un cloître de proportions rectangulaires composé d'arcades de pierre assisées, et présentant un nombre d'arcades inégales sur ses façades Est/Ouest et Nord/Sud.

Si le cloître était bâti d'un simple rez-de-chaussée sur les façades Nord (en appui sur le mur gouttereau de l'église) et Ouest (en appentis contre le mur de clôture de la rue des Récollets), il était surmonté d'un étage de maçonnerie et d'un comble à la Mansart couvert d'ardoise, et éclairé de lucarnes sur les deux ailes au Sud et à l'Est du couvent.

Le rez-de-chaussée de ces deux bâtiments conventuels accueillait l'ensemble des pièces principales communes aux frères (réfectoire, cuisine, remise, infirmerie et latrines), ainsi que les escaliers vers les étages, et les passages vers les jardins et cours attenantes. Les étages de ces deux bâtiments étaient réservés aux chambres des frères et de leurs hôtes de passage.

L'église du couvent des récollets occupait la partie nord du couvent.

Conçue légèrement plus haute mais conforme à l'ensemble des bâtiments épurés du couvent, l'église était constituée d'une simple nef sur plan basilical, voûtée en berceau d'une charpente plâtrée, et couverte par une toiture à la Mansart en ardoise naturelle.

Une abside centrale prolongeait la nef unique, dont il subsiste la trace du mur courbe nord sur le plan du Site Patrimonial Remarquable. Cette abside accueillait le maître autel.

Les trois cloches de l'église sont actuellement conservées au musée Lambinet de Versailles.

Trois chapelles latérales accolées au mur gouttereau Nord accueillaient également chacune un autel et leur implantation est toujours présente sur le site des Récollets.

Tenant compte de la destruction de l'ancienne église Saint-Julien du village originel et afin de permettre aux habitants du quartier de suivre les offices, l'église du couvent des Récollets est ouverte au public et son accès est implanté dans l'axe de la rue Saint Julien.

Le pignon/portail Ouest présente toujours ses décors sculptés par Pierre Mazeline et Noël Jouvenet.

Un arc cintré en pierre, porté par deux consoles, supporte deux vasques à flammes ainsi que deux angelots, celui de gauche étant en adoration les mains jointes.

L'angelot de droite portait un encensoir qui a disparu à la Révolution française, de même que l'ostensoir central.

Un fronton triangulaire achevant le pignon de l'église présente encore son décor de palmes et de lauriers entremêlés entourant un cartouche aux armes du Roi, également buchées à la Révolution.

Enfin, un lanternon octogonal surmonté d'un dôme à croix et fleur de lys porté par des consoles de bois dominait la toiture de l'église au niveau du chœur.

Comme de nombreux bâtiments construits à Versailles par l'administration royale dans des délais très courts, l'église présente des désordres qui contraignent l'architecte Jean-Jacques Huvé à stabiliser l'édifice. Un siècle après la construction du couvent, Huvé contrebuta la poussée de la voûte sur le mur gouttereau Sud par l'édification de trois chapelles symétriques de celles du bas-côté Nord. Ces chapelles ainsi que le cloître à rez-de-chaussée ont aujourd'hui disparu.

Cette première mise en œuvre débute une période de modifications qui dénaturent toujours plus radicalement la réalisation originelle de Jules Hardouin Mansart et ce jusqu'au XX^{ème} siècle.

Si la Révolution française conduit principalement à la disparition des emblèmes royaux et religieux les plus visibles du couvent, la confiscation générale des biens de la couronne de 1790 ainsi que la reconversion du couvent en prison à la suite de l'expulsion des frères Récollets scellent le destin du lieu.

À la fin des années 1790, le projet d'une nouvelle place urbaine à la frange Nord du quartier Saint-Louis conduit à envisager le prolongement vers l'Est de la rue Saint-Julien, imposant la démolition de l'église des Récollets qui est menée dès 1796.

Seul le portail mutilé et les trois chapelles latérales Nord subsistent encore.

Au moment où le Consulat met fin au Directoire en novembre 1799, le couvent des Récollets désaffecté débute son destin militaire pour plusieurs siècles.

Transformé provisoirement en infirmerie pour les soldats invalides, un premier régiment d'infanterie est installé dans l'ancien couvent.

Commence une longue période de modifications afin d'adapter les intérieurs au nouvel usage militaire en optimisant les surfaces existantes.

Si les frères Récollets et les invités de passage représentent moins de 100 personnes occupant les différents bâtiments de l'ancien couvent, ce sont plusieurs centaines d'hommes de troupe qui doivent trouver leur place dans les bâtiments existants.

Dans la perspective d'accueillir un régiment de gardes royales, différents projets se succèdent dès les premières années du XIX^{ème} siècle sans toutefois être toujours réalisés.

L'Atlas militaire de Versailles de 1837 donne un relevé précis des modifications apportées aux bâtiments de l'ancien couvent.

Les baies de l'étage de l'aile Est ont été agrandies afin d'éclairer les dortoirs.

Les combles ont été intégralement aménagés et de nouvelles lucarnes sont créées au droit de chaque travée, démultipliant le nombre des lucarnes originelles.

L'aile Ouest du cloître en appentis contre le mur de clôture donnant sur la rue des Récollets est augmentée d'un étage couvert d'une toiture à deux pentes d'ardoise. Le jardin du cloître disparaît au profit d'une cour pavée plus adaptée à l'usage de la caserne.

Vers 1850, les chapelles latérales, seuls vestiges de l'église démolie, sont aménagées en écuries au niveau du rez-de-chaussée.

Vers 1852, la caserne des Récollets accueille un corps du Génie militaire, dont le 5^e régiment du génie qui rejoint le front de la 1^{ère} Guerre Mondiale en 1914.

D'importants travaux d'aménagements intérieurs et d'extensions des bâtiments modifient la physionomie du site dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

Un long bâtiment à rez-de-chaussée couvert en appentis a été construit sur l'ancienne terrasse Est sur la longueur de l'aile Est de l'ancien couvent.

Afin de créer un important amphithéâtre à l'étage de cette même aile, un volume aveugle en béton, sur pilotis, a été greffé sur la façade en venant modifier l'ordonnement des grandes baies originelles qui éclairaient le chœur des frères Récollets.

Sur la limite Est de la cour secondaire au Sud du couvent, un haut bâtiment au volume cubique sans expression architecturale particulière a été bâti en venant également faire disparaître plusieurs travées originelles de la façade Sud de l'aile Sud de l'ancien couvent.

Un bâtiment à rez-de-chaussée occupe également la cour le long du mur de clôture sud de la cour. Le portail a été restauré en 1985.

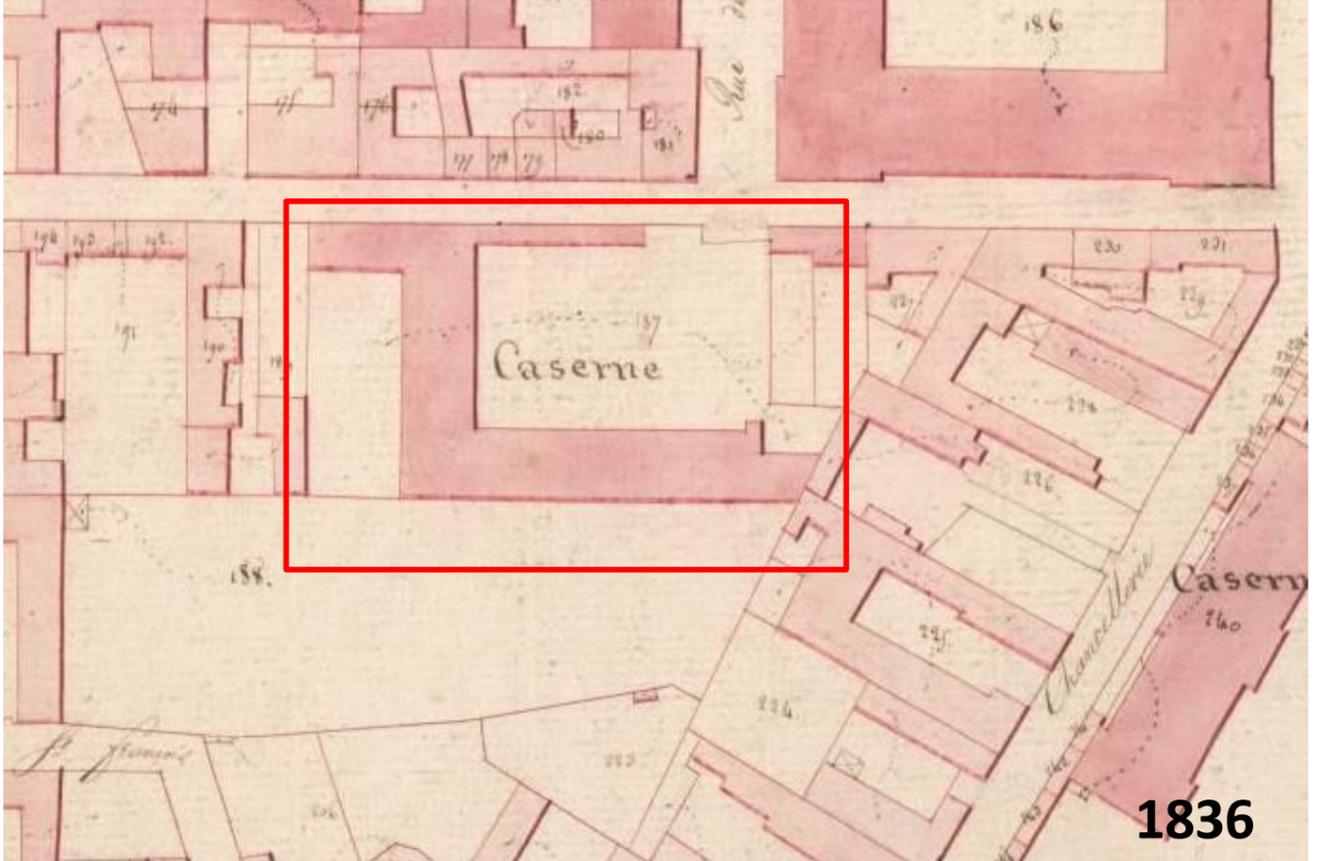
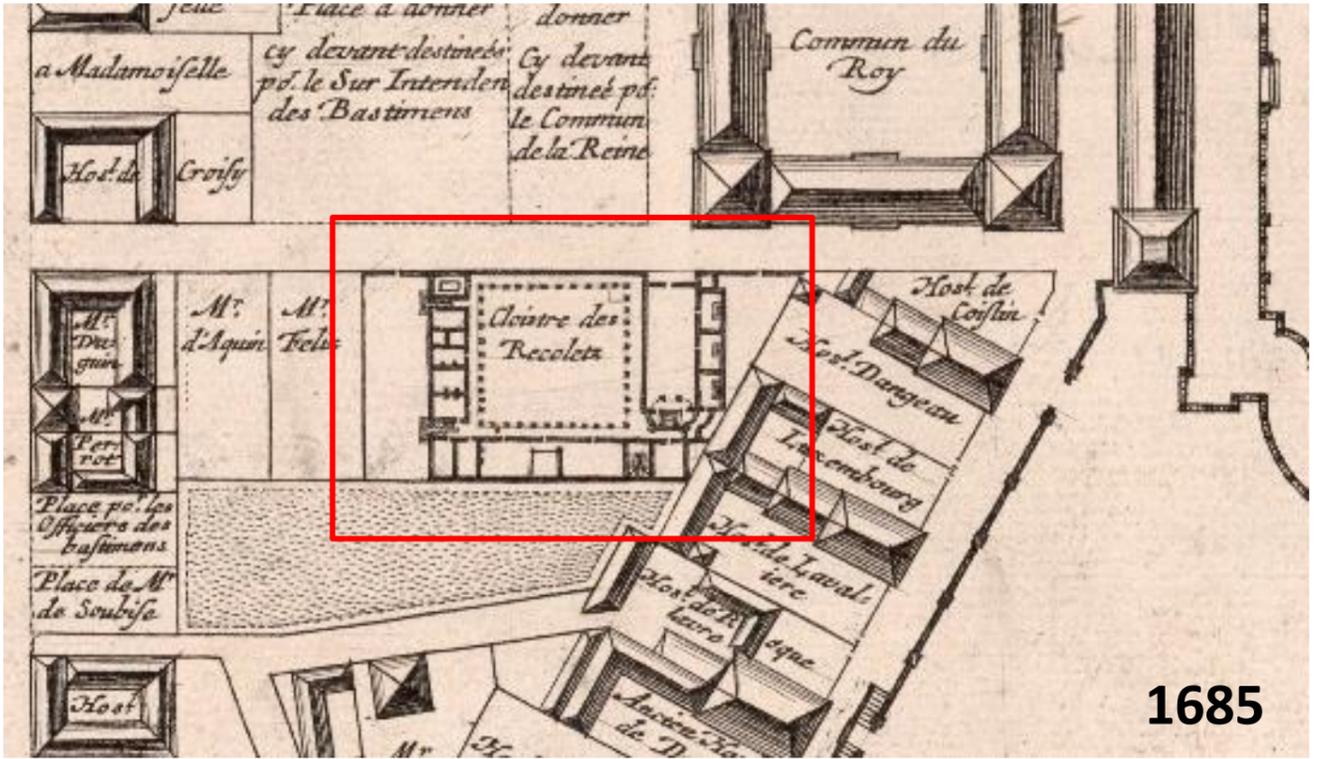
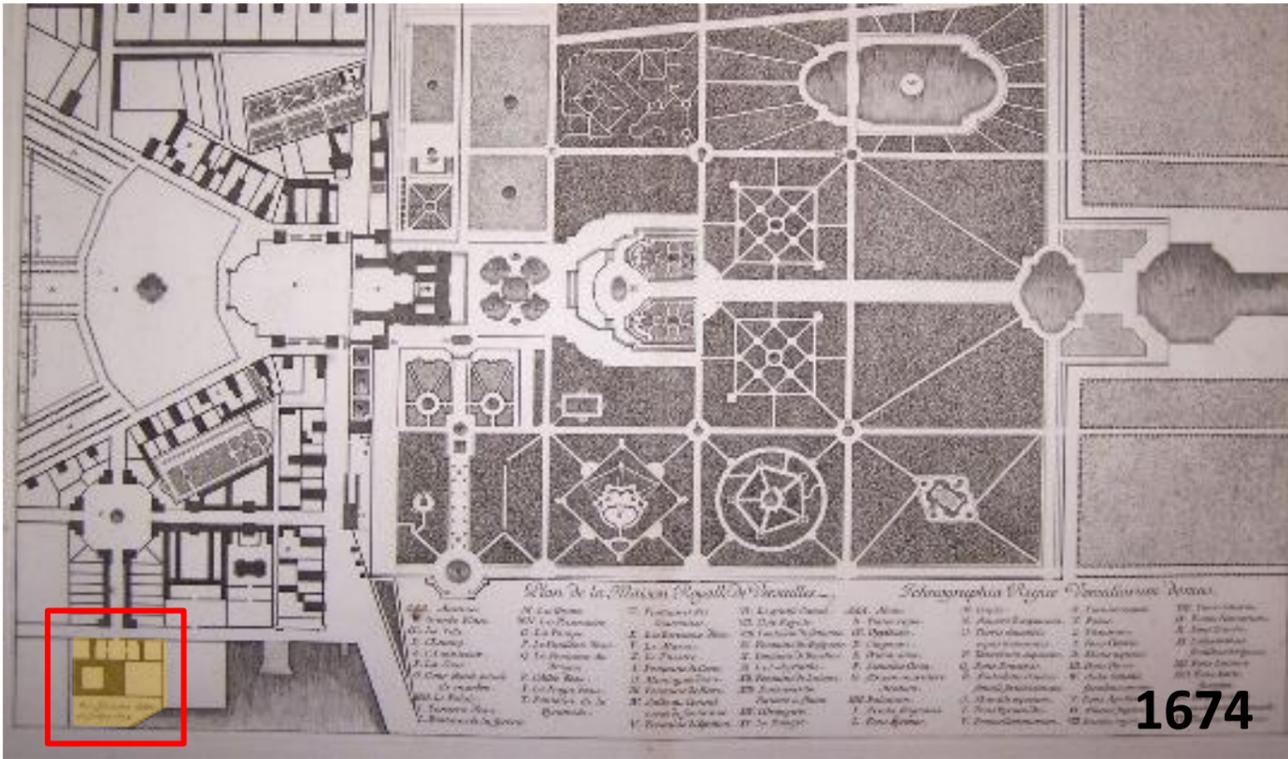
L'ancien jardin du couvent situé à l'Est du site devient le « jardin des Récollets » en 2001, puis est réaménagé en « jardin des Senteurs » par Nicolas Gilsoul, architecte et paysagiste.

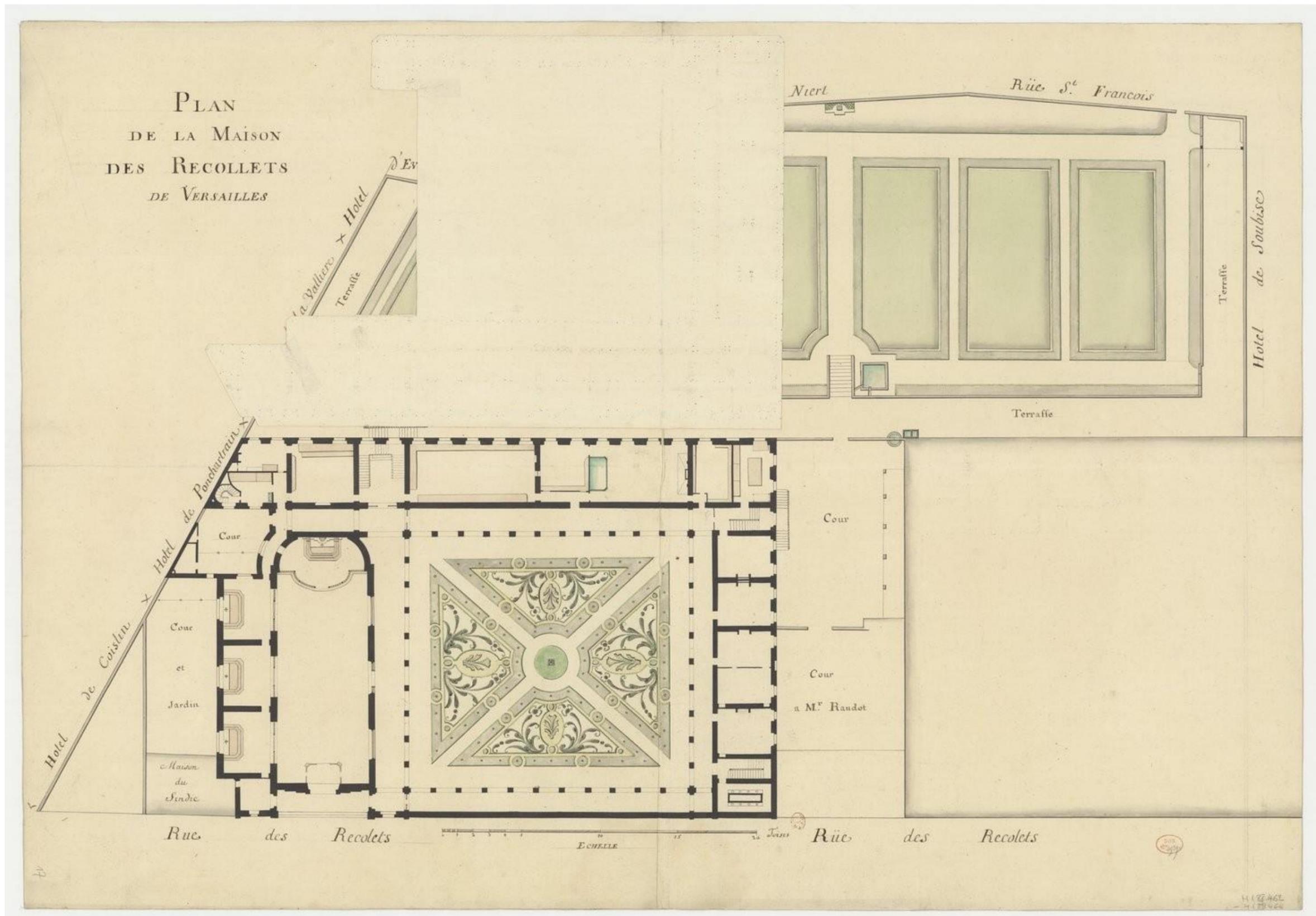
La Ville de Versailles aménage un accès direct au « jardin des Senteurs » par la rue des Récollets en devenant propriétaire d'un petit bâtiment sur rue à usage de garage et d'une bande de terrain consacrée entre la « cour des Senteurs » et la caserne des Récollets.

Enfin, les façades et les toitures de l'ancien couvent des Récollets ont été classées au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 16 juin 2016. Actuellement, le site regroupe la Direction Centrale du Service d'Infrastructure de la Défense (DCSID) et le Centre d'Expertise des Techniques de l'Infrastructure de la Défense (CETID).



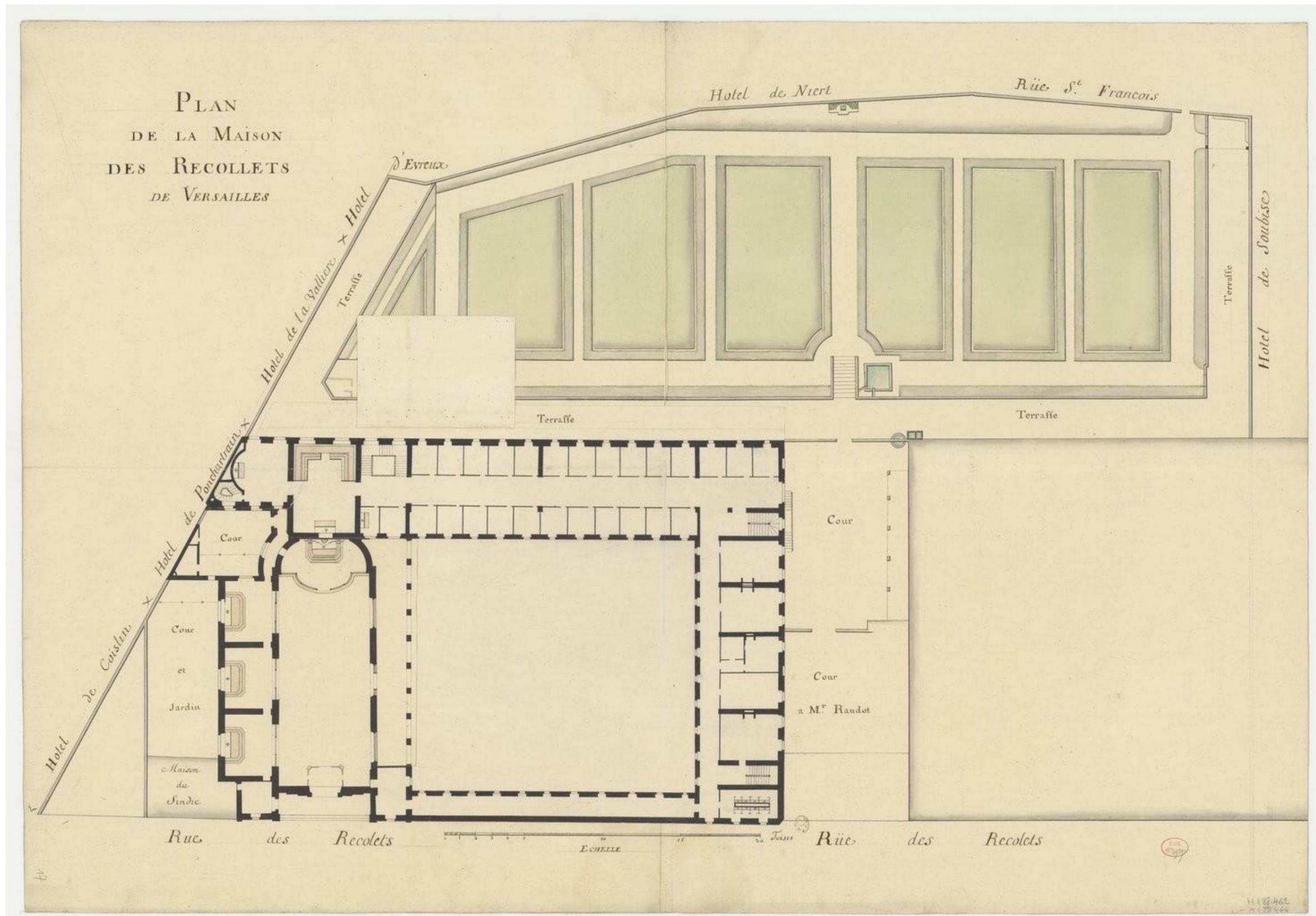
Portail d'entrée de la caserne et son groupe sculpté





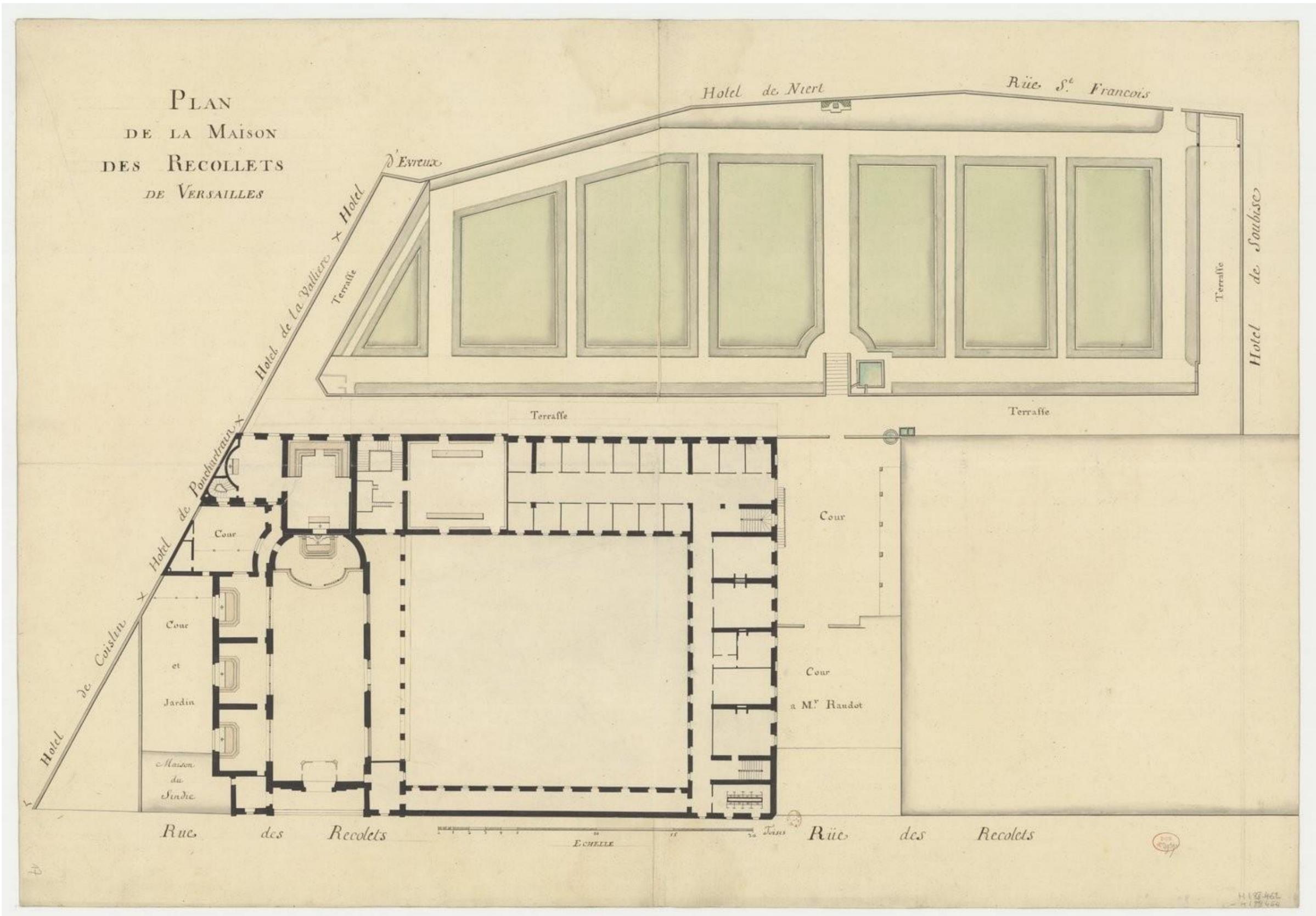
Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

Plan du rez-de-chaussée du couvent des Récollets – Agence Jules Hardouin Mansart



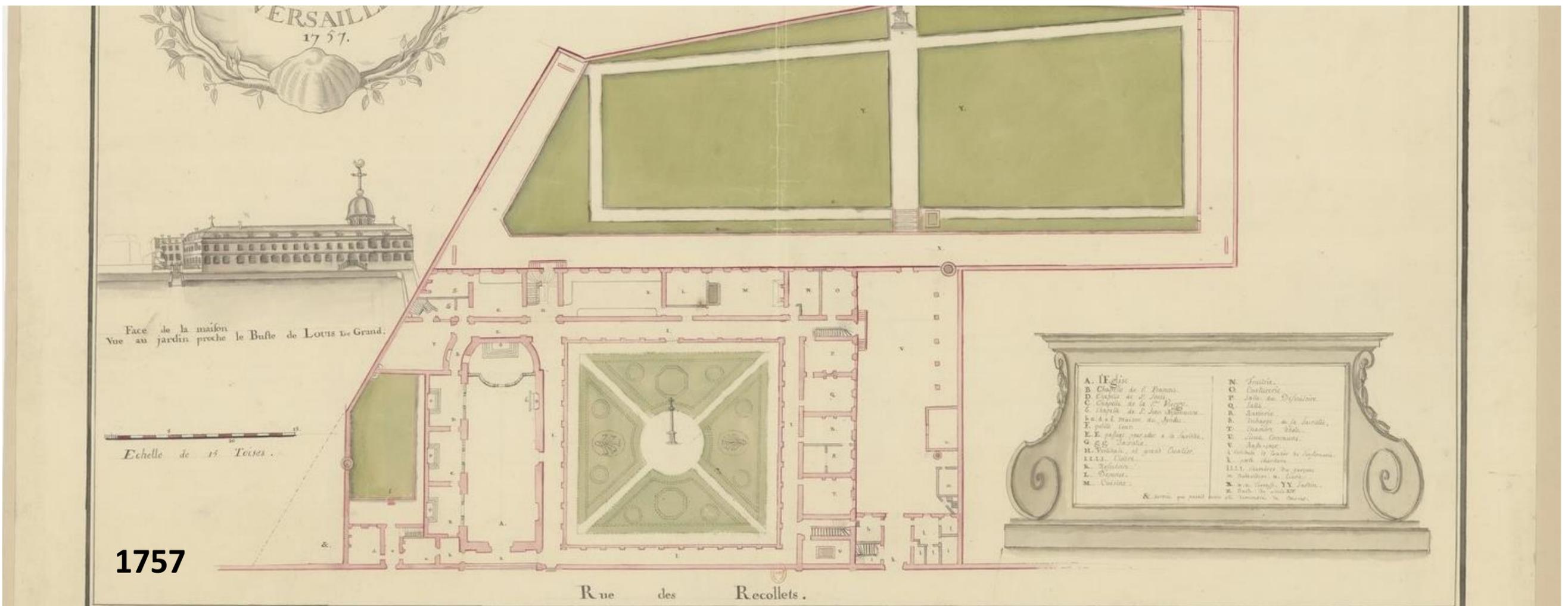
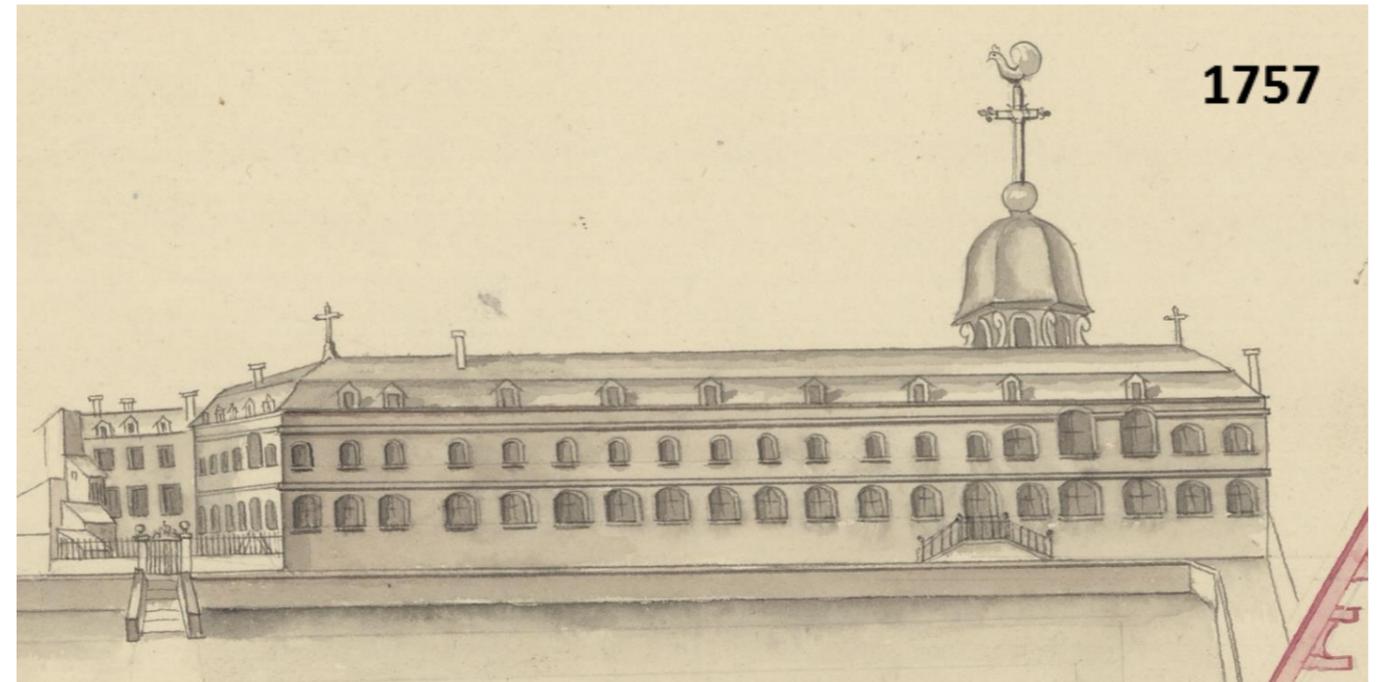
Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

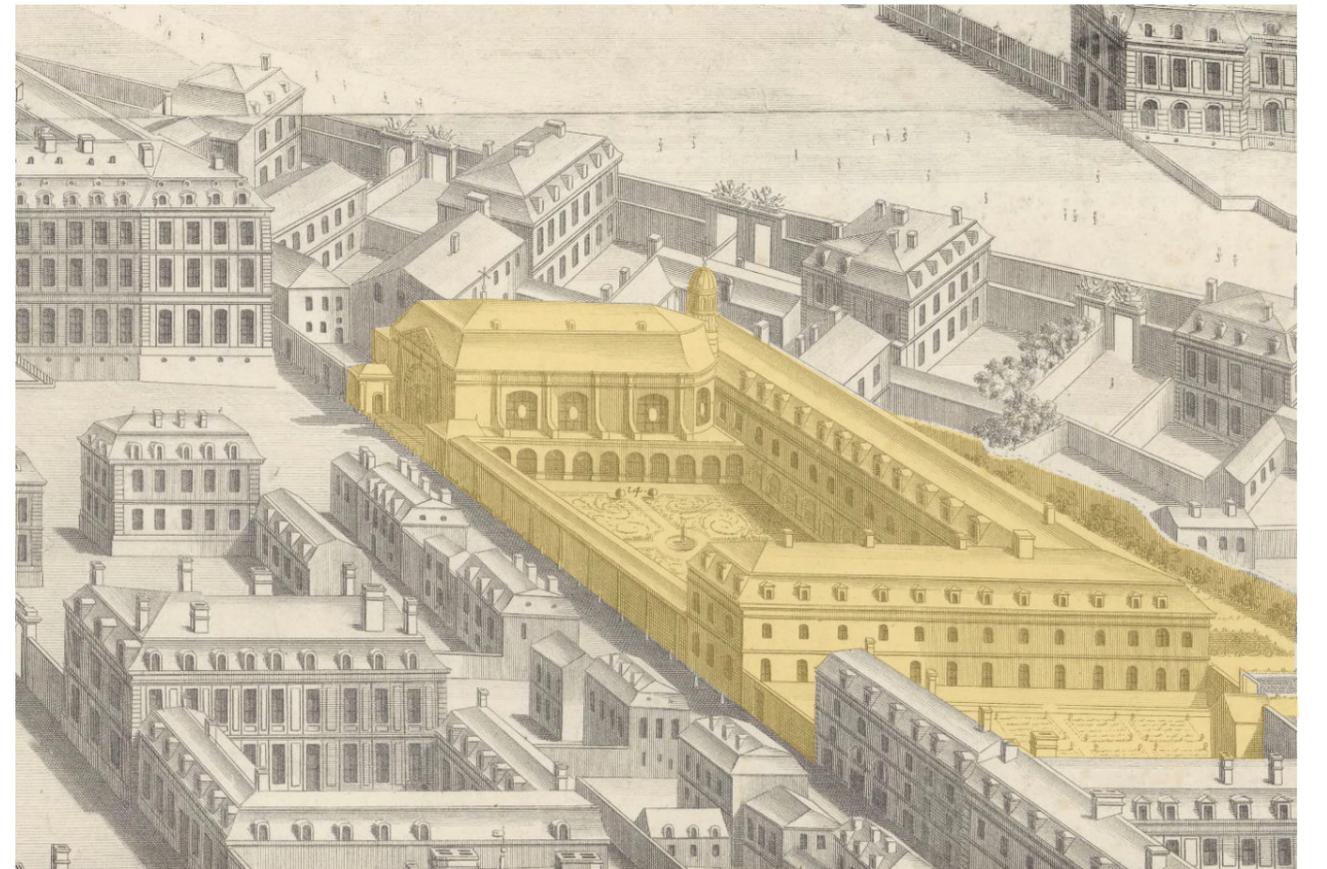
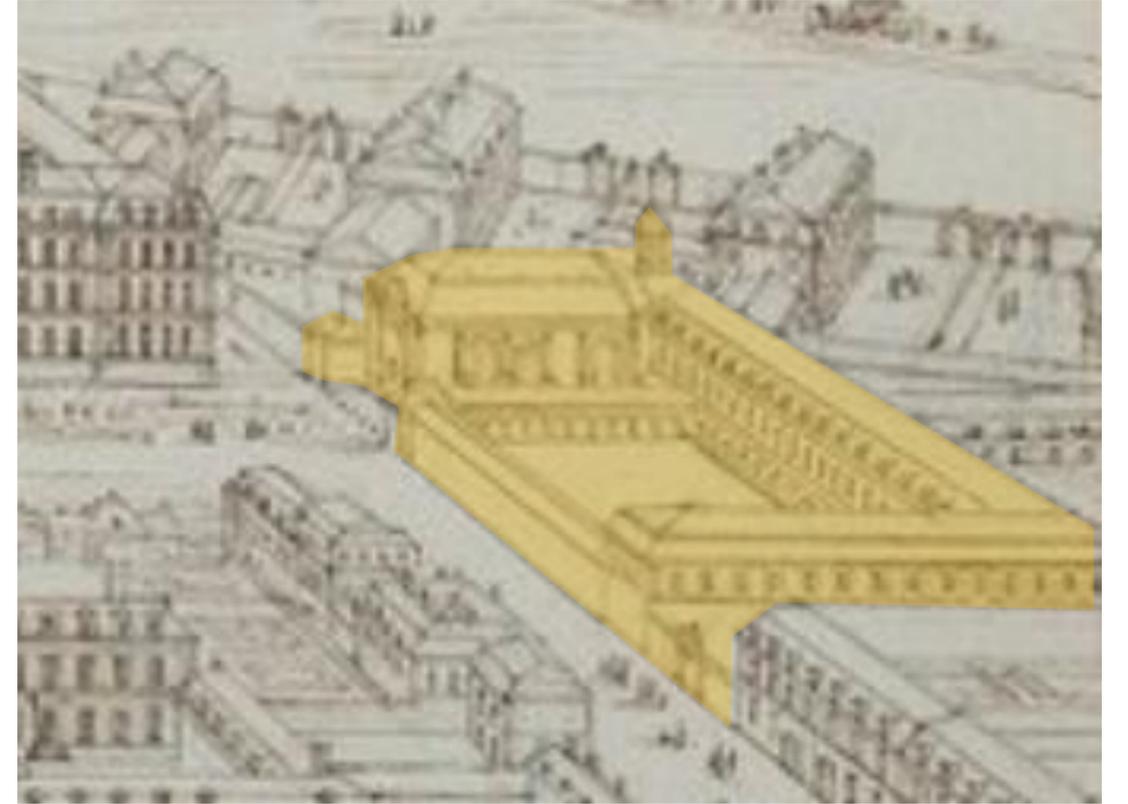
Plan du second étage du couvent des Récollets – Agence Jules Hardouin Mansart



Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

Plan du premier étage du couvent des Récollets – Agence Jules Hardouin Mansart







Cartes postales anciennes vers 1900 de la série 4Fi des archives communales de Versailles

Objectifs et Problématique de la modification de la protection patrimoniale actuelle

Si les installations militaires successives depuis 1799 ont conduit à de nombreuses démolitions de dispositions historiques et à la construction de bâtiments dépourvus de qualité architecturale, disqualifiant les façades et les espaces extérieurs originaux, une future évolution du site de la caserne des Récollets conduit à envisager un nouvel usage des lieux et à la réévaluation de leur protection patrimoniale afin de permettre la reconversion du site dans les meilleures conditions.

A l'évidence, toute nouvelle activité reposera en grande partie sur l'attrait de la localisation unique du site situé à proximité du domaine royal, du Palais des Congrès et du quartier Saint-Louis, ainsi que sur l'immense potentiel architectural et patrimonial qu'il recèle.

La permanence d'un usage militaire particulièrement contraignant pour le site depuis plusieurs siècles n'a pas favorisé l'adoption de règles du PSMV permettant une réelle valorisation patrimoniale de l'ancien couvent des Récollets.

Dès lors, la proposition de modification s'attache à définir un ensemble de nouvelles règles de protection et d'encadrement des futures interventions afin de permettre une requalification ambitieuse des bâtiments récemment classés, de leurs espaces extérieurs d'accompagnement et un éventuel développement contenu de nouveaux aménagements.

La proposition de modification de l'ensemble des protections patrimoniales de l'ancien couvent des Récollets s'attache à améliorer celles-ci sur cinq points complémentaires :

- a. Mise en cohérence du document graphique des planches n° 7 & 8 avec le classement au titre des Monuments Historiques de l'ensemble des bâtiments anciens par l'arrêté du 16 juin 2016.
- b. Renforcement de la protection patrimoniale du site et plus particulièrement de ses espaces extérieurs afin d'accompagner les façades et toitures classées au titre des Monuments Historiques en 2016.
- c. Mise en valeur des bâtiments anciens dont les façades ou les toitures sont parasitées par des constructions récentes.
- d. Recomposition du rapport bâti/espaces libres du site par une constructibilité maîtrisée
- e. Modification de l'article SA 12 du PSMV reprenant la rédaction de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. » La doctrine administrative admet que l'environnement immédiat correspond à un rayon de l'ordre de 300 m.

Ces modifications sont exprimées sur le document graphique (planche n° 7 & 8 du PSMV) et dans les différents articles du règlement au chapitre du secteur SA.

Le plan et le règlement du PSMV actuels sont mentionnés ci-dessous afin de permettre d'évaluer les modifications graphiques et textuelles envisagées.

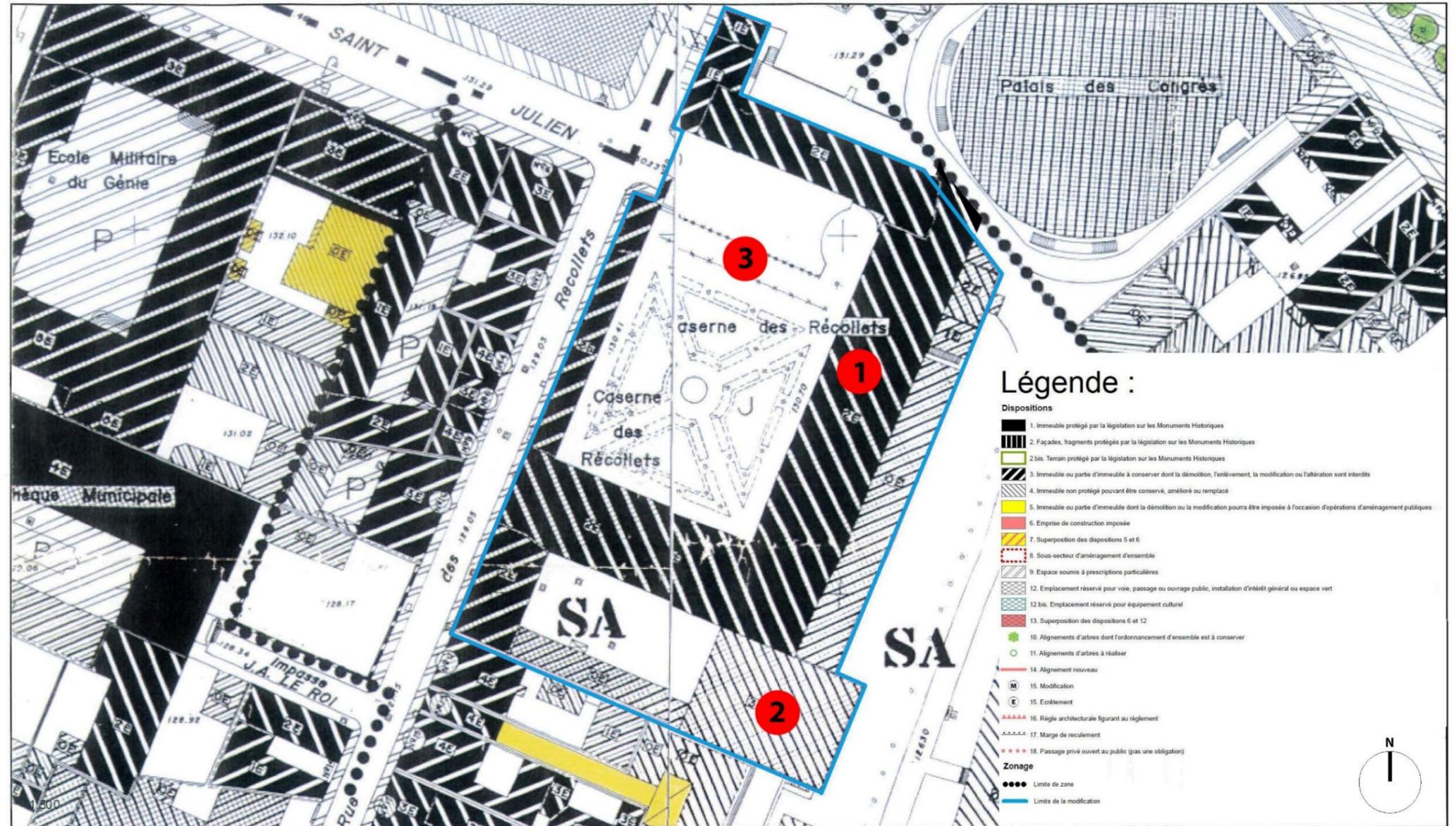
Protection patrimoniale de l'actuel Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

L'ancien couvent des Récollets se situe dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et se trouve ainsi soumis aux règles du secteur « SA » du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Versailles.

Le document graphique actuel :

Le document graphique actuel du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur au travers des éléments graphiques de sa planche n° 7 & 8 établit les protections suivantes :

1. L'ensemble des constructions anciennes réalisées avant la seconde moitié du XX^{ème} siècle, dont le portail Ouest, porte la mention erronée « d'immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition l'enlèvement ou la modification ou l'altération sont interdits » puisque cet ensemble fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques depuis 2016.
2. L'ensemble des bâtiments récents construits dans la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, dont la présence disqualifie le site, porte la mention « immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé ».



3. L'ensemble des espaces extérieurs constitué de l'ancienne emprise de l'église démolie, l'aile nord du cloître disparue, le jardin du cloître et la cour secondaire au Sud du site, ne présentent pas de protections particulières autres que les règles de gestion des articles du secteur SA du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ainsi qu'une lettrine « J » imposant la conservation ou la réalisation d'un jardin sur l'emplacement de l'ancien jardin originel des pères Récollets. Cette protection de jardin n'étant pas accompagnée d'une impossibilité de construction, il s'agit très probablement d'une « erreur de plume » laissée dans la version définitive du document graphique.

Le document textuel :

L'ensemble des règles de protection et d'évolution de cette parcelle est défini dans le règlement du PSMV sous le chapitre de la zone SA du document.

Ce texte originel est annexé en fin du présent dossier. Un tableau triptyque détaille les modifications du texte originel au regard des objectifs de mise en valeur du site et présente le texte modifié.

Ces tableaux sont annexés en fin de chaque site étudié.

Proposition d'une nouvelle protection patrimoniale du site

Les points suivants modifieront le document graphique actuel :

- Remplacement de la trame de hachures larges « Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition l'enlèvement ou la modification ou l'altération sont interdits » par une trame noire « immeuble protégé par la législation sur les monuments historiques » afin de tenir compte du classement intervenu le 16 juin 2016.
- Remplacement de la trame actuelle de hachures fines « immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé » par une trame jaune « Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publics ou privées » sur l'ensemble des bâtiments récents (seconde moitié du XXème siècle) autorisant la restauration des façades des anciens bâtiments conventuels classés Monuments Historiques. Cette trame jaune est appliquée sur les bâtiments adossés à la façade Est, à l'angle de la façade Sud du couvent et contre l'héberge mitoyenne au Sud de la cour secondaire.
- Ajout de lettrines **M1** et **M2** sur la trame existante « Immeubles non protégés pouvant être conservés, améliorés ou remplacés », permettant la modification du volume de la construction existante afin de masquer les héberges mitoyennes.



Les points suivants modifieront le document textuel (cf. document du règlement actuel et modifié en annexe) :

- 1 Modification de l'alinéa 9 de l'article 3 du titre I dispositions générales « Division du territoire en zones » concernant les modalités d'usage du sol et du sous-sol des parcelles afin de permettre l'usage de ceux-ci.
- 2 Modification de l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » afin d'autoriser une construction dans les limites d'emprise de l'ancienne église aujourd'hui disparue.
- 3 Modification de l'article 10 limitant la hauteur de la future construction définie par la hauteur de la corniche du fronton originel du portail d'entrée de l'ancienne église des Récollets (rue des Récollets).
- 4 Suppression de la notion de rayon d'implantation des places de stationnement à aménager à l'occasion d'opérations de construction, comme actuellement précisé par l'article SA 12 du règlement « Stationnement des véhicules » (cf. document triptyque du règlement actuel et modifié en annexe).

VERSION ACTUELLE DU REGLEMENT	ELEMENTS A MODIFIER	PROPOSITION DE MODIFICATION
<p><u>ARTICLE 3 – Division du territoire en zones</u></p> <p>[...]</p> <p>9) <u>Espace soumis à prescription particulière ; J : jardin ; P : pavages ; D : dallages</u></p> <p>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 dans des conditions techniques assurant leur pérennité notamment pour les arbres à haute tige et soumises à autorisation préalable. 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.</p> <p>[...]</p>	<p><u>ARTICLE 3 – Division du territoire en zones</u></p> <p>[...]</p> <p>9) <u>Espace soumis à prescription particulière ; J : jardin ; P : pavages ; D : dallages</u></p> <p>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 dans des conditions techniques assurant leur pérennité notamment pour les arbres à haute tige et soumises à autorisation préalable. 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.</p> <p>[...]</p>	<p><u>ARTICLE 3 – Division du territoire en zones</u></p> <p>[...]</p> <p>9) <u>Espace soumis à prescription particulière ; J : jardin ; P : pavages ; D : dallages ; et sans indication de nature de sol</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>Pour les espaces soumis à prescription particulière ; J : jardin ; P : pavages ; D : dallages ; Les altitudes des sols d'origine seront conservées.</p> <p>[...]</p>

<p><u>ARTICLE S.A.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>1- <u>Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies</u></p> <p>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.</p> <p>2- <u>Implantation par rapport aux limites de fond de propriété</u></p> <p><u>Rappel</u> : 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.</p> <p>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 écrieter, seuls les niveaux conservés sont susceptibles de recevoir l’adossement de nouvelles constructions.</p> <p>En sous-zone SA’ : sans objet.</p>	<p><u>ARTICLE S.A.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>1- <u>Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies</u></p> <p>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.</p> <p>2- <u>Implantation par rapport aux limites de fond de propriété</u></p> <p><u>Rappel</u> : 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.</p> <p>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 écrieter, seuls les niveaux conservés sont susceptibles de recevoir l’adossement de nouvelles constructions.</p> <p>En sous-zone SA’ : sans objet.</p>	<p><u>ARTICLE S.A.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>1- <u>Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies</u></p> <p>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.</p> <p>2- <u>Implantation par rapport aux limites de fond de propriété</u></p> <p><u>Rappel</u> : 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.</p> <p>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 écrieter, seuls les niveaux conservés sont susceptibles de recevoir l’adossement de nouvelles constructions.</p> <p>En sous-zone SA’ : sans objet.</p> <p>3- <u>Dispositions particulières à la caserne des Récollets</u></p> <p>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.</p> <p>4- <u>Sans objet pour les constructions en sous-sol.</u></p>
---	---	---

<p><u>ARTICLE S.A.10 – Hauteur maximum des constructions</u></p> <p><u>Rappel de la définition de la hauteur</u> : 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><u>ARTICLE S.A.10 – Hauteur maximum des constructions</u></p> <p><u>Rappel de la définition de la hauteur</u> : 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><u>ARTICLE S.A.10 – Hauteur maximum des constructions</u></p> <p><u>Rappel de la définition de la hauteur</u> : 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
<p><u>ARTICLE S.A.12 – Stationnement des véhicules</u></p> <p>[...]</p> <p>III. Modalités d'application [...]</p> <p>2) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement</p> <p>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, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 300 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet de construction ou de l'opération.</p> <p>[...]</p>	<p><u>ARTICLE S.A.12 – Stationnement des véhicules</u></p> <p>[...]</p> <p>III. Modalités d'application [...]</p> <p>2) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement</p> <p>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, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 300 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet de construction ou de l'opération.</p> <p>[...]</p>	<p><u>ARTICLE S.A.12 – Stationnement des véhicules</u></p> <p>[...]</p> <p>III. Modalités d'application [...]</p> <p>2) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement</p> <p>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.</p> <p>[...]</p>

Ecrêtements, surélévations et modifications

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

Planche	Adresse	Ecrêtement	Surélévation	Modification
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		M pignon
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
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		

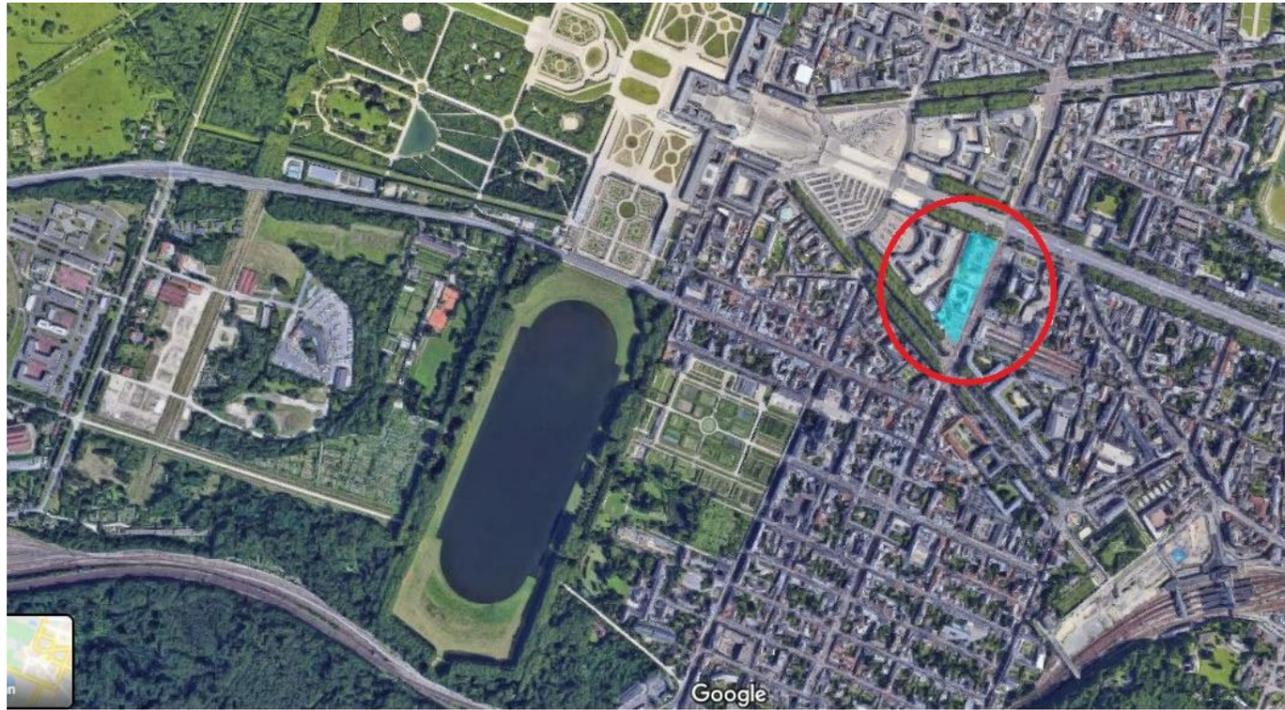
5	37 rue Carnot	- 2		
5	45 rue Carnot		+ 2	
5	4 rue du Maréchal Foch		S	M création toiture
5	12 rue André Chénier	- 2		
5	21 rue de la Pourvoirie	- 1		
5	13 rue Ducis	- 2		
5	68 rue de la Paroisse	- 2		
5	70 rue de la Paroisse	- 2		
5	20 rue Richaud	- 2		
5	22 rue Richaud	- 2		

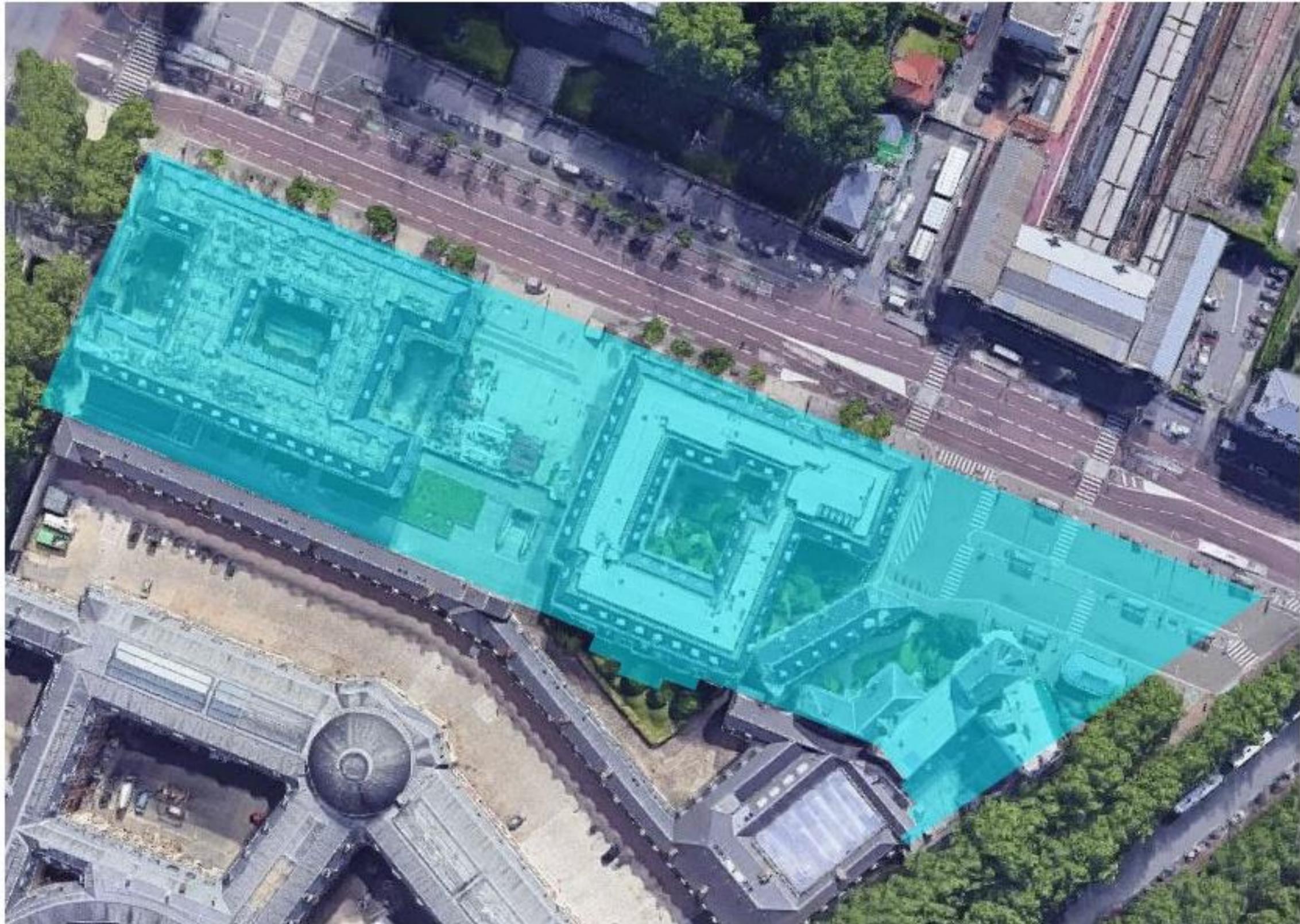
Planche	Adresse	Ecrêtement	Surélévation	Modification
6	87 avenue de Saint-Cloud gauche	- 1		
6	87 avenue de Saint-Cloud droite	- 1		
6	1 rue de Provence			
6	4 rue de l'Abbé de l'Epée	- 1		
6	8 rue de l'Abbé de l'Epée	- 1		
6	4-6 rue Mazière		+1	
7 et 8	9 rue des Recollets			M1 surélévation pour masquer les héberges voisines M2 partie de construction repérée au document graphique à modifier pour masquer les héberges voisines
11	17 rue du Général Leclerc		+ 3	
11	25 rue du Général Leclerc		+ 3	
11	6 rue Saint-Honoré	- 1		
11	5 rue du Maréchal Joffre	- 1		
14	12 rue Saint-Médéric 72 rue d'Anjou			M couverture M couverture

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

VIII PLACE LYAUTEY

SITUATION & PLAN DE CADASTRE







Contexte actuel

La place Lyautey se situe à l'angle des avenues de Sceaux et Général de Gaulle sur l'arrière des grandes écuries, face à la gare Versailles Château Rive Gauche.

Cette place constitue un espace en creux au regard de l'alignement urbain traditionnel qui préside aux intersections des voies avec les trois avenues majeures du trident versaillais.

Elle se situe idéalement dans la double perspective de l'avenue de Sceaux vers le château et de l'avenue du Général de Gaulle vers l'entrée du quartier Saint-Louis.

Peu construite, elle accueille encore pour quelques temps la gare routière, délocalisée sur la nouvelle gare routière du site multimodal de la gare des Chantiers.

Des abris-bus et un kiosque d'information touristique de dimensions modestes, d'inspiration architecturale du début du XX^{ème} siècle, et construit dans les années 1990 occupent cette place.

Plusieurs constructions d'époques et de styles architecturaux différents sont présentes en limite de cette place, accentuant visuellement l'effet d'angle rentrant de cet espace urbain, effet d'autant plus perceptible depuis la disparition de l'alignement d'arbres plantés au début du XX^{ème} siècle.

Sur sa limite Nord, la place est surplombée par le pignon de l'opération dite « des manèges », ensemble monumental réalisé au début des années 1980 en lieu et place d'un manège couvert construit par l'architecte Chalgrin pendant le second Empire.

Au Nord-Est, une importante maison divisée en copropriété présente également son pignon et sa clôture sur cour la séparant de deux hauts immeubles mitoyens.

La place Lyautey est particulièrement fréquentée puisqu'elle se trouve sur le trajet touristique de la gare RER vers le château de Versailles et à la fonction de gare routière.

Plusieurs établissements de restauration et leurs terrasses constituent également un attrait important de la place.



Vue depuis l'avenue de Sceaux



Vue depuis la gare Versailles Château Rive Gauche

Vue depuis l'avenue du Général de Gaulle – sortie de la gare Rive Gauche





Vue depuis l'avenue du Général de Gaulle – sortie de la gare Rive Gauche – Gare routière



Vue depuis l'angle des avenues de Sceaux et du Général de Gaulle – kiosque touristique au premier plan



Vue depuis l'avenue de Sceaux - Restaurant au premier plan

Vue depuis la gare routière en regardant vers l'Ouest de la place Lyautey



Vue depuis le Nord de la place Lyautey – Kiosque touristique au premier plan



Contexte historique

L'actuelle place Lyautey occupe une parcelle détachée du jardin originel de l'hôtel du Grand Maître, lui-même établi vers 1665 afin d'y accueillir le service de la maison du Roi, et autrefois clos d'un mur.

Le restaurant actuel (Buffalo grill), dont la façade sur l'avenue de Sceaux se projette de quelques mètres en avant de l'alignement du mur de clôture des écuries, occupe quant à lui, l'emplacement de constructions anciennes, décalées de l'alignement majeur de l'avenue.

Une première construction de bains publics est réalisée en 1741 sur un surprenant plan de chœur basilical à chapelles rayonnantes, dont la façade Sud déborde largement de l'alignement de l'avenue.

Ces bains démolis, les cadastres postérieurs, dont le cadastre napoléonien de 1813-1836, révèlent la présence de longs bâtiments étroits adossés aux murs de clôture, probablement utilisés comme de simples remises.

Un premier passage semi-public fermé par des grilles est créé en contre-bas de la terrasse de l'hôtel de Conti et permet, dès le début du XIX^{ème} siècle, aux habitants de la ville de passer d'un quartier à l'autre plus directement.

L'hôtel du Grand Maître, devenu entretemps propriété de la comtesse de Conti, redevient siège de l'administration du Grand Maître sous le règne de Louis XV, jusqu'en 1790, date à laquelle la toute nouvelle municipalité versaillaise s'installe provisoirement dans l'hôtel.

La municipalité, locataire de l'ensemble des terrains et des bâtiments, procède alors à l'élargissement du passage piétonnier créé précédemment, qui reliait les avenues de Sceaux et de Paris à travers les jardins de l'hôtel du Grand Maître (l'actuelle avenue du Général de Gaulle).

Dès 1850, la Ville cède une partie de son terrain à l'ouest de la nouvelle avenue de Berry (actuelle avenue du Général de Gaulle) à l'armée qui fait édifier un manège couvert d'artillerie et sa carrière par l'architecte Jean-François Chalgrin. Plusieurs portes monumentales demeurent encore aujourd'hui, de même qu'une maison particulière au n°2 de la place Lyautey.

L'édification des deux gares terminus successives, la première en 1840, puis la seconde en 1878, s'accompagne de la construction d'hôtels de voyageurs respectivement aux n°4 et n°6 de la rue du Général de Gaulle, qui subsistent actuellement, dont l'immeuble sis au n°6, réalisé par l'architecte versaillais A. Welsch dans le style Art Déco de la fin des années 1920.

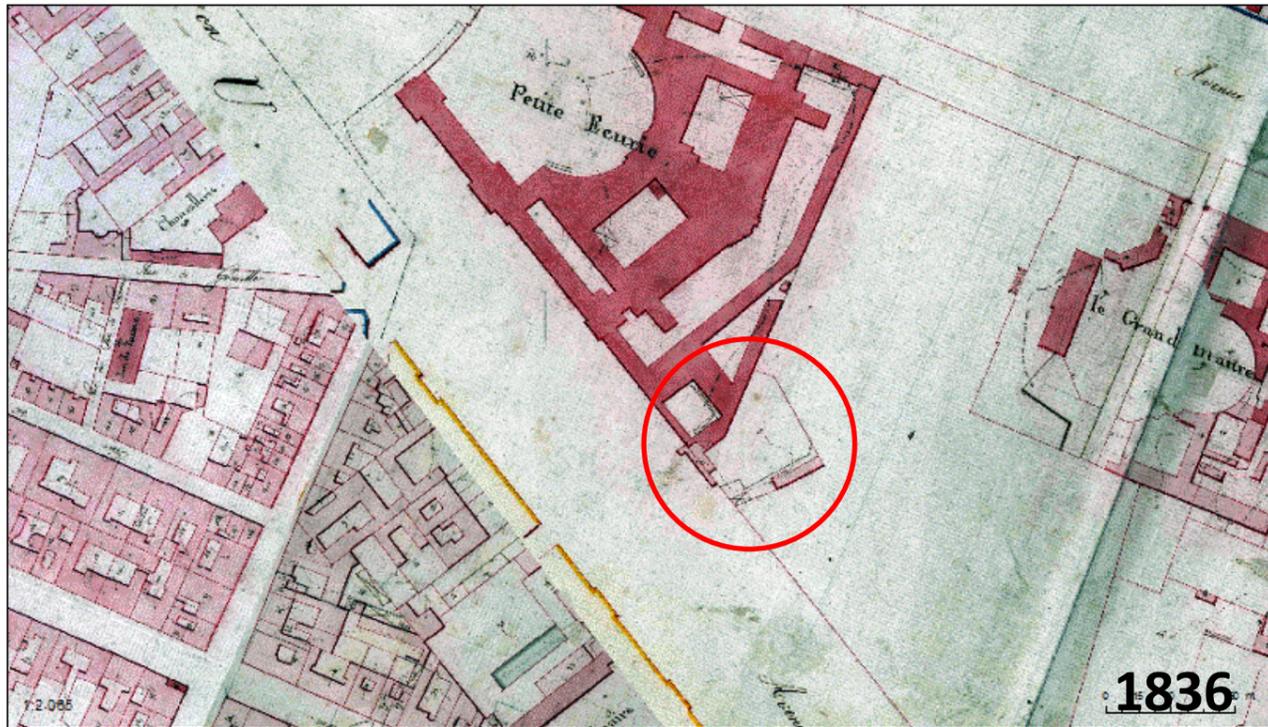
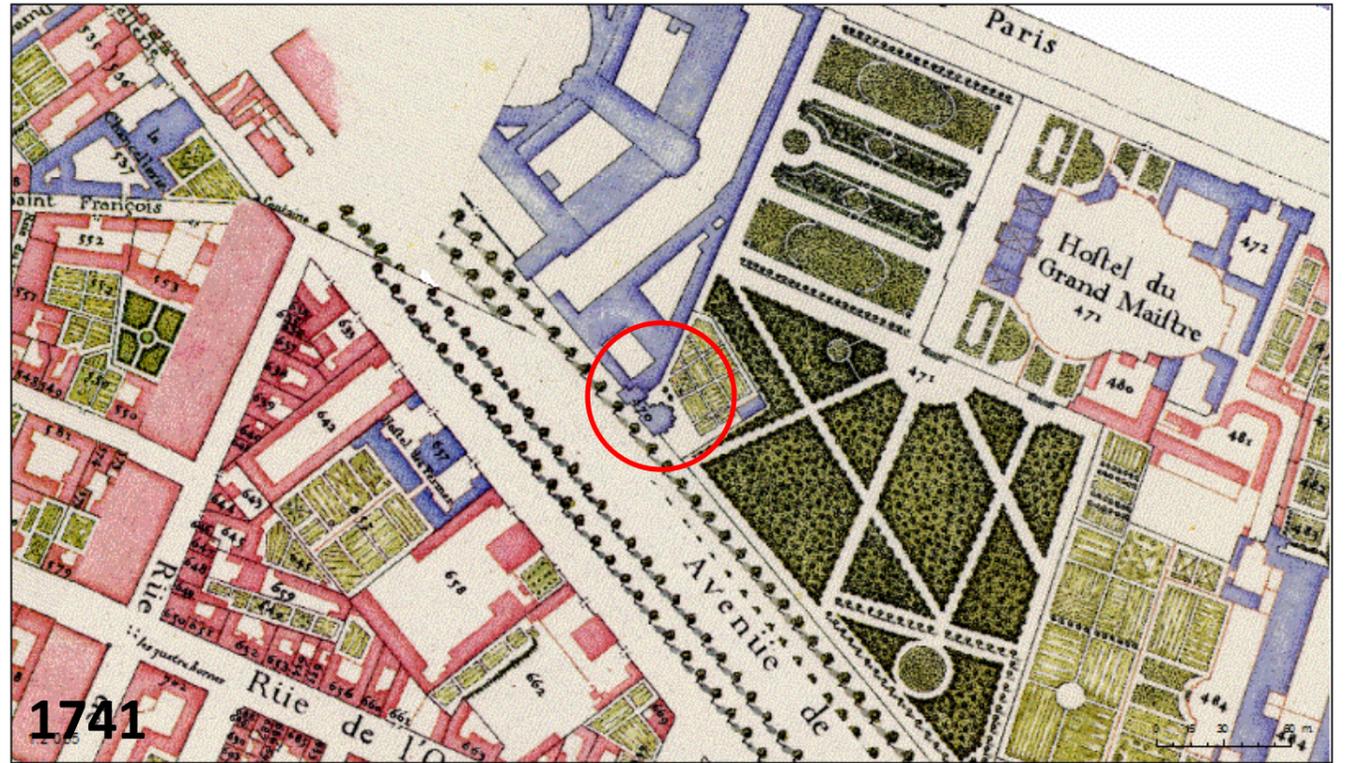
Un square d'inspiration parisienne est installé sur la parcelle dès le milieu du XIX^{ème} siècle et agrémenté en 1868 d'un kiosque à musique financé par un Versaillais, M. Barascud, amateur de musique militaire, afin que les habitants de la ville puissent profiter de celle-ci tous les mois de l'année y compris en hiver.

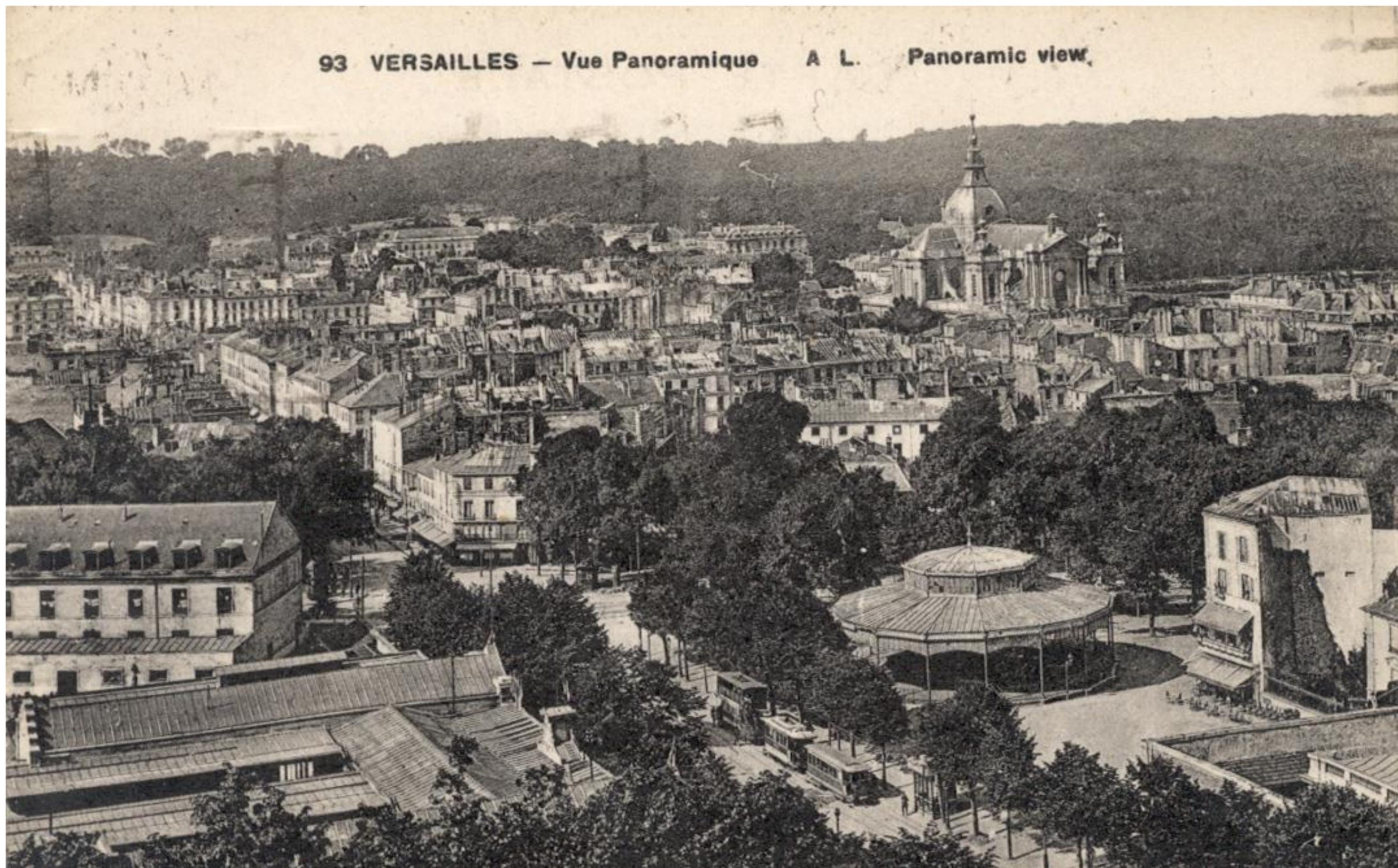
Après démolition du kiosque, dans les années 1960, le square devient une place plus urbaine dont l'aménagement et la voirie sont adaptés à sa reconversion en gare routière.

A la fin des années 1970, un important projet d'urbanisme est envisagé afin de créer une liaison entre le quartier Saint-Louis, considéré comme enclavé et séparé du centre-ville de Versailles et le quartier Notre-Dame.

L'opération des « Manèges » est réalisée au début des années 1980 en lieu et place du manège impérial, dont seules les portes monumentales sont préservées.

Se voulant l'expression d'une architecture néo-classique moderne, cet ensemble immobilier polyfonctionnel comprend une galerie commerciale et un rez-de-chaussée de boutiques sous galerie à arcades donnant sur l'avenue du Général de Gaulle, dispositif rare à Versailles.





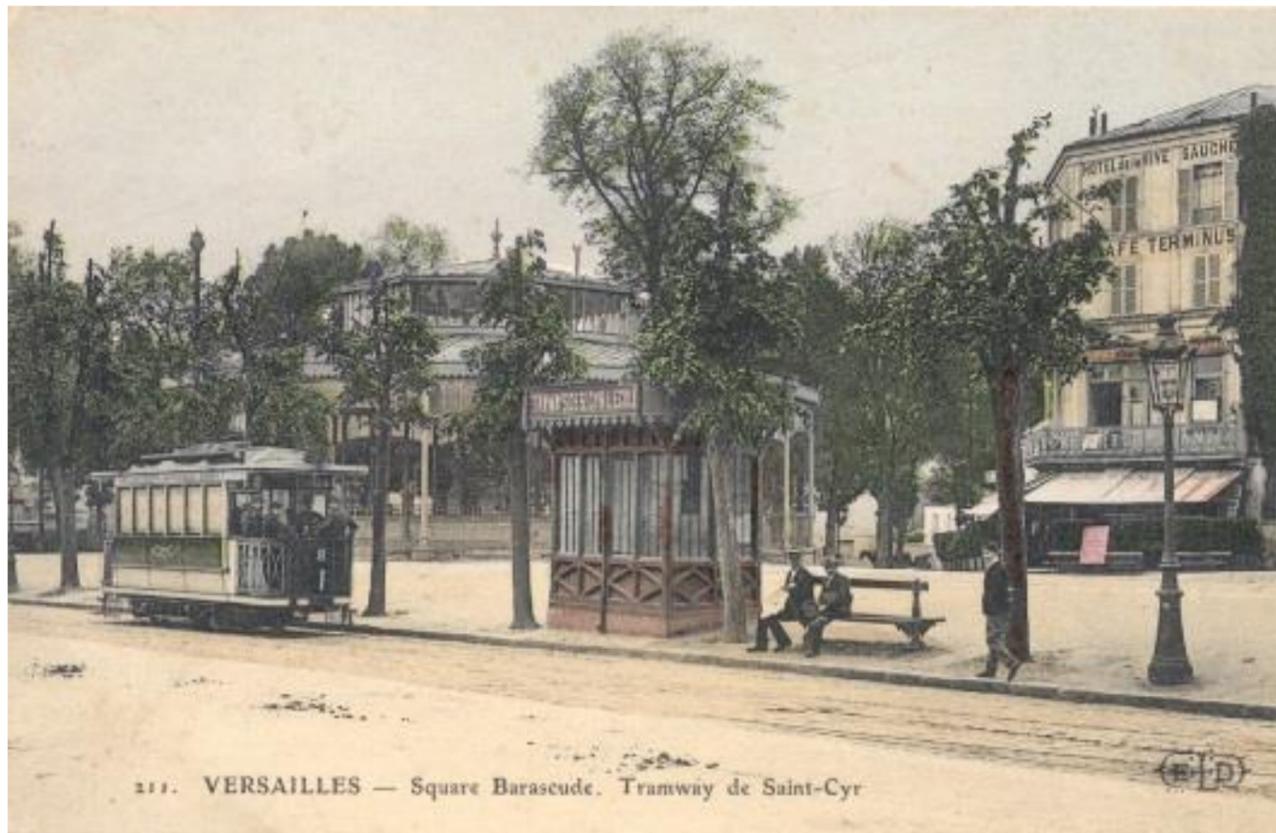
Carte postale vers 1900 - série 4Fi des archives municipales de Versailles - Vue de la place Lyautey et de son ancien kiosque à musique



Carte postale vers 1900 - série 4Fi des archives municipales de Versailles - Vue de la place Lyautey depuis le carrefour en regardant vers le Nord.



Carte postale vers 1900 - série 4Fi des archives municipales de Versailles - Vue de la place Lyautey



Carte postale vers 1900 - série 4Fi des archives municipales de Versailles - Vue de la place Lyautey

Objectifs et Problématique de la modification de la protection patrimoniale actuelle

Le déplacement de la gare routière vers le pôle multimodal des Chantiers permet d'envisager une requalification et un nouvel usage pour la place Lyautey.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) actuellement en vigueur propose un ensemble de prescriptions qui privilégie essentiellement la constitution d'un nouveau front bâti à l'alignement des voies dans la continuité des écuries et du bâtiment des manèges, de forte densité sur l'espace de la place Lyautey sur cinq niveaux (rez-de-chaussée + trois étages + combles).

Pour y parvenir, le PSMV impose la démolition des constructions présentes en bordure de la place auxquelles le document graphique n'attribue aucune valeur architecturale et patrimoniale, de nature à remettre en cause l'intérêt du nouvel alignement.

La modification propose de réévaluer la pertinence de la notion de bâti continu traitant l'angle des avenues ainsi que la qualité patrimoniale intrinsèque des constructions anciennes.

La modification a pour objectifs :

- a. Améliorer la protection patrimoniale des bâtiments anciens et des espaces extérieurs annexes.
- b. Réduire l'impact disqualifiant des constructions modernes dans l'îlot Lyautey.
- c. Prévoir de nouvelles règles réduisant les droits à construire et permettant une conception urbaine visant une requalification la place Lyautey et correspondant au futur usage du site destiné à l'accueil des publics. Il s'agit de concevoir un espace ouvert dans une composition urbaine aérée intégrant des bâtis de volumétrie (emprise et hauteur) modérée de type pavillon d'exposition. Afin de permettre un projet urbain répondant tout à la fois d'une part à la qualité du traitement urbain souhaitée de la place eu égard à sa localisation et d'autre part à sa destination, les dispositions retenues dans le règlement du secteur SCb sont dites "qualitatives". C'est-à-dire qu'elles fixent des orientations en matière de morphologie urbaine pour encadrer les futurs projets sans engendrer de normes quantitatives afin de promouvoir une conception urbaine adaptée aux caractéristiques du site et à son usage.

Ces modifications sont exprimées sur le document graphique (planche n°8 et 11 du PSMV) et dans les différents articles du règlement au chapitre du secteur SCb.

Le plan et le règlement du PSMV actuel sont mentionnés ci-dessous afin de permettre d'évaluer les modifications graphiques et textuelles envisagées.

Protection patrimoniale du Plan actuel de Sauvegarde et de Mise en Valeur

La place Lyautey se situe dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et se trouve ainsi soumise aux règles du sous-secteur « SCb » du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Versailles.

Le document graphique actuel :

Le document graphique actuel du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur au travers des éléments graphiques de sa planche n° 8 et 11 établit les protections suivantes :

1. L'ensemble des constructions anciennes bordant la place présente une trame de hachures fines biaisées colorée en jaune indiquant une absence de protection : « Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ». Le PSMV ne leur reconnaît aucune qualité architecturale et patrimoniale compte tenu de leur implantation en débord du front bâti et de leur hauteur importante.



2. Le document prévoit la possibilité de bâtir sur l'angle de la place selon les règles du sous-secteur SCb, mais avec une imposition d'emprise à l'alignement de l'ensemble des Manèges sur l'avenue du Général de Gaulle et des Grandes écuries sur l'avenue de Sceaux, symbolisée par un trait pointillé rouge « alignement imposé ».
3. Le document graphique impose également des compléments d'alignements d'arbres par des cercles verts « alignements d'arbres à réaliser ».

4. La partie Nord de la place est rendue inconstructible par la présence d'une double trame biaisée « espace soumis à protections particulières » afin de ménager une respiration urbaine au pied du pignon de l'ensemble immobilier des Manèges, préservant ainsi la façade de la maison néo-classique sise au n°2 de la place. Cette impossibilité de construction s'applique également à la cour arrière de la maison ancienne du n°2 de la place.
5. Représenté par un alignement de points rouges, un « Passage privé ouvert au public » est prévu afin de maintenir un accès aux rez-de-chaussée commerciaux des immeubles de la place et à la maison du n°2.
6. L'article SC 11 du règlement fixe les modalités de construction dans le ou les volumes existants sur la parcelle, en cas de démolition. Cette volonté de réalignement de l'angle des deux avenues par de nouvelles constructions n'intègre pas la qualité patrimoniale de ces constructions établies entre la fin du XIXème siècle et des années 1920, et privilégie une vision monumentale de la Ville réservée aux trois avenues majeures.

Le document textuel

L'ensemble des règles de protection et d'évolution de cette parcelle est défini dans le règlement du PSMV sous le chapitre de la zone SC du document.

L'article SC 11 du règlement fixe les modalités de construction dans le ou les volumes existants sur la parcelle, en cas de démolition

Ce texte originel est annexé en fin du présent dossier. Un tableau triptyque détaille les modifications du texte originel au regard des objectifs de mise en valeur du site et présente le texte modifié.

Ces tableaux sont annexés en fin de chaque site étudié.

Proposition d'une nouvelle protection patrimoniale du site

Les points suivants modifieront le document graphique actuel :

- Maintien d'une trame de hachures fines « immeuble non protégés pouvant être conservés, améliorés ou remplacés » (trame jaune supprimée), reconnaissant une certaine valeur patrimoniale aux immeubles anciens bordant la place aux numéros 2,4 et 6 de la place Lyautey.
- Suppression de la double hachure biaisée « espace soumis à prescriptions particulières » sur la partie Nord de la place Lyautey afin de favoriser un projet global d'aménagement urbain de la place par une absence de protection particulière. Les éventuelles constructions seront cadrées par les articles du sous-secteur SCb du règlement.
- Limitation du linéaire de trait rouge « alignement nouveau » sur la façade du bâtiment constitué d'un rez-de-chaussée commercial sur l'avenue de Sceaux afin d'aligner toute future construction sur la façade des écuries.
- Suppression de la mention « passage privé ouvert au public », laissant au futur projet d'aménagement urbain de la place le soin de gérer les accès aux commerces et à la maison du n°2 de la place Lyautey.



Les points suivants modifieront le document textuel (cf. document du règlement actuel et modifié en annexé) :

1. Modification de l'alinéa 8 de l'article 3 du titre I dispositions générales « Division du territoire en zones » relatif au sous-secteur d'aménagement.
2. Modification du paragraphe intitulé « sous-secteur SCb » dit « îlot des manèges » de la zone SC au chapitre III afin de définir un nouvel aménagement de l'îlot Lyautey et de l'espace occupé actuellement par la gare routière.
3. Modification des dispositions de l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies » applicables au sous-secteur SCb
4. Modification des dispositions de l'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés » applicables au sous-secteur SCb de la zone SC en vue de favoriser l'implantation des équipements publics.
5. Modification des dispositions de l'article 9 définissant l'emprise au sol.
6. Modification des dispositions de l'article 10 définissant la hauteur maximum des constructions de l'espace actuellement occupé par la gare routière afin de permettre la réalisation de constructions de faible hauteur.

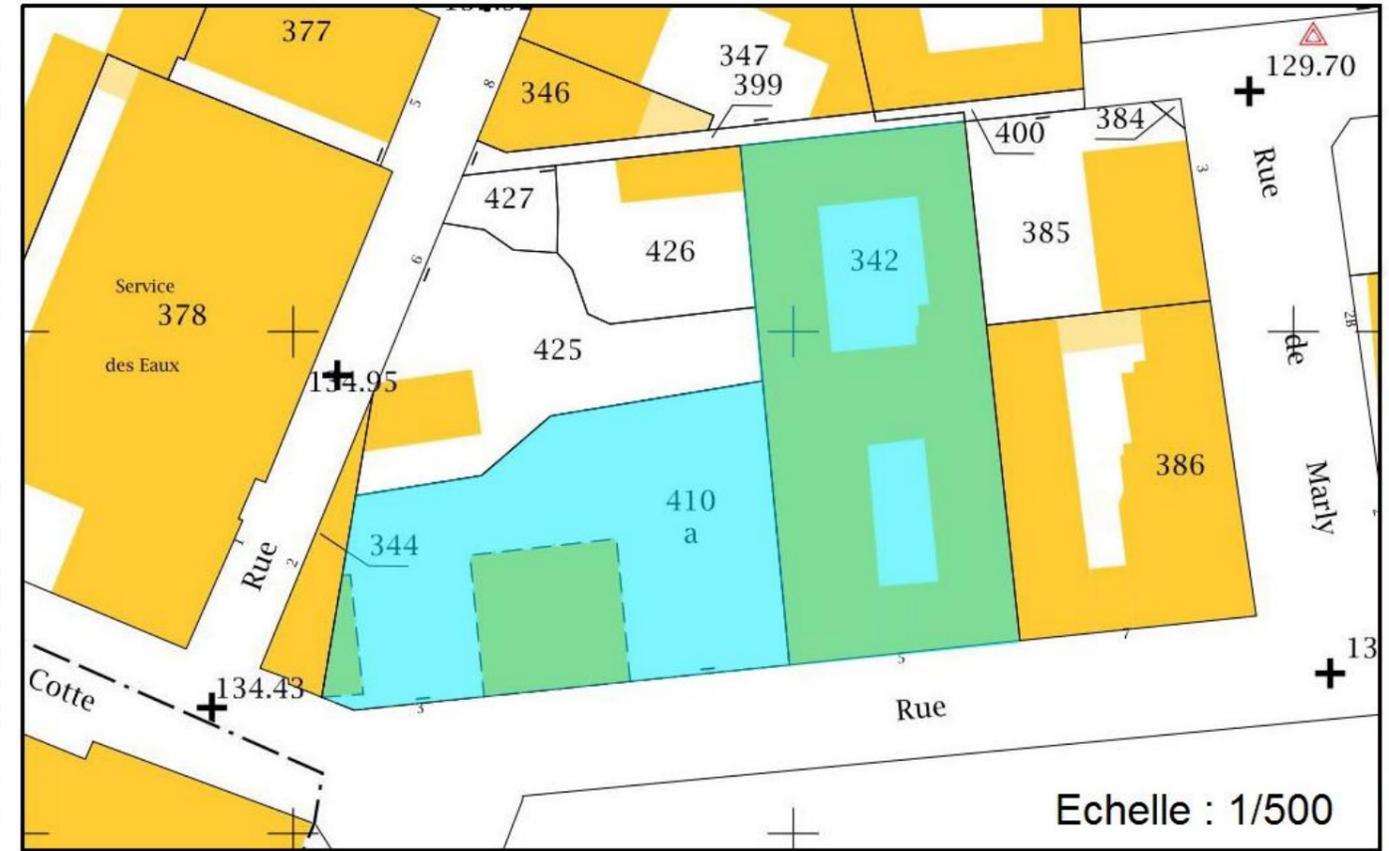
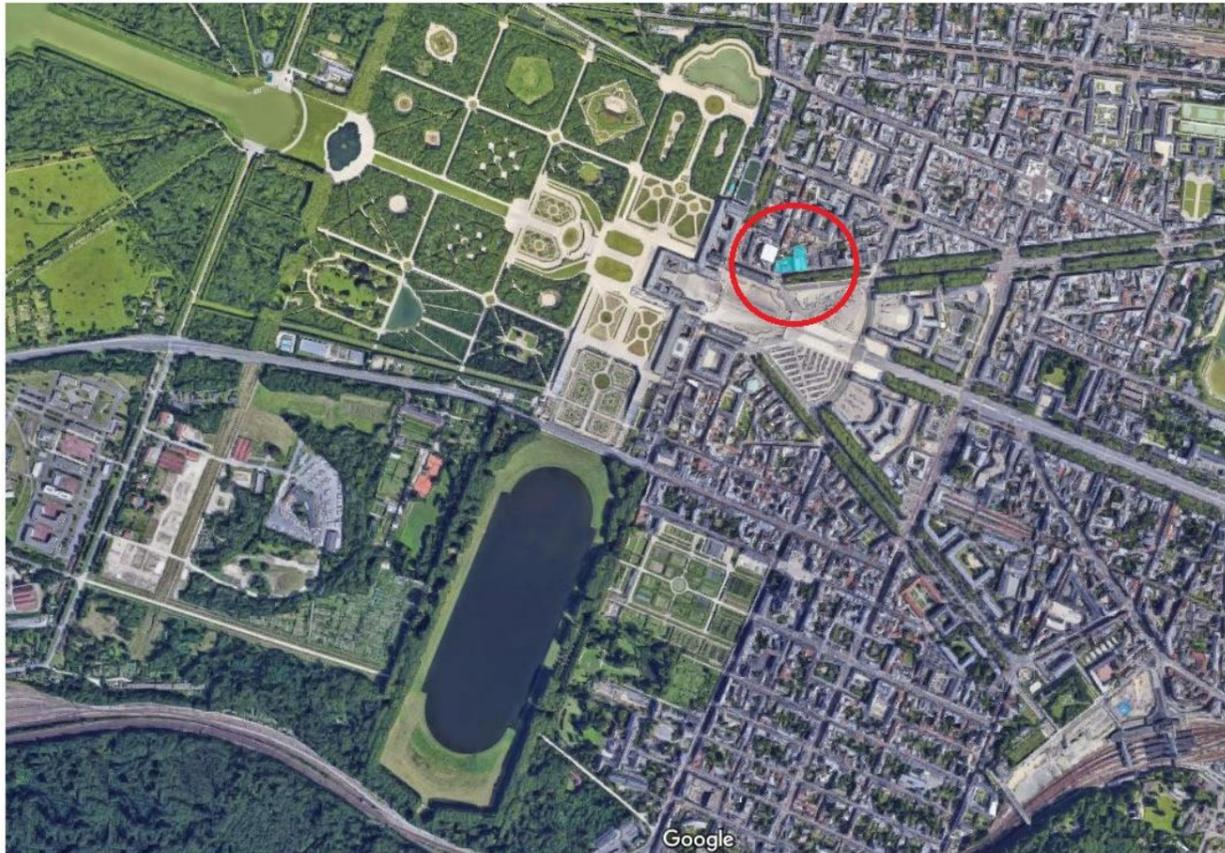
VERSION ACTUELLE DU REGLEMENT	ELEMENTS A MODIFIER	PROPOSITION DE MODIFICATION
<p><u>ARTICLE 3 – Division du territoire en zones</u></p> <p>[...]</p> <p>8) <u>Sous-secteur d'aménagement d'ensemble</u></p> <p>Les sous-secteurs SCa et SCb sont déterminés ; ils ont fait l'objet d'une étude d'ensemble et 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. (p.6)</p>	<p><u>ARTICLE 3 – Division du territoire en zones</u></p> <p>[...]</p> <p>8) <u>Sous-secteur d'aménagement d'ensemble</u></p> <p>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. (p.6)</p>	<p><u>ARTICLE 3 – Division du territoire en zones</u></p> <p>[...]</p> <p>8) <u>Sous-secteur d'aménagement d'ensemble</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><u>CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SC</u></p> <p><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p>[...]</p> <p>. <u>Le sous-secteur SCb dit « Ilot des Manèges »</u>, situé derrière les Petites Ecuries du Domaine National, est un espace urbain composé de plusieurs parcelles bâties :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Cet ilot a fait, depuis de nombreuses années, l'objet d'un grand nombre de projets et concours, sas qu'aucun n'ait vu le jour.</p>	<p><u>CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SC</u></p> <p><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p>[...]</p> <p>. <u>Le sous-secteur SCb dit « Ilot des Manèges »</u>, situé derrière les Petites Ecuries du Domaine National, est un espace urbain composé de plusieurs parcelles bâties :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Cet ilot a fait, depuis de nombreuses années, l'objet d'un grand nombre de projets et concours, sas qu'aucun n'ait vu le jour.</p>	<p><u>CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SC</u></p> <p><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p>[...]</p> <p>. <u>Le sous-secteur SCb dit « Ilot des Manèges »</u>, situé derrière les Petites Ecuries du Domaine National, est un espace urbain composé de plusieurs parcelles bâties :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p><u>ARTICLE S.C.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement ou de la marge de reculement figurant sur le document graphique.</p> <p>En sous-secteur SCa</p> <p>[...]</p> <p>En sous-secteur SCb</p>	<p><u>ARTICLE S.C.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement ou de la marge de reculement figurant sur le document graphique.</p> <p>En sous-secteur SCa</p> <p>[...]</p> <p>En sous-secteur SCb</p>	<p><u>ARTICLE S.C.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement ou de la marge de reculement figurant sur le document graphique.</p> <p>En sous-secteur SCa</p> <p>[...]</p> <p>En sous-secteur SCb</p>

<p>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.</p> <p>Espace central traversant</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>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.</p> <p>Espace central traversant</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p><u>ARTICLE S.C.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>[...]</p> <p><u>3 Dispositions particulières concernant les sous-secteurs SCa et SCb</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Aucune discontinuité du bâti ne sera admise, ni entre les bâtiments à créer, ni au droit de leur raccordement avec les bâtiments existants. - <u>En sous-secteur SCa</u> : 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, celui-ci sera de 8m maximum. - <u>En sous-secteur SCb</u> : 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. <p>[...]</p>	<p><u>ARTICLE S.C.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>[...]</p> <p><u>3 Dispositions particulières concernant les sous-secteurs SCa et SCb</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Aucune discontinuité du bâti ne sera admise, ni entre les bâtiments à créer, ni au droit de leur raccordement avec les bâtiments existants. - <u>En sous-secteur SCa</u> : 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, celui-ci sera de 8m maximum. - <u>En sous-secteur SCb</u> : 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. <p>[...]</p>	<p><u>ARTICLE S.C.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>[...]</p> <p><u>3 Dispositions particulières concernant les sous-secteurs SCa et SCb</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : 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 - <u>En sous-secteur SCa</u> : 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, celui-ci sera de 8m maximum. - <u>En sous-secteur SCb</u> : 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.

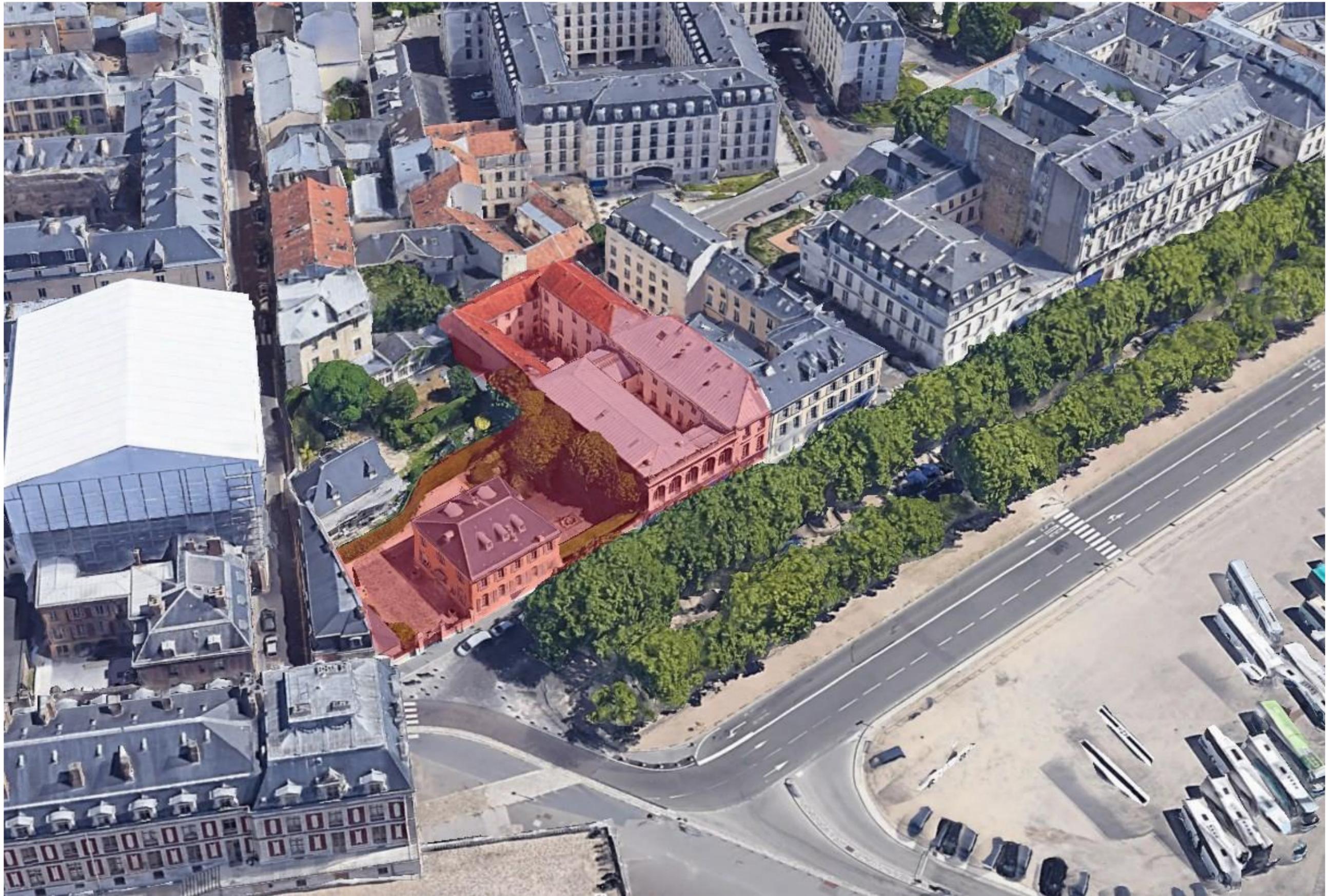
<p><u>Article S.C.9 - Emprise au sol</u></p> <p>[...]</p> <p><u>En sous-secteur SCb</u> : sans objet, sous réserves du respect des schémas d'aménagements.</p>	<p><u>Article S.C.9 - Emprise au sol</u></p> <p>[...]</p> <p><u>En sous-secteur SCb</u> : sans objet, sous réserves du respect des schémas d'aménagements.</p>	<p><u>Article S.C.9 - Emprise au sol</u></p> <p>[...]</p> <p><u>En sous-secteur SCb</u> : sans objet.</p>
<p><u>Article S.C.10 – Hauteur maximum des constructions</u></p> <p>[...]</p> <p><u>En sous-secteur SCb</u></p> <p>[...]</p> <p>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 faitage sera inférieure à trois mètres au moins à la hauteur du faitage des bâtiments situés entre l'avenue de Paris et la percée centrale.</p>	<p><u>Article S.C.10 – Hauteur maximum des constructions</u></p> <p>[...]</p> <p><u>En sous-secteur SCb</u></p> <p>[...]</p> <p>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 faitage sera inférieure à trois mètres au moins à la hauteur du faitage des bâtiments situés entre l'avenue de Paris et la percée centrale.</p>	<p><u>Article S.C.10 – Hauteur maximum des constructions</u></p> <p>[...]</p> <p><u>En sous-secteur SCb</u></p> <p>[...]</p> <p>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 faitage sera inférieure à trois mètres au moins à la hauteur du faitage des bâtiments situés entre l'avenue de Paris et la percée centrale.</p> <p>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.</p>

IX RUE COLBERT

Situation et Plan de Cadastre







Contexte actuel

Le site concerné par la proposition de modification est composé de deux parcelles de surfaces inégales, récemment acquises par un seul et même propriétaire.

Il se situe à la pointe Nord-Est de la place d'armes, à l'angle de la rue Colbert (anciennement rue des Hôtels), et de la rue du Peintre Le Brun (anciennement rue des Bons enfants).

Ces deux parcelles appartiennent à un îlot constrict par la place d'armes au Sud, par la rue des Réservoirs à l'ouest, la place Hoche au Nord et la rue Hoche à l'Est.

Sa proximité avec l'entrée principale du Château et la présence des vastes terre-pleins ombragés de l'avenue ont favorisé les activités commerciales à rez-de-chaussée tout le long de la rue Colbert, et notamment les commerces de restauration, d'hôtellerie, et dédiés au tourisme.

Des terrasses extérieures sont donc présentes sur certaines séquences du terre-plein en liaison avec les établissements commerciaux des rez-de-chaussée.

Propriété du 3, rue Colbert

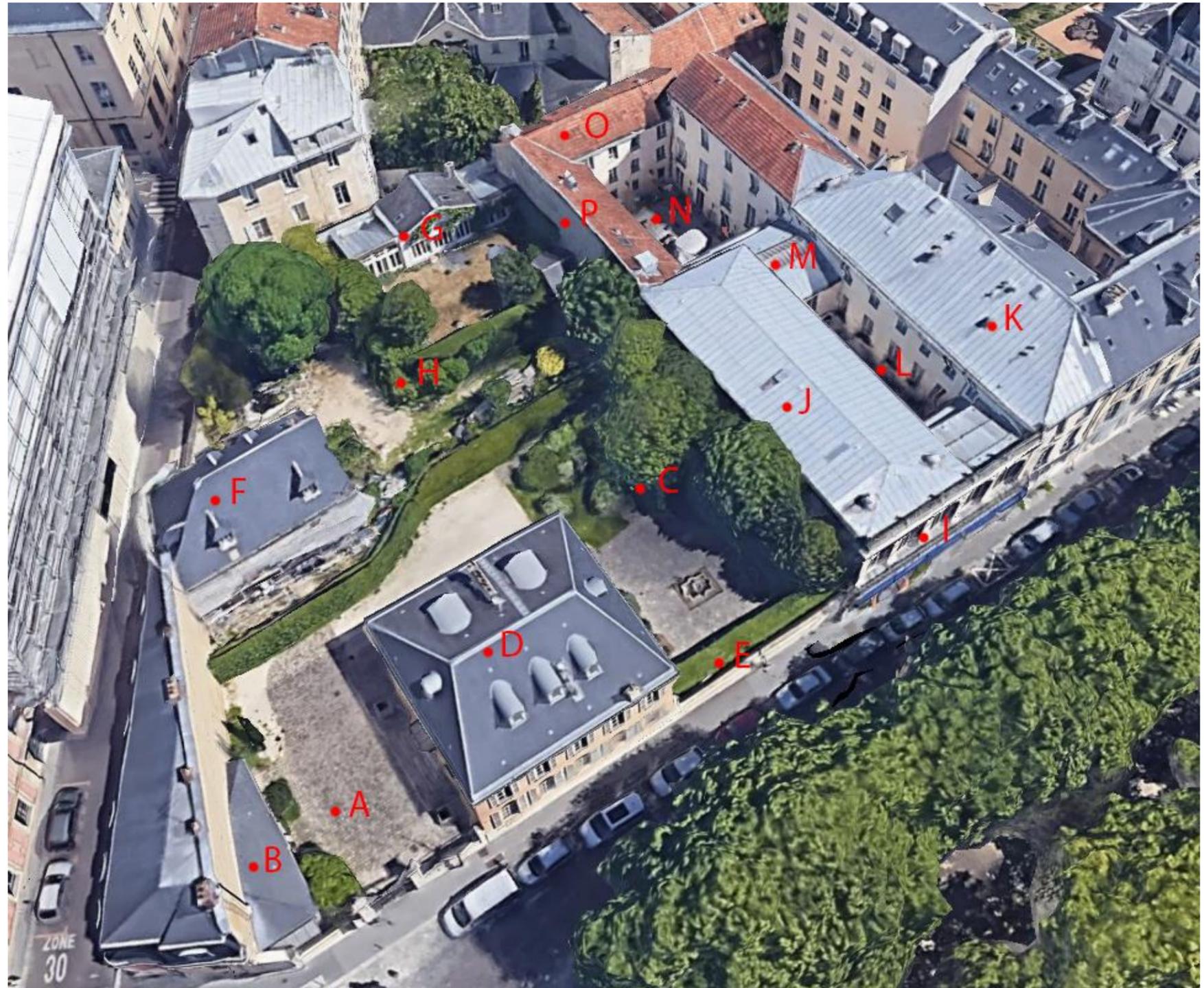
La configuration actuelle de la parcelle n° 410 a sise au n°3 de la rue Colbert résulte de cessions successives qui en ont réduit la surface aux limites actuelles.

La parcelle présente une forme plus ou moins rectangulaire dont les longueurs longent d'une part la rue Colbert et d'autre part constituent la limite Nord de propriété avec ses deux anciennes annexes détachées précédemment (le « Chalet » et l'orangerie).

Une première cour pavée et son portail d'accès depuis la rue Colbert (A) ainsi que l'ancienne loge du concierge (B) occupent la partie Est de la parcelle tandis que sa partie Ouest présente un revêtement gravillonné important et un parterre végétalisé occupé par quelques arbres de haute tige (C).

Le pavillon principal (D), dit « Pavillon Maurice » du nom de son constructeur, bâti en 1810, est implanté à l'alignement de la rue Colbert dont la clôture (E) sépare la propriété de l'espace public.

Le « chalet » (F) et l'orangerie (G), contemporains de la construction de 1810, ne font plus partie de la propriété, de même que la petite parcelle de jardin à l'angle Nord-Ouest de la propriété (H).



Le mur de clôture sur rue ainsi que le pavillon Maurice présentent, malgré leur restauration récente (début des années 2000), un aspect proche de l'état de 1810.

Le pavillon actuel est composé d'un rez-de-chaussée surélevé, d'un étage carré et d'un comble à la française à quatre pentes couvert d'ardoise.

Les façades Sud et Nord sont composées de cinq travées de baies, à linteaux cintrés pour celles du rez-de-chaussée, tandis que les façades de l'Est et de l'Ouest présentent 3 travées principales (le rez-de-chaussée de la façade Est comporte deux petites baies supplémentaires de part et d'autre de la porte-fenêtre d'accès).



Vue depuis la première cour



Vue de la première cour et de la loge



Vue de la façade Nord sur la cour



Vue du pavillon Maurice depuis le château

Les façades construites en moellons hourdés sont recouvertes d'un enduit de plâtre ocré, décoré de faux joints filants, de faux claveaux surmontant les baies du rez-de-chaussée, de faux chainages aux angles du pavillon, et sont protégées de la pluie par des bandeaux moulurés entre étages et une importante corniche de plâtre sur modillons.

Le pavillon est couvert par quatre pentes d'ardoise naturelles, présentant des lucarnes récentes, simples et jumelées.

Des menuiseries extérieures de croisées à petits bois et de contrevents persiennés équipent les baies, dont des appuis en pierre sur consoles sculptées abritent les allèges.

Sur la rue Colbert, un soubassement en dalle de pierre calcaire agrafée surmonté d'un rocaillage de meulières interrompt le mur de clôture également décoré de panneaux d'enduit opposant des tables d'enduit gratté à leurs bandeaux d'encadrement lissés.

Propriété du 5, rue Colbert

La parcelle n° 342 du n°5 de la rue Colbert présente sa configuration du XVIIème siècle après la cession par le Comte de Villacerf de la partie Ouest de son terrain.

Elle est conscrite à l'Est par la parcelle de l'ancien pavillon Maurice, à l'Ouest par les vestiges du demi pavillon de l'ancien hôtel de Choiseul appartenant à César de Choiseul, comte du Plessis – Pralin et Duc de Choiseul, au Nord par les deux parcelles étroites de l'ancienne venelle du XVIIème siècle, et au Sud par la rue Colbert.

Cette parcelle de forme rectangulaire présente un bâti continu sur sa périphérie avec l'implantation d'un corps de bâtiment intermédiaire, Est/Ouest, divisant la cour centrale originelle en deux cours de dimensions plus réduites.

Les volumes bâtis et les façades des différents bâtiments ont évolué au cours des siècles précédents, notamment lors d'une complète et profonde restructuration en 1907 dont l'état perdure encore aujourd'hui (cf. Contexte Historique).

Les espaces d'accueil, de restauration et de réception sont réunis au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment/galerie donnant sur la rue Colbert (I) et dans l'aile en retour sur la limite Ouest de la parcelle (J), l'ensemble étant couvert de faibles pentes en zinc.

En vis-à-vis de cet ensemble, un corps de bâtiment (K) correspondant au corps de logis de l'ancien hôtel de Villacerf présente son pignon à deux travées sur la rue Colbert et se poursuit sur le côté Est de la première cour intérieure (L). Il est constitué d'un rez-de-chaussée accueillant les espaces de services liés à la restauration et de deux étages carrés de chambres et d'un comble à la française couvert en zinc.

La première cour est fermée par une petite construction (M) formant porche/passage vers la seconde cour à rez-de-chaussée (N) et d'un étage accueillant des services et la circulation entre les deux ailes latérales de l'établissement.

La limite Nord de la parcelle donnant sur l'ancienne venelle, au nord, en fond de seconde cour, est occupée par un corps de bâtiment (O) composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages carrés couverts à la française en tuiles à emboîtement mécanique. Ce bâtiment accueille des chambres.

La partie Est de la seconde cour est occupée par un bâtiment (P) constitué d'un rez-de-chaussée et d'un étage couvert à la française en tuiles mécaniques abritant des services à rez-de-chaussée et des chambres à l'étage.

Les deux cours (L) et (N) présentent un dallage moderne sur leur surface au sol.

L'ensemble des façades des différents bâtiments composant l'établissement présente des ravalements récents issus des campagnes successives de travaux de la fin du XXème siècle dans un style néoclassique épuré.

Des lignes de refends en faux joints, le plus souvent à la parisienne, rythment les enduits, à l'exception d'une façade restituée en fausse brique sur la partie Est de la seconde cour et des façades Sud et Nord du bâtiment sur la rue Colbert, conçu par Léon Bachelin en 1907, qui ont conservé leurs épidermes de plâtre modelé de motifs néoclassiques régulièrement remis en peinture.

Vue depuis le terre-plein de la contre-allée de l'avenue de Saint Cloud – Pavillon Maurice sis 3, rue Colbert, son mur de clôture et ses arbres de haute tige.



Vue de la façade du n°5 rue Colbert avec les arcades et le balcon de la salle de réception à l'étage.



Vue de la façade du n°5 rue Colbert avec la façade néoclassique de 1907 par Léon Bachelin, architecte versaillais, et à sa droite les vestiges de l'ancien pavillon de l'hôtel Villacerf modifié.



Façades Est, Ouest et Nord de la première cour du 5, rue Colbert



Façades Est, Ouest et Sud de la première cour du 5, rue Colbert



Façades Ouest, Est et Nord de la première cour du 5, rue Colbert



Façades Sud et Est de la seconde cour du 5, rue Colbert



Façades Ouest et Sud de la seconde cour du 5, rue Colbert



Contexte historique

Le site concerné par la proposition de modification est composé de deux parcelles respectivement sises aux n° 3 & 5 de la rue Colbert et résulte de divisions et constructions successives dont l'origine parcellaire provient de plusieurs propriétés acquises par le Roi Louis XIV au prieuré de l'église et à la ferme de la Bretonnerie dès 1662, afin de dégager les abords du château et d'y réaliser l'espace urbain servant d'écrin au futur château.

Inspiré par Vaux-le-Vicomte et la ville nouvelle de Richelieu, Louis XIV conduit une équipe d'artistes-concepteurs (Le Vau, d'Orbay, Perrault, Le Brun) à collaborer sous le contrôle visionnaire de Le Nôtre, afin d'établir son projet de Château, de parc et de ville royale.

Le Vau, en définissant les modèles architecturaux des premiers pavillons noblières dès 1665, compose le décor urbain fortement régulé de part et d'autre de la Place d'Armes, afin de dissimuler les irrégularités paysagères de la campagne environnante et le vieux village, scénarisant par là même, l'arrivée au château.

Composé d'un trident d'avenues se joignant sur une place, figure urbaine classique, notamment utilisée par Bramante à Rome pour la place du peuple, trois larges avenues (70 à 98 mètres de largeur) plantées d'une double rangée d'arbres se connectent au bâti discontinu des hôtels particuliers par des contre-allées.

Constitué d'une trame parcellaire de 46 mètres de façade sur la place pour une profondeur de 56 mètres, cet espace urbain est conçu comme une cité-jardin idéalisée.

Ce bâti discontinu est composé de gros pavillons carrés ou rectangulaires reliés par des murs de clôture percés de portails monumentalisés, à l'image des quatre pavillons originels réservés aux secrétaires d'Etat qui ont été bâtis précédemment sur la place (reliés par un corps central, ils deviendront les actuelles ailes des ministres).

Dès 1665, la rue des Hôtels (l'actuelle rue Colbert), qui borde la Place d'Armes, reçoit les trois premiers hôtels du côté Nord de la place, dont le premier est attribué à Louis II de Bourbon, Prince de Condé. Le second est partagé en deux pour le Vicomte de Turenne Henri de la Tour d'Auvergne et pour le Maréchal Nicolas de Neufville de Villeroy. Enfin, le troisième est attribué au Maréchal Antoine III de Gramont, Duc de Gramont.

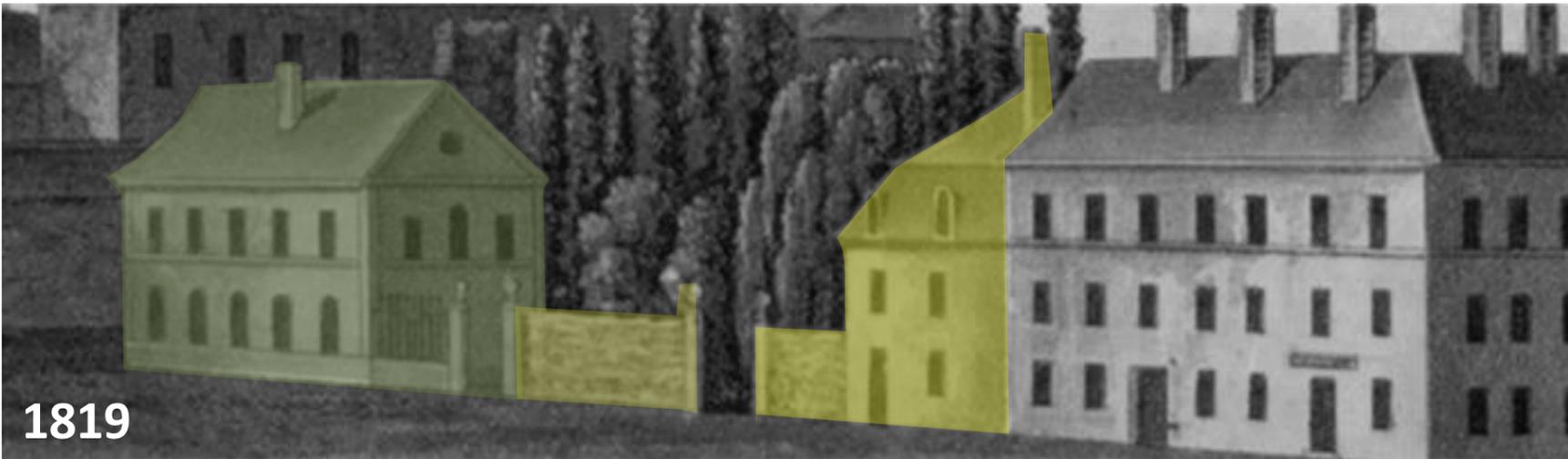
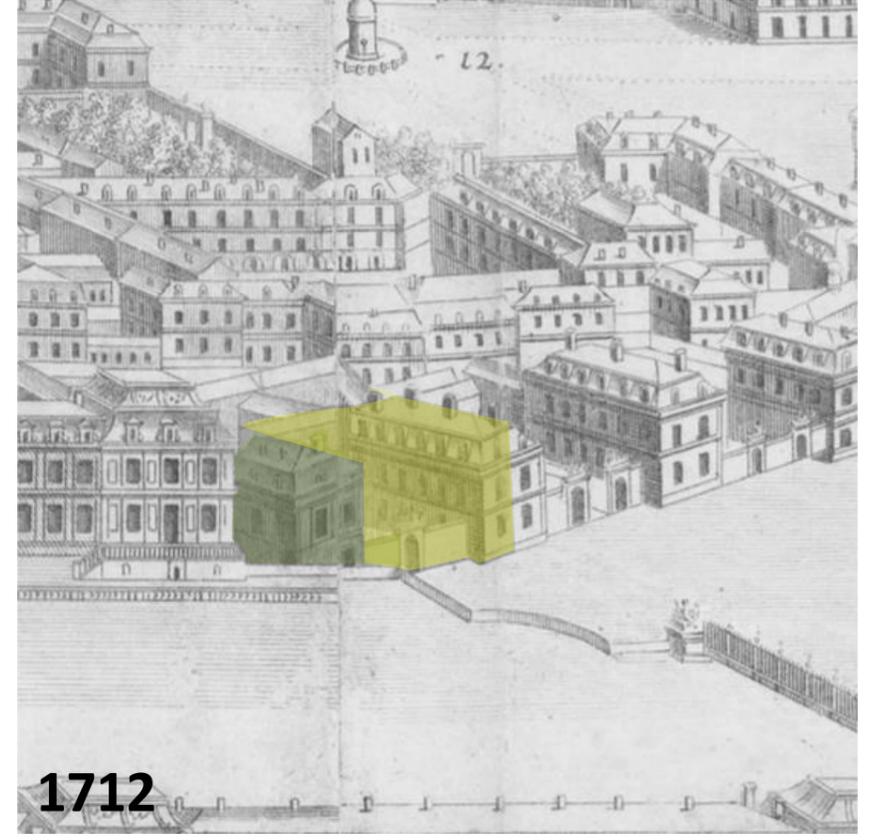
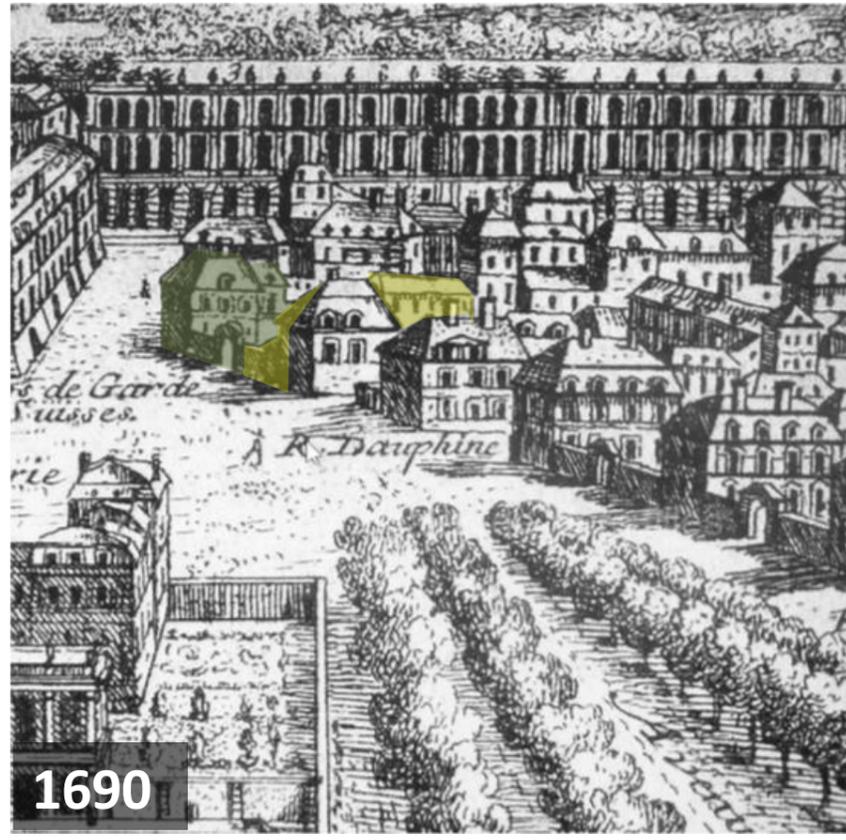
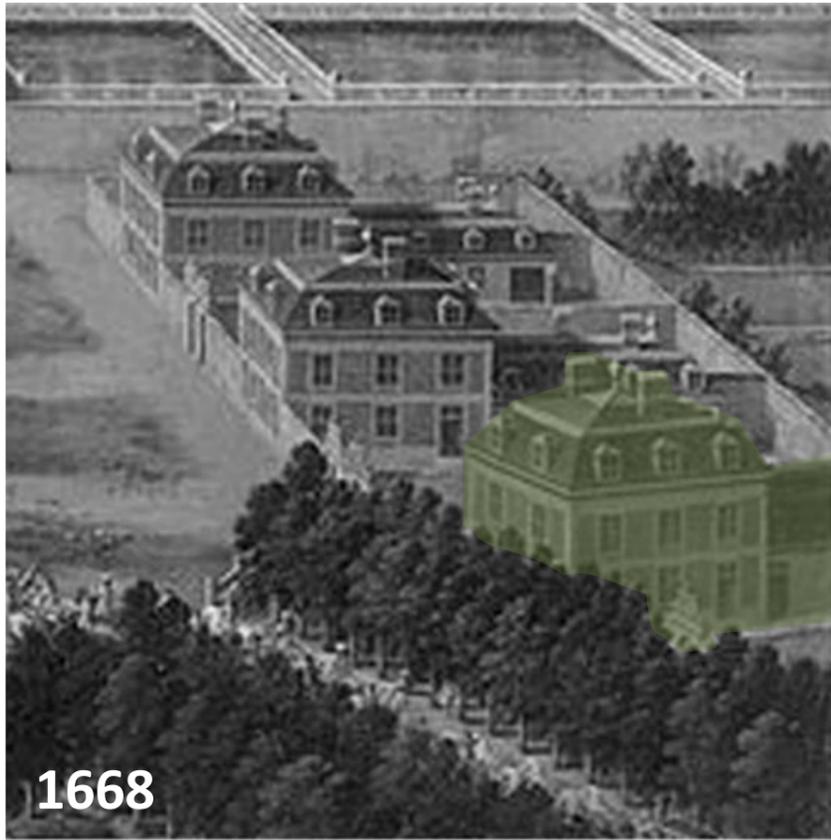
Ces hôtels répondent à leurs symétriques sur le côté Sud de la place, alignés sur la rue de la Chancellerie, puis, à partir de 1670, d'autres hôtels sont construits dans la continuité des premiers bâtis.

Le développement de la ville de Versailles, consécutif à la permanence de la présence de la cour de Louis XIV au début des années 1680, conduit à la multiplication des hôtels au bord des trois avenues du trident et à la densification des premiers hôtels réalisés.

L'abandon du style architectural de la « travée rustique » alliant la brique et la pierre ou leur imitation en plâtre teinté au cours de la seconde moitié du XVIIIème siècle, ainsi que la médiocre qualité des constructions modifient l'aspect des façades et déséquilibrent la symétrie d'origine de la place qui disparaît totalement dès le milieu du XIXème siècle.



Vue de « l'Hôtel de France » au premier plan et du pavillon « Maurice » au second plan



3, rue Colbert Ancien hôtel de Gramont – hôtel « Maurice »

Louis XIV attribue en 1664 au Duc Antoine III de Gramont, pair de France et intime du monarque, l'une des six premières parcelles entourant la Place d'Armes afin de lui permettre la construction, dès 1665, d'un pavillon carré de deux niveaux sur caves, surmonté d'un niveau de combles, prolongé sur l'arrière par un bâtiment de communs à rez-de-chaussée.

A la suite du percement de la rue des Bons Enfants (l'actuelle rue du peintre Lebrun) à travers les terrains des Hôtels de Villeroy et de Gramont, ce dernier perd la partie Ouest de sa propriété. Afin de compenser cette perte, il acquiert en 1676 une partie du terrain mitoyen côté Est, le futur hôtel de Villacerf. L'aile de service, perpendiculaire à la façade Nord de l'hôtel, est augmentée d'un étage et différents bâtiments sont élevés sur la parcelle entre 1725 et 1740.

En 1809, Nicolas Maurice, militaire de carrière de 1783 à 1815, acquiert l'hôtel de Gramont au moment où il prend le commandement de la 32^{ème} légion de gendarmerie.

Il fait démolir l'ensemble des bâtiments, y compris l'hôtel principal en probable mauvais état, à l'exception des caves. Il fait édifier un pavillon sur les caves existantes en reprenant l'implantation et les dimensions de l'hôtel de Gramont ainsi que trois autres bâtiments d'annexe, desservis par une cour pavée côté rue, et d'un jardin sur le côté Est et Nord du terrain.

Le pavillon, comme son prédécesseur du XVII^{ème} siècle, est constitué d'un rez-de-chaussée surélevé de quelques marches, d'un étage carré et d'un étage de combles à quatre pentes à la française.

Une loge de gardien constituée d'un simple rez-de-chaussée est réalisée dans la première cour à gauche du portail de la rue Colbert.

Nicolas Maurice fait également construire un « chalet » sur la partie Nord-Est de son terrain et une orangerie sur la partie Nord-Ouest.

La création d'un arrêt terminus de calèches en provenance de Paris face au pavillon dans les années 1820, ainsi que l'ouverture du musée dédié « A toutes les gloires de la France » en 1839 favorisent la création d'activités commerciales autour de la Place d'Armes, et voit ainsi se modifier la physionomie des rez-de-chaussée et des murs de clôture des anciens hôtels nobliars.

A la suite de la création d'un hôtel de voyageurs au début des années 1820, sur la propriété voisine du n° 5 de la rue Colbert, par la famille de restaurateurs corses Raffali, le propriétaire des murs, Roland Bonaparte géographe et botaniste, petit-fils de Lucien Bonaparte, achète le pavillon « Maurice » en 1890.

En 1920, l'ancien pavillon Maurice est acquis par la famille Raffali, jusqu'à cette date locataire du lieu et de l'hôtel sis au n°5 de la rue.

En 1930, l'ensemble des anciens pavillons nobliars de la rue Colbert est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Les façades et toiture du pavillon « Maurice » sont donc inscrits.

Au milieu des années 1960, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Versailles établi par les architectes Yves Boiret et Jean-Pierre Duthoit protège également les bâtiments annexes et les espaces extérieurs.

En 1970, la propriété est divisée en plusieurs lots et le chalet et l'orangerie sont détachés de l'assiette parcellaire.

En 2001, Gérard Wade, ancien architecte de la Ville de Versailles, restaure les façades et la toiture, et équipe les baies de garde-corps et la couverture de lucarnes à capucines.



Le Duc Antoine III de Gramont & Roland Bonaparte



Éléments authentiques persistants

La façade sur la rue Colbert de la parcelle 410a correspond bien à celle du terrain originel du XVII^{ème} siècle amputé du percement de la rue du Peintre Le brun et augmenté par une partie du terrain de l'hôtel Villacerf mitoyen à l'Est.

L'implantation, le volume, les façades et la toiture du bâtiment principal actuel correspondent à l'état initial du pavillon Maurice construit en 1810 sur les caves du XVII^{ème} siècle, encore présentes. La majeure partie de la distribution et des décors intérieurs du premier Empire a été conservé dans le pavillon.

Il peut être considéré que le rapport actuellement établi entre le volume, l'implantation, du bâtiment et le vide urbain de la parcelle résiduelle demeure un précieux témoignage de la composition modulaire des premiers hôtels nobliars du Versailles originel au XVII^{ème} siècle, dont l'ancien hôtel de Gramont représente le dernier exemple à Versailles.

La loge du gardien ainsi que la clôture témoignent également des dispositions adoptées lors de la construction du pavillon Maurice en 1810.

5, rue Colbert hôtel de Villacerf – Hôtel de France

Louis XIV attribue en 1672 un terrain à Edouard Colbert, marquis de Villacerf, au cours de la seconde vague de construction de pavillons nobliars de part et d'autre de la Place d'Armes, venant compléter les six premiers édifiés dès 1665.

Cousin de Jean-Baptiste Colbert, premier maître d'hôtel de la Reine, il est également homme de cour et familier de Louis XIV.

En 1691, il devient surintendant des Bâtiments du Roi et décède en 1699, date à laquelle Mansart reprend sa charge.

Edouard Colbert fait bâtir un simple demi pavillon et non un pavillon entier, complété d'une aile de services en retour sur la cour et le jardin attenant.

Vers 1733, le premier Duc de Châtillon, Alexis Madeleine Rosalie de Châtillon, maître de camp général de la cavalerie légère de France acquiert l'hôtel.

Si l'aspect du bâtiment sur la rue Colbert se modifie peu pendant tout le XVIIIème siècle, les annexes sont quant à elles augmentées de façon significative.

Le développement touristique naissant du château à partir de 1820 conduit Louis Nourrit à acquérir la propriété et à créer un hôtel pour les voyageurs en réalisant des travaux d'adaptation des bâtiments à leur nouvel usage.

Vers 1840, de nouveaux agrandissements viennent modifier les bâtiments, dont leur surélévation et leur réaménagement intérieur.

A partir de 1860, le tourisme se développant de façon importante après l'ouverture du musée dédié « A toutes les gloires de la France », la famille de restaurateurs corses Raffali exploite l'établissement.

En 1882, Roland Bonaparte, résidant à Guyancourt dans le hameau de Bouviers, acquiert l'établissement. Il achète le n°3 de la rue en 1890.

Si les propriétaires se succèdent, la fonction hôtelière demeure et la forte attractivité du domaine royal et la situation favorable de l'établissement conduit la famille Raffali à entreprendre la modernisation de l'établissement en 1907, date à laquelle la physionomie de l'ancien demi pavillon est radicalement modifiée par la réalisation d'une architecture néo-classique d'apparat par l'architecte versaillais à la mode, Léon Bachelin.

La grande salle des fêtes de l'étage date de cette campagne de travaux importants où la distribution et la décoration de l'établissement agrandi sont renouvelées au goût de ce début de XXème siècle.

Comme l'ensemble des vestiges des pavillons nobliars du XVIIème siècle bordant la Place d'Armes, les façades et les toitures de l'immeuble donnant sur la rue Colbert sont inscrites au titre des Monuments Historiques.

Au milieu des années 1960, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Versailles établi par les architectes et urbanistes Yves Boiret et Jean-Pierre Duthoit apporte les protections adaptées aux différents bâtiments et à leurs espaces extérieurs.

En 1995, un nouveau réaménagement par l'architecte Daniel Gomin malmène les intérieurs du début de siècle et conduit à un ravalement d'accompagnement des façades des bâtiments sur les cours tandis que la façade sur rue conserve son épiderme de 1907 et reçoit une peinture au début des années 2000.

Edouard Colbert, marquis de Villacerf



Eléments authentiques persistants

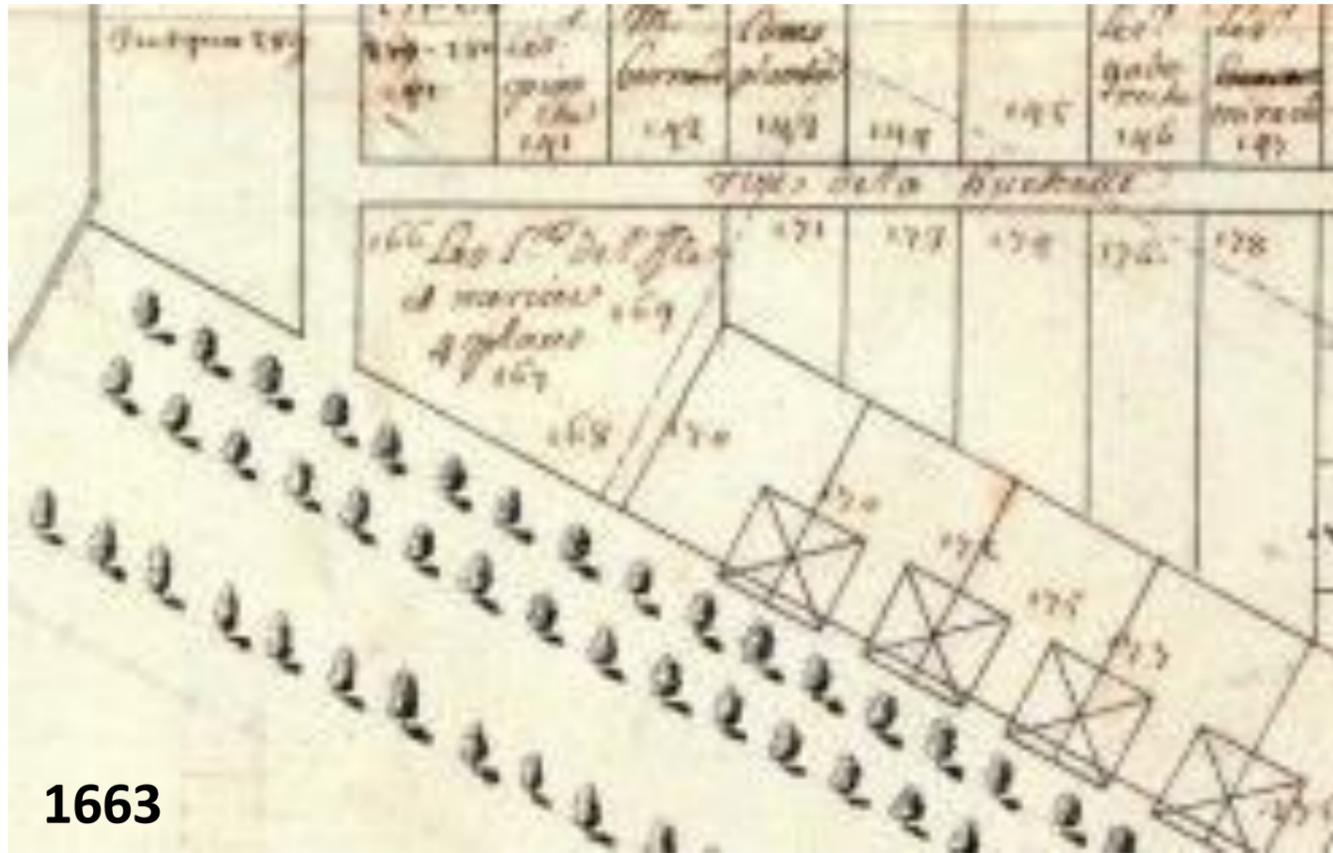
La parcelle n°342 présente aujourd'hui la forme originelle du terrain donné au XVIIème siècle amputé de sa partie Ouest cédée au Duc de Gramont en 1676.

L'ensemble des implantations et des volumes des bâtiments présente globalement leur configuration de l'état de 1907.

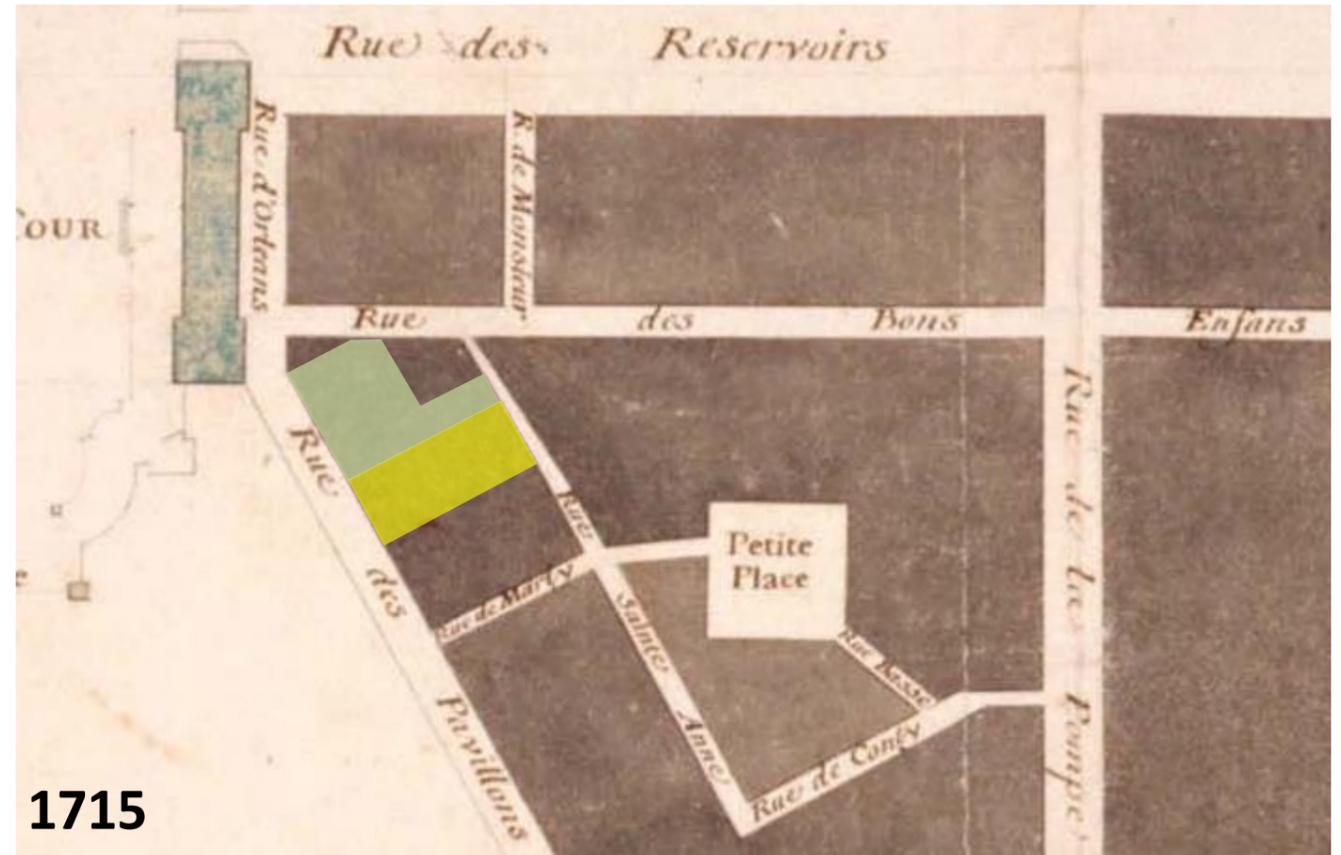
De nombreux éléments de distribution et de décors intérieurs datant des aménagements de 1907 sont encore présents dans les différents bâtiments.

Il peut être également considéré que le rapport actuellement établi entre le volume, l'implantation des bâtiments et les vides urbains de la parcelle demeure conforme à l'établissement tel que Léon Bachelin l'a réalisé en 1907, et constitue à ce titre un intéressant témoignage sur l'architecture de loisirs du début du XXème siècle.

Le maintien et l'accompagnement d'une activité hôtelière sur le site peut représenter une opportunité de garantir la pérennité de ce patrimoine particulier à Versailles.



1663



1715



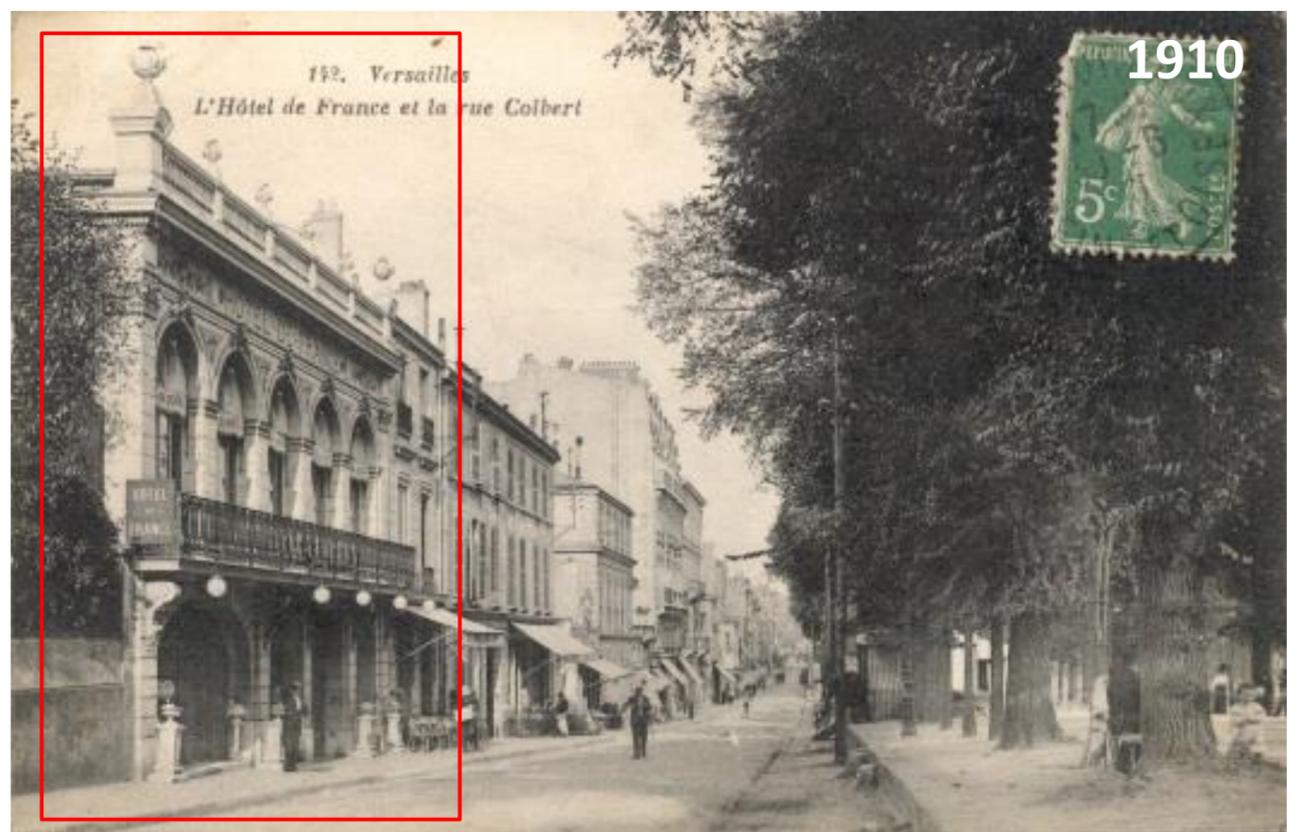
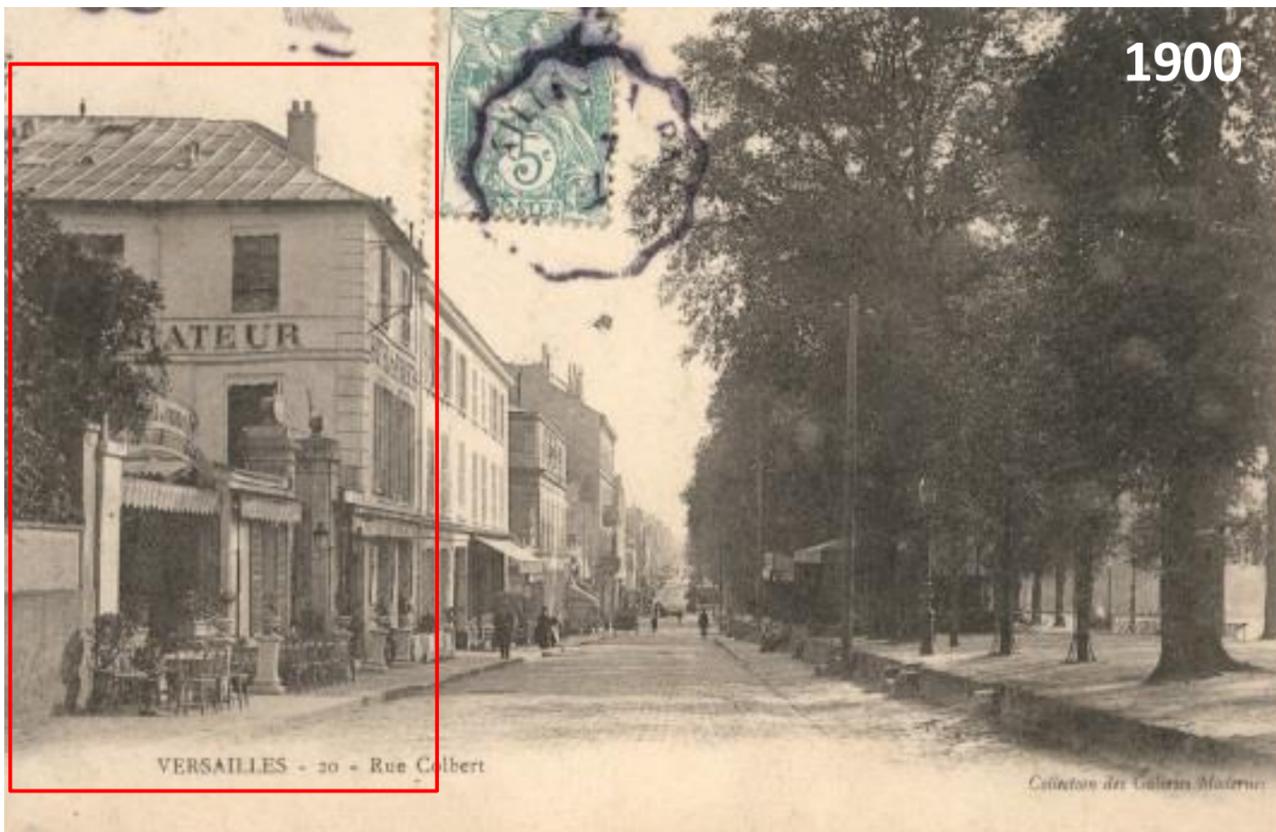
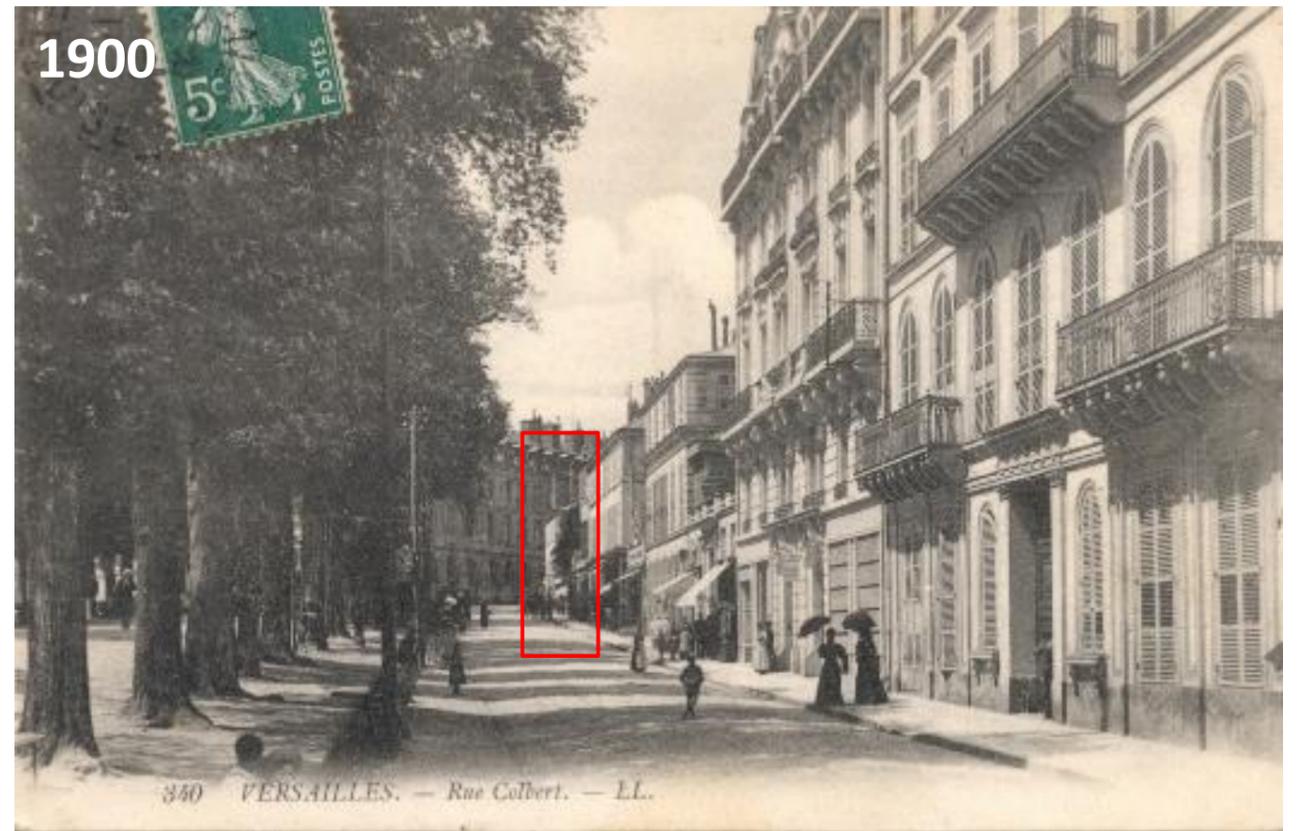
1723



1836



Carte postale vers 1900 - série 4Fi des archives municipales de la Ville de Versailles - Vue de la rue Colbert depuis l'Est.



Cartes postales vers 1900 - série 4Fi des archives municipales - Vue de la rue Colbert depuis l'Est et l'Ouest ainsi que la façade sur rue du n°5 de la rue avant et après l'extension réalisée en 1907 par Bachelin

Objectifs et Problématique de la modification de la protection patrimoniale actuelle

Le site des n° 3 & 5 de la rue Colbert accueille des activités commerciales et, plus particulièrement depuis les années 1820, une activité hôtelière et de restauration au n°5 de la rue, activité pour laquelle d'importants aménagements successifs ont été réalisés au cours des siècles et dernièrement dans les années 1990, sans parfois tenir compte de la qualité patrimoniale des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

Ce site bénéficie d'un attrait particulièrement favorable lié à sa localisation unique à proximité du domaine royal et des quartiers historiques de la ville, le quartier Notre-Dame et le proche quartier Saint-Louis, ainsi qu'à la qualité architecturale et historique exceptionnelle de certains des bâtiments qui le composent.

L'étude historique détaillée des parcelles des n°3 & 5 de la rue Colbert ainsi que la lecture fine de l'évolution des éléments bâtis et de leurs espaces extérieurs conduisent à envisager la requalification des protections patrimoniales actuelles du Plan de sauvegarde afin de les adapter à la réalité du site actuel et à son potentiel exceptionnel de valorisation.

La valorisation et la conservation pérenne d'un ensemble immobilier privé aussi exceptionnel restent toutefois liées à son potentiel de développement et à la viabilité économique de son maintien.

Afin d'assurer cette valorisation et de l'inscrire dans le temps, certains points particuliers du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur pourront être très légèrement modifiés pour permettre une protection accrue de ce patrimoine unique tout en autorisant une évolution précisément mesurée.

La proposition de modification s'attache ainsi à renforcer la protection patrimoniale du site et à autoriser une légère évolution parfaitement cadrée au travers de trois points précis.

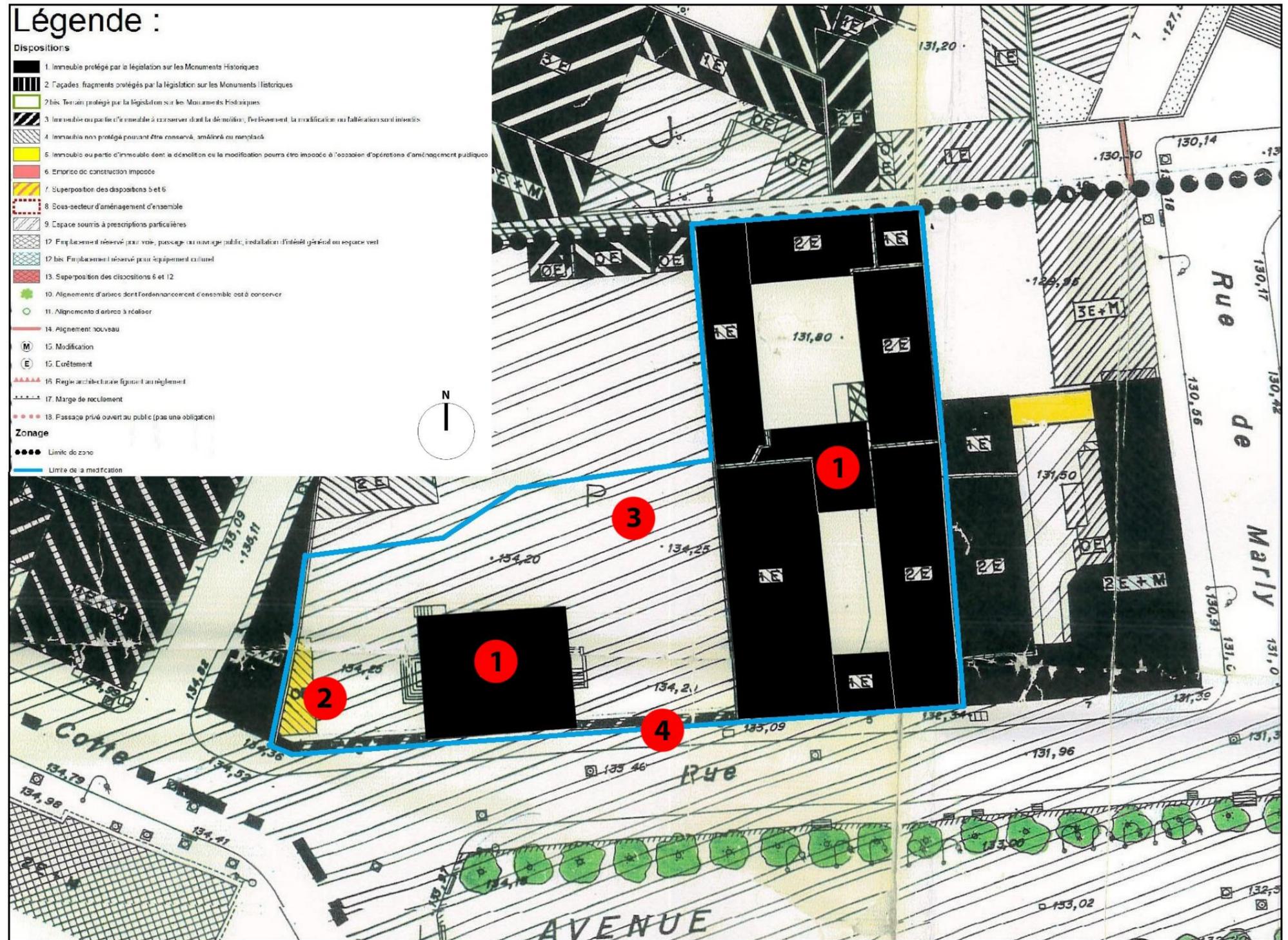
- a. Renforcement de la protection patrimoniale de l'ancienne loge du gardien construite avec l'hôtel Maurice en 1810(n°3 rue Colbert).
- b. Prise en compte des traitements historiques des espaces extérieurs de l'hôtel Maurice (n° 3 de la rue Colbert) afin d'encadrer de futurs aménagements extérieurs.
- c. Favoriser le maintien et le développement de l'activité hôtelière séculaire sur le site de l'ancien hôtel de Villacerf (n°5 de la rue Colbert).

Ces modifications sont exprimées sur le document graphique (planche n° 4 du PSMV) et dans les différents articles du règlement au chapitre de la zone SC.

Le plan du PSMV et le règlement du PSMV actuels sont mentionnés ci-dessous afin de permettre d'évaluer les modifications graphiques et textuelles envisagées.

Situation actuelle au regard du PSMV

1. Les façades et les toitures des constructions présentes sur les deux parcelles n° 410a et 342 bénéficient d'une protection au titre des Monuments Historiques par arrêté ministériel du 26 juillet 1930, matérialisée sur le plan de sauvegarde par une trame noire « Immeuble protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques ».
2. Le Plan de sauvegarde ne reconnaît pas de qualité patrimoniale particulière au petit bâtiment annexe (ancienne loge du gardien de l'hôtel Maurice de 1810) situé à gauche de l'entrée sur la rue Colbert de la parcelle N°410a, qu'il critique par une trame de hachures fines « immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé ».
3. L'inconstructibilité du sol de la parcelle n°410a est matérialisée sur le plan de sauvegarde par une trame de hachure double biaise « espace soumis à prescriptions particulières » complétée par une lettrine « P » précisant l'obligation de réaliser un pavage sur l'ensemble de la parcelle.
4. Le mur de clôture de la rue Colbert délimitant la parcelle 410a est protégé par une trame de hachures larges « immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits ».



VERSION ACTUELLE DU REGLEMENT	ELEMENTS A MODIFIER	PROPOSITION DE MODIFICATION
<p><u>ARTICLE 3 – Division du territoire en zones</u></p> <p>[...]</p> <p>9) <u>Espace soumis à prescription particulière ; J : jardin ; P : pavages ; D : dallages</u></p> <p>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 dans des conditions techniques assurant leur pérennité notamment pour les arbres à haute tige et soumises à autorisation préalable. 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.</p> <p>[...]</p>	<p><u>ARTICLE 3 – Division du territoire en zones</u></p> <p>[...]</p> <p>9) <u>Espace soumis à prescription particulière ; J : jardin ; P : pavages ; D : dallages</u></p> <p>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 dans des conditions techniques assurant leur pérennité notamment pour les arbres à haute tige et soumises à autorisation préalable. 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.</p> <p>[...]</p>	<p><u>ARTICLE 3 – Division du territoire en zones</u></p> <p>[...]</p> <p>9) <u>Espace soumis à prescription particulière ; J : jardin ; P : pavages ; D : dallages ; et sans indication de nature de sol</u></p> <p>[...]</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>Pour les espaces soumis à prescription particulière ; J : jardin ; P : pavages ; D : dallages ; Les altitudes des sols d'origine seront conservées.</p> <p>[...]</p>

<p>ARTICLE S.C.9 – <u>Emprise au sol</u></p> <p>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.</p> <p><u>En sous-secteur SCa</u> : sans objet.</p> <p><u>En sous-secteur SCb</u> : sans objet, sous réserve du respect des schémas d’aménagement.</p>	<p>ARTICLE S.C.9 – <u>Emprise au sol</u></p> <p>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.</p> <p><u>En sous-secteur SCa</u> : sans objet.</p> <p><u>En sous-secteur SCb</u> : sans objet, sous réserve du respect des schémas d’aménagement.</p>	<p>ARTICLE S.C.9 – <u>Emprise au sol</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>En sous-secteur SCa</u> : sans objet.</p> <p><u>En sous-secteur SCb</u> : sans objet.</p>
<p>ARTICLE S.A.12 – <u>Stationnement des véhicules</u></p> <p>[...]</p> <p>III. Modalités d’application</p> <p>[...]</p> <p>2) En cas d’impossibilité de réaliser des aires de stationnement</p> <p>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, c’est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 300 mètres à compter des limites du terrain d’assiette du projet de construction ou de l’opération.</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE S.A.12 – <u>Stationnement des véhicules</u></p> <p>[...]</p> <p>III. Modalités d’application</p> <p>[...]</p> <p>2) En cas d’impossibilité de réaliser des aires de stationnement</p> <p>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, c’est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 300 mètres à compter des limites du terrain d’assiette du projet de construction ou de l’opération.</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE S.A.12 – <u>Stationnement des véhicules</u></p> <p>[...]</p> <p>III. Modalités d’application</p> <p>[...]</p> <p>2) En cas d’impossibilité de réaliser des aires de stationnement</p> <p>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.</p> <p>[...]</p>

II - 4 PERMANENCE DES COMMERCES DANS LES QUARTIERS HISTORIQUES

SITUATION



CONTEXTE ACTUEL

Les commerces ont évolué depuis le XVIIème siècle, et sont aujourd'hui la résultante d'une implantation commerciale initiée depuis la constitution de la ville. Leur nombre et leur aspect ont varié au cours du temps, des suites des modifications des pratiques commerciales de détail, et au gré des progrès techniques des structures et devantures.

La pression foncière a engendré de nombreuses propositions d'aménagement des commerces en habitations. Ces transformations ne sont pas souhaitables pour la préservation de la continuité et du dynamisme commercial des principales rues de la ville.

La Ville de Versailles compte aujourd'hui près de 1270 locaux commerciaux et de bureaux en rez-de-chaussée concentrés dans le Site Patrimonial Remarquable. Sur ces 1270 locaux, 88 locaux sont vacants et sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Au total, 6% des locaux actuellement destinés au commerce et aux activités de service sont donc susceptibles d'être transformés en logement ou en hébergement touristique, au détriment de l'activité commerciale et des autres activités de service. Une modification du PSMV est donc essentielle afin de conserver la destination de ces locaux, et de maintenir le dynamisme économique de la Ville de Versailles.



CONTEXTE HISTORIQUE

Sous l'ancien régime, Versailles est une ville de services dont l'économie dépend étroitement de la présence du Roi et de la Cour, et se développe avec l'arrivée massive de nouvelles populations dont il faut satisfaire les besoins.

Dès le XVIIème siècle, Louis XIII institue un marché afin d'accroître la prospérité de la ville naissante. Louis XIV, voulant assurer un ravitaillement efficace pour la ville, demande en 1669 que soit érigé un marché couvert pour loger marchands et marchandises. Le marché prend place dans la « Ville Neuve », lors de la construction du quartier Notre-Dame, dont il devient un élément moteur. Autour de celui-ci, un commerce prospère se développe rapidement. Les commerçants se multiplient dans le quartier : 15 boulangers, 29 épiciers, 13 bouchers, tailleurs d'habits, merciers, tapissiers, orfèvres, ... ouvrent boutiques le long de la rue de la Paroisse. Une halle aux vins est édifée en 1677 à la place de l'actuelle place de la Geôle (elle-même construite en 1724). Les commerces les plus florissants et nombreux sont les cabaretiers et les aubergistes, en raison de l'attrait qu'a la ville pour d'innombrables visiteurs : diplomates, artistes, hommes d'affaires, écrivains, militaires, provinciaux...

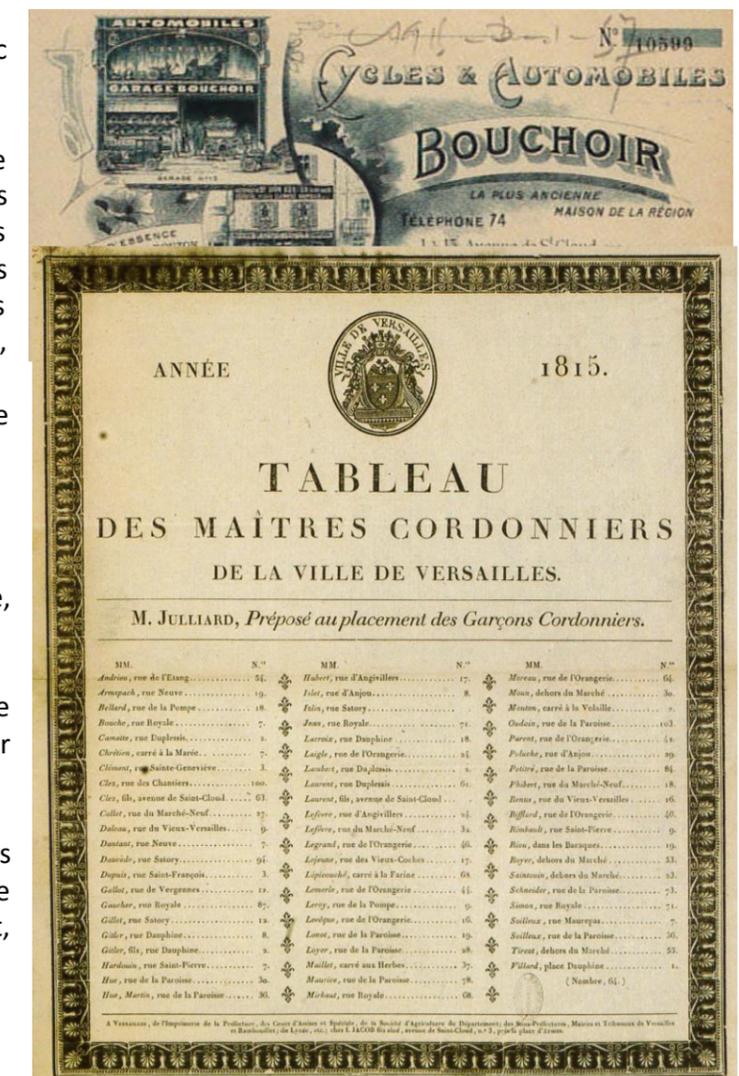
Le quartier Saint-Louis, dont le marché s'est ouvert en 1735, et où les garnisons sont nombreuses, regroupe des commerces tournés vers la clientèle d'officiers, en particulier restaurants et débits de boissons.

Les commerces d'alimentation permettent aux habitants de s'approvisionner en denrées quotidiennes à proximité de leur domicile.

Suite à la Révolution, l'activité doit s'adapter à un contexte de crise. Grâce à une politique locale dynamique, de nombreux ateliers sont créés : clouterie, cordonnerie, sellerie, habillement, manufactures.

L'activité économique de Versailles est principalement commerciale. On compte 500 commerces en 1920, principalement dans les domaines de l'alimentation, de l'habillement et l'ameublement. Leur répartition sur le territoire de la commune suit l'organisation des quartiers. C'est dans le quartier Notre-Dame que se regroupe la partie la plus importante des commerces versaillais.

Si une baisse du nombre de commerces peut être observée au cours du XXème siècle, l'analyse des photographies anciennes (série 4Fi) et un relevé des commerces actuels montrent bien la permanence de ces activités dans les pôles forts du centre-ville versaillais : dans les rues Foch, de la Paroisse, et place Notre-Dame, Carnot, Hoche et Place Hoche, Clémenceau (autrefois Saint-Pierre), Royale et Carrés Saint-Louis, de Satory, du Vieux Versailles, Place Charost, de l'Orangerie (et du Général Leclerc).



Une étude exhaustive permet de constater que pratiquement tous les rez-de-chaussée avaient une vocation commerciale ou liée à une activité artisanale (parfois plusieurs pour un même immeuble), à l'exception des trois grandes avenues. Cette donnée peut être vérifiée sur les actes notariés retranscrits par M. Portier.

Quelques exemples représentatifs de cette permanence du tissu commercial montrent la nécessité de préserver cette caractéristique versaillaise.

LES PRINCIPALES RUES COMMERCANTES DE VERSAILLES AU DEBUT DU XXÈME SIECLE – Série 4Fi Archives municipales de la Ville



1 RUE DU MARECHAL FOCH

Extrait de la fiche Portier :

« 1 Rue du Maréchal Foch, n°151 du terrier – [...] 4 Ventôse an XI, vente à Pierre Huard, marchand de draps, de la maison au n°1 de la rue Voltaire (aujourd'hui Foch), moyennant 9000 livres, consistant en une rez-de-chaussée formant boutique sur les deux rues, 3 étages et un grenier. »

Cliché de la Série 4fi, pris au début du XXème siècle Cliché 2020



12 RUE CLEMENCEAU

Extrait de la fiche Portier :

« 12 rue Clémenceau, n° 413 du terrier (partie de propriété) – 6 juin 1766, vente d'une maison vétuste ayant boutique à rez-de-chaussée, sur la rue de Vernandin ou Saint-Pierre (aujourd'hui rue Clémenceau) »

Cliché de la Série 4fi, pris au début du XXème siècle et cliché 2020



30 AVENUE DE SAINT-CLOUD

Extrait de la fiche Portier :

« 30 avenue de Saint-Cloud, n°413 du terrier (partie de propriété) – 16 et 27 mars 1767, vente à Louis Montigny, vitrier du Roi au Château de Versailles, d'une maison, avenue de Saint-Cloud, faisant l'encoignure de la rue Saint-Pierre. [...] Ces bâtiments étant en vétusté lorsqu'il les a acquis, fait rebâtir tous les immeubles, [...] avec boutiques, et 3 étages carrés de chambre au-dessus. »

Cliché de la Série 4fi, pris au début du XXème siècle et cliché 2020

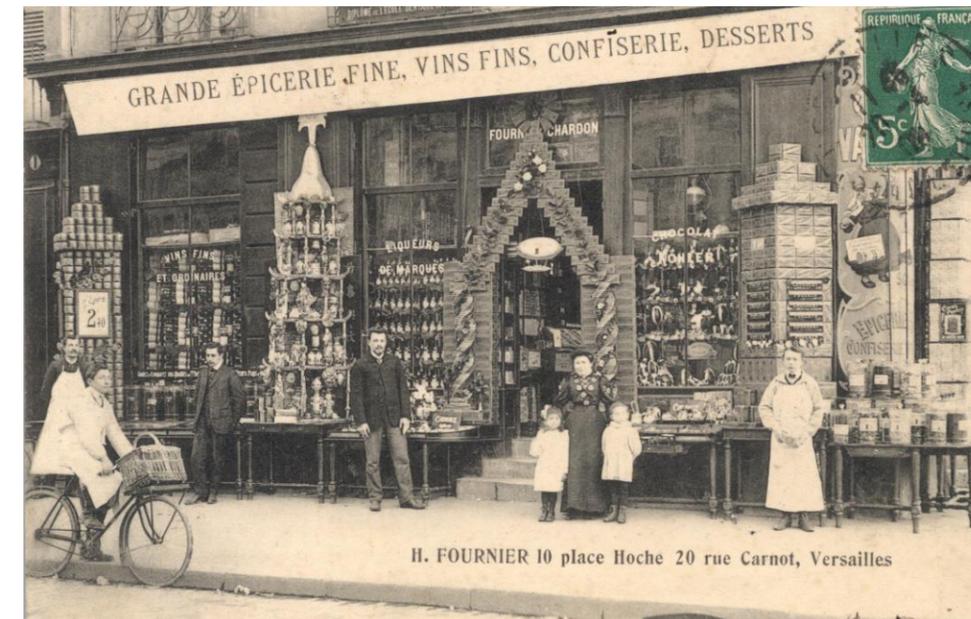


20 RUE CARNOT

Extrait de la fiche Portier :

« 20 Rue Carnot, n°266 du terrier, Hôtel du Bouchet des Sourches – 23 septembre 1682, Jean Collinot, écuyer et fourrier de la Maison de Monsieur, frère du Roi, vend (l'auberge) « la Croix Blanche » à Antoine Griby, marchand à Versailles. »

Cliché de la Série 4fi, pris au début du XXème siècle et cliché 2020



55 RUE DE LA PAROISSE

Extrait de la fiche Portier :

« 53 / 55 rue de la Paroisse, n°50 et 51 du terrier (Hôtel Notre-Dame) – [...] La maison, vulgairement connue comme « l'Hôtel Notre-Dame », ou pendent pour enseignes « la Ville de Mantes » et « la Cage », passe ensuite, toujours par héritage, à Madeleine Nicole Delavau, en qualité d'héritière de Louise Martin. [...] Une grande maison, ayant 4 boutiques à rez-de-chaussée, un premier et un deuxième étage, de sept pièces chacun, dont 6 à cheminées, comble au-dessus-, cour, puit en icelle, 5 beaux berceaux de cave. »

Cliché de la Série 4fi, pris au début du XXème siècle et cliché 2020



57 RUE DE LA PAROISSE

Extrait de la fiche Portier :

« 57 rue de la Paroisse, n°322 du Terrier – 10 juin 1755, Jean Gourdon de Léglière, chevalier, officier du régiment de Beauvillier, vend une maison à laquelle pend pour enseigne « le Cerf Montant », consistant en trois caves, trois boutiques au-dessus, trois chambres au 1^{er}, et autant au second étage, trois pièces au grenier, à Antoine Deray, bourgeois de Versailles. »

Cliché de la Série 4fi, pris au début du XXème siècle et cliché 2020



8 PLACE CHAROST

Extrait de la fiche Portier :

« 8 place Charost, n°449 du terrier – [...] Ces héritiers vendent la maison à Pierre et Antoine Plateau, aubergistes, consistant en deux corps de logis, appliqué, celui de devant, à une boutique, arrière-boutique, salle au fond ; 3 étages, chacun de trois pièces, dont deux à cheminées, cave, allée, puit commun avec la Dme. Charpentier, 2^e bâtiment à l'arrière, lui aussi de 3 étages, de 2 pièces à cheminées chacun. »

Cliché de la Série 4fi, pris au début du XX^eme siècle et cliché 2020

(Immeuble à droite sur les photographies)



1 RUE DU GENERAL LECLERC

Extrait de la fiche Portier :

« 1 rue du Général Leclerc, n°651 du terrier -17 août 1741, Antoine Chédoux, marchand de bois à Versailles [...], vendent à Simon Buisson, boulanger, une petite maison ou pend pour enseigne « le Bien Conduit », appliquée au rez-de-chaussée à 4 boutiques dans chacune desquelles il y a une soupente, allée entre les 4 boutiques, 3 grandes caves et 4 petits caveaux, escalier dans œuvre à rampe en bois, ayant au 1^{er}, 2^e, 3^e, et 4^e étage 3 pièces à cheminées, un 5^e étage et grenier au-dessus. »

Cliché de la Série 4fi, pris au début du XX^eme siècle et cliché 2020



2 RUE ROYALE

Extrait de la fiche Portier :

« 2 rue Royale : n°666 du terrier – 28 frimaire an III, vente à J.C. Toussaint Sauteux, loueur de Carrosses à Versailles, d'une maison ayant son entrée sur la rue Jean-Jacques Rousseau (aujourd'hui rue Royale), ayant son entrée par une porte cochère, avec deux boutiques à droite et à gauche, un billard et une chambre au-dessus. Cour, aisances et puit commun avec la maison voisine. Une écurie et un grenier à fourrage au-dessus d'un hangar. »

Cliché de la Série 4fi, pris au début du XXème siècle et cliché 2020



5 RUE DU VIEUX VERSAILLES

Extrait de la fiche Portier :

« 5 rue du Vieux Versailles, n°514 du terrier (partie de la propriété) – 9 août 1697, Riverend, épicier à Versailles, fait construire un petit bâtiment le long de la rue du Vieux Versailles, consistant en une boutique au rez-de-chaussée, chambres et greniers au-dessus. »

Cliché de la Série 4fi, pris au début du XXème siècle et cliché 2020



11 RUE DE SATORY

Extrait de la fiche Portier :

« 11 rue de Satory, N°639 du terrier – 24 juin 1822, vente à Jean-Félix Rousseau, marchand de soieries et nouveautés à Paris, [...] c'est alors une porte cochère, ayant deux boutiques au rez-de-chaussée, 3 étages carrés au-dessus, chacun 9 pièces ; un quatrième en mansarde... »

Cliché de la Série 4fi, pris au début du XXème siècle et cliché 2020



37 RUE DE L'ORANGERIE

Extrait de la fiche Portier :

« 37 rue de l'Orangerie, n° 578 du terrier – 28 germinal an XII, les héritiers Fougea vendent à Marie Ursule Minus, une petite maison sise rue de l'Orangerie, appliquée au rez-de-chaussée, deux petites boutiques, allée entre elles ; trois étages, de deux pièces à feu et d'un cabinet chacun, grenier au-dessus, chaque étage ayant 4 croisées sur la rue. »

Cliché de la Série 4fi, pris au début du XXème siècle et cliché 2020



OBJECTIFS ET PROBLEMATIQUE DE LA MODIFICATION DE LA PROTECTION PATRIMONIALE ACTUELLE

Afin de préserver la typologie traditionnelle des immeubles du centre-ville de Versailles et de conserver la continuité commerciale, il est nécessaire d'empêcher la transformation des rez-de-chaussée en logements.

Les bâtiments devront conserver des rez-de-chaussée dont l'aspect sera en harmonie avec l'histoire de l'immeuble. Or, la création de logements, par les modifications induites par les transformations (suppression des devantures, créations d'allèges, modifications des percements), ne permet pas la préservation et la mise en valeur du bâti ancien du Site Patrimonial Remarquable.

Protection patrimoniale de l'actuel Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le document graphique actuel

En l'état actuel, les documents graphiques ne prévoient aucune prescription permettant de protéger les surfaces d'activités en rez-de-chaussée.

Le document textuel actuel

A l'exception de la zone SA', qui correspond aux « baraques » des carrées Saint-Louis, protégées au titre des Monuments Historiques, le règlement ne contient aucune disposition favorisant le maintien des activités à rez-de-chaussée.

Le texte originel est annexé en fin du présent dossier. Un tableau triptyque détaille les modifications du texte originel au regard des objectifs de mise en valeur du site et présente le texte modifié.

Ces tableaux sont annexés en fin de chaque site étudié.



PROPOSITION D'UNE NOUVELLE PROTECTION PATRIMONIALE DU SITE

Depuis 2008, le Conseil municipal de Versailles a souhaité limiter l'implantation de services en agence et a instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité afin de se doter d'un outil permettant à la Ville de préserver le commerce et notamment les commerces de bouches, permettre le renforcement de la diversité de l'offre et maintenir si nécessaire, et après analyse au cas par cas, des commerces isolés répondant à des besoins de proximité.

Avec 1 600 commerces, Versailles propose une densité forte de 185 commerces pour 10 000 habitants contre 134 en moyenne en France et beaucoup moins dans les villes de taille comparable. Les commerces vacants sont assez rares, autour de 5 % contre 12 % au niveau national, notamment du fait de l'action menée par la Ville pour protéger, connaître et promouvoir le commerce de son territoire.

L'appareil commercial propose un bon équilibre entre enseignes nationales, commerces indépendants, métiers d'art et artisans, commerces de bouche, bars et restaurants et offre le cadre nécessaire aux concepts innovants qui correspondent aux nouvelles attentes de la clientèle.

La Ville attache une grande importance au développement d'un commerce de qualité dans tous les projets urbains, tout comme dans le tissu urbain historique. Garant du maintien d'emplois de proximité, l'achat dans les commerces de proximité est un levier, un créateur de lien social entre habitants d'un même territoire, et un outil de limitation des déplacements polluants les moins utiles.

La proximité d'un commerce diffus en ville est, par ailleurs, une valeur actuelle : pas de stress, pas de problèmes de stationnement, pas d'anonymat des centres commerciaux, pas d'achat en trop qui amène au gaspillage. Le commerce apporte à Versailles un supplément d'âme au tissu urbain, et les commerçants savent que cette alchimie entre patrimoine, nature, culture, commerce et sens du service rend Versailles unique et particulièrement attractive.

Aussi, la conservation des activités commerciales à rez-de-chaussée et la préservation des dispositions architecturales des commerces, adaptées à l'histoire et à l'aspect de l'immeuble, doivent être imposées. A ce titre, le projet de modification du PSMV aura pour incidence de restreindre les changements de destination des locaux situés à rez-de-chaussée, actuellement affectés au commerce, à l'artisanat, et aux activités de service, et d'empêcher que ces locaux ne soient transformés en habitation, et ce afin de conserver le dynamisme économique de Versailles.

S'agissant du document graphique du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, aucune modification n'est apportée. Les propositions de modification concernent seulement le règlement écrit.

Ainsi, les points suivants modifieront le document textuel (cf document du règlement actuel et modifié en annexe) :

1. Modification de l'article 1 concernant les occupations et utilisations du sol admises, et plus spécifiquement les conditions relatives aux destinations des zones SA ; SB ; SC et SD

VERSION ACTUELLE DU REGLEMENT	ELEMENTS A MODIFIER	PROPOSITION DE MODIFICATION
<p>ARTICLE S.A.1 – Occupations et utilisations du sol admises</p> <p>1- <u>Rappels</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>2- <u>Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après</u> :</p> <p>1° Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après ;</p> <p>2°) Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.</p> <p>3- <u>Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</u> :</p> <p>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 ;</p> <p>2°) Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 1000m² de surface de plancher ;</p> <p>3°) Les constructions à usage d'entrepôt n'excéderont pas 400m² de surface de plancher ;</p> <p>4°) Les constructions à usage de commerce n'excéderont pas 600m² de surface de plancher (vente + réserves). En sous-zone SA', les rez-de-chaussée des bâtiments devront être maintenus en commerces ou activités commerciales.</p> <p>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</p>	<p>ARTICLE S.A.1 – Occupations et utilisations du sol admises</p> <p>1- <u>Rappels</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>2- <u>Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après</u> :</p> <p>1° Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après ;</p> <p>2°) Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.</p> <p>3- <u>Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</u> :</p> <p>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 ;</p> <p>2°) Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 1000m² de surface de plancher ;</p> <p>3°) Les constructions à usage d'entrepôt n'excéderont pas 400m² de surface de plancher ;</p> <p>4°) Les constructions à usage de commerce n'excéderont pas 600m² de surface de plancher (vente + réserves). En sous-zone SA', les rez-de-chaussée des bâtiments devront être maintenus en commerces ou activités commerciales.</p> <p>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.</p>	<p>ARTICLE S.A.1 – Occupations et utilisations du sol admises</p> <p>1- <u>Rappels</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>2- <u>Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après</u> :</p> <p>1° Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des conditions fixées aux paragraphes 3 et 4 ci-après ;</p> <p>2°) Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.</p> <p>3- <u>Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</u> :</p> <p>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 ;</p> <p>2°) Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 1000m² de surface de plancher ;</p> <p>3°) Les constructions à usage d'entrepôt n'excéderont pas 400m² de surface de plancher ;</p> <p>4°) Les constructions à usage de commerce n'excéderont pas 600m² de surface de plancher (vente + réserves).</p> <p>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.</p> <p>6°) Dans les bandes de 200m situées de part et d'autre des voies bruyantes, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être</p>

<p>des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p> <p>6°) Dans les bandes de 200m 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)</p> <p>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 700m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes : [...]</p>	<p>6°) Dans les bandes de 200m 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)</p> <p>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 700m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes : [...]</p>	<p>imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté du 5.10.1978)</p> <p>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 700m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes : [...]</p> <p>4- <u>Conditions relatives aux destinations :</u></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce et artisanat, pour les rez-de-chaussée disposant d'une façade sur rue. - Bureaux, commerce, artisanat, pour les autres rez-de-chaussée. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p><u>ARTICLE S.B.1 – Occupations et utilisations du sol admises</u></p> <p>1- <u>Rappels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et travaux intérieurs sont soumis à déclaration préalable ou à permis de construire ; - L'édification des clôtures est soumise à déclaration ; 	<p><u>ARTICLE S.B.1 – Occupations et utilisations du sol admises</u></p> <p>1- <u>Rappels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et travaux intérieurs sont soumis à déclaration préalable ou à permis de construire ; - L'édification des clôtures est soumise à déclaration ; - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ; 	<p><u>ARTICLE S.B.1 – Occupations et utilisations du sol admises</u></p> <p>1- <u>Rappels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et travaux intérieurs sont soumis à déclaration préalable ou à permis de construire ; - L'édification des clôtures est soumise à déclaration ; - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;

<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>2- <u>Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :</u></p> <p>1° Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après, ou interdites à l'article SC.2 ;</p> <p>2°) Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.</p> <p>3- <u>Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :</u></p> <p>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 ;</p> <p>2°) Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 1000m² de surface de plancher ;</p> <p>3°) Les constructions à usage de commerce n'excéderont pas 1500m² de surface de plancher (vente + réserves).</p> <p>4°) Les 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.</p> <p>5°) Dans les bandes de 200m 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)</p> <p>6°) Les constructions à usage d'entrepôts, en annexe des deux grands équipements de la sous-zone SB' ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>2- <u>Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :</u></p> <p>1° Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après, ou interdites à l'article SC.2 ;</p> <p>2°) Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.</p> <p>3- <u>Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :</u></p> <p>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 ;</p> <p>2°) Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 1000m² de surface de plancher ;</p> <p>3°) Les constructions à usage de commerce n'excéderont pas 1500m² de surface de plancher (vente + réserves).</p> <p>4°) Les 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.</p> <p>5°) Dans les bandes de 200m 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)</p> <p>6°) Les constructions à usage d'entrepôts, en annexe des deux grands équipements de la sous-zone SB' ;</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>2- <u>Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :</u></p> <p>1° Les constructions de quelque usage que ce soit sous réserve des conditions fixées aux paragraphes 3 et 4 ci-après, et des dispositions de l'Article 2 paragraphe 2 ;</p> <p>2°) Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.</p> <p>3- <u>Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :</u></p> <p>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 ;</p> <p>2°) Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 1000m² de surface de plancher ;</p> <p>3°) Les constructions à usage de commerce n'excéderont pas 1500m² de surface de plancher (vente + réserves).</p> <p>4°) Les 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.</p> <p>5°) Dans les bandes de 200m 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)</p> <p>6°) Les constructions à usage d'entrepôts, en annexe des deux grands équipements de la sous-zone SB' ;</p> <p>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</p>
--	---	---

<p>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 700m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :</p> <p>[...]</p>	<p>700m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :</p> <p>[...]</p>	<p>700m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :</p> <p>[...]</p> <p>4- <u>Conditions relatives aux destinations :</u></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce et artisanat, pour les rez-de-chaussée disposant d'une façade sur rue. - Bureaux, commerce, artisanat, pour les autres rez-de-chaussée. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>ARTICLE S.C.1 – <u>Occupations et utilisations du sol admises</u></p> <p>1- <u>Rappels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et travaux intérieurs sont soumis à déclaration préalable ou à permis de construire ; - 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 	<p>ARTICLE S.C.1 – <u>Occupations et utilisations du sol admises</u></p> <p>1- <u>Rappels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et travaux intérieurs sont soumis à déclaration préalable ou à permis de construire ; - 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. 	<p>ARTICLE S.C.1 – <u>Occupations et utilisations du sol admises</u></p> <p>1- <u>Rappels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et travaux intérieurs sont soumis à déclaration préalable ou à permis de construire ; - 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.

<p>l'Architecte des Bâtiments de France, sauf lorsqu'il s'agit d'entretien courant.</p> <p><u>2- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :</u></p> <p>1° Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après, et des dispositions de l'article 2 paragraphe 2 ;</p> <p>2°) Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.</p> <p>3°) En sous-secteur SCa et SCb : [...]</p> <p><u>3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :</u></p> <p>1°) Les installations et travaux divers ne devront pas porter atteinte au caractère général de la zone.</p> <p>2°) Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 300m² de surface de plancher. Cette surface est portée à 1000m² de surface de plancher pour des bureaux relevant de services publics et n'est pas limitée pour les sous-secteurs SCa et SCb.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>6°) Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements,</p>	<p><u>2- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :</u></p> <p>1° Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après, et des dispositions de l'article 2 paragraphe 2 ;</p> <p>2°) Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.</p> <p>3°) En sous-secteur SCa et SCb : [...]</p> <p><u>3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :</u></p> <p>1°) Les installations et travaux divers ne devront pas porter atteinte au caractère général de la zone.</p> <p>2°) Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 300m² de surface de plancher. Cette surface est portée à 1000m² de surface de plancher pour des bureaux relevant de services publics et n'est pas limitée pour les sous-secteurs SCa et SCb.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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 700m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux</p>	<p><u>2- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :</u></p> <p>1° Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des conditions fixées aux paragraphes 3 et 4 ci-après, ou interdites à l'article SC 2 ;</p> <p>2°) Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.</p> <p>3°) En sous-secteur SCa et SCb : [...]</p> <p><u>3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :</u></p> <p>1°) Les installations et travaux divers ne devront pas porter atteinte au caractère général de la zone.</p> <p>2°) Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 300m² de surface de plancher. Cette surface est portée à 1000m² de surface de plancher pour des bureaux relevant de services publics et n'est pas limitée pour les sous-secteurs SCa et SCb.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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 700m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux</p>
--	--	--

<p>soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>4- Conditions relatives aux destinations :</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce et artisanat, pour les rez-de-chaussée disposant d'une façade sur rue. - Bureaux, commerce, artisanat, pour les autres rez-de-chaussée. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p><u>ARTICLE S.D.1 – Occupations et utilisations du sol admises</u></p> <p>1- <u>Rappels</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p><u>ARTICLE S.D.1 – Occupations et utilisations du sol admises</u></p> <p>1- <u>Rappels</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><u>ARTICLE S.D.1 – Occupations et utilisations du sol admises</u></p> <p>1- <u>Rappels</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

<p>l'Architecte des Bâtiments de France, sauf lorsqu'il s'agit d'entretien courant.</p> <p><u>2- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation ; - Les constructions à usage hôtelier ; - Les constructions à usage d'équipements collectifs ; - Les constructions à usage de stationnement <p><u>3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :</u></p> <p>1°) Les installations et travaux divers ne devront pas porter atteinte au caractère général de la zone.</p> <p>2°) Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 300m² de surface de plancher. Cette surface est portée à 1000m² de surface de plancher pour des bureaux relevant de services publics.</p> <p>3°) Les constructions à usage de commerce n'excéderont pas 1000m² de surface de plancher (ventes + réserves).</p> <p>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.</p> <p>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 05.10.1978).</p> <p>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 700m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20% au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements 	<p><u>2- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation ; - Les constructions à usage hôtelier ; - Les constructions à usage d'équipements collectifs ; - Les constructions à usage de stationnement <p><u>3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :</u></p> <p>1°) Les installations et travaux divers ne devront pas porter atteinte au caractère général de la zone.</p> <p>2°) Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 300m² de surface de plancher. Cette surface est portée à 1000m² de surface de plancher pour des bureaux relevant de services publics.</p> <p>3°) Les constructions à usage de commerce n'excéderont pas 1000m² de surface de plancher (ventes + réserves).</p> <p>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.</p> <p>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 05.10.1978).</p> <p>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 700m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p><u>2- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation ; - Les constructions à usage hôtelier ; - Les constructions à usage d'équipements collectifs ; - Les constructions à usage de stationnement <p><u>3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :</u></p> <p>1°) Les installations et travaux divers ne devront pas porter atteinte au caractère général de la zone.</p> <p>2°) Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 300m² de surface de plancher. Cette surface est portée à 1000m² de surface de plancher pour des bureaux relevant de services publics.</p> <p>3°) Les constructions à usage de commerce n'excéderont pas 1000m² de surface de plancher (ventes + réserves).</p> <p>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.</p> <p>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 05.10.1978).</p> <p>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 700m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
--	---	---

<p>- 25% au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus</p>		<p><u>4- Conditions relatives aux destinations :</u></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce et artisanat, pour les rez-de-chaussée disposant d'une façade sur rue. - Bureaux, commerce, artisanat, pour les autres rez-de-chaussée. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3°) Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
--	--	---

III – SYNTHÈSE : IMPACT DE LA PRÉSENTE MODIFICATION SUR L'ENSEMBLE DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

La précédente partie a permis de mettre en exergue une approche thématique de la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, suivant les différents sites.

Si certaines modifications du règlement écrit sont applicables à l'ensemble d'une zone, en réalité, les changements apportés à la règle écrite et aux documents graphiques ont un impact modéré et encadrent très strictement les évolutions au sein du Site Patrimonial Remarquable.

III A – Les dispositions générales

Dans le titre 1 intitulé « Dispositions générales », deux sous-sections de l'article 3 sont modifiées.

Il s'agit d'une part de la sous-section « 8) Sous-secteur d'aménagement d'ensemble ».

La modification consiste à supprimer la phrase « *Toutefois, le plan d'aménagement définitif de l'îlot 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* » et à la remplacer par la phrase suivante « *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* ».

Cette modification, qui ne vise que le sous-secteur SCb et plus particulièrement l'îlot Lyautey, s'explique par la délocalisation de la gare routière vers le nouveau site multimodal de la gare des Chantiers et par la mise en place, au travers de la présente modification, d'un plan d'aménagement pour la place Lyautey.

Celle-ci a donc une portée très limitée.

La seconde modification apportée aux dispositions générales concerne la sous-section « 9) Espace soumis à prescription particulière ; J : jardins ; P : pavages ; D : dallages ; et sans indication de nature de sol ».

En premier lieu, il est proposé une réorganisation de la structure de cette sous-section, sans modification de sa portée, afin d'explicitier la portée réglementaire des légendes des documents graphiques, en particulier de la "double braise" sans indication de nature de sol.

En second lieu, cette sous-section 9 encadre de façon plus stricte les conditions de réalisation des sous-sols dans les espaces soumis à prescription particulière. Le PSMV antérieur à la présente modification autorise déjà les sous-sols sans limitation de niveaux (le centre ancien comporte des exemples de réalisations de sous-sol à plusieurs niveaux).

La modification offre une possibilité supplémentaire d'excavation pour les locaux de service et d'accompagnement pour les activités hôtelières. Cette possibilité est strictement encadrée à des fins de préservation du patrimoine.

III B – L'impact sur les zones du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Zone SA

Article SA 1 – Occupations et utilisations du sol admises

A l'instar des autres zones du PSMV (SB, SC et SD), l'article 1^{er} « Occupations et utilisations du sol admises » est modifié par l'ajout d'un paragraphe 4 intitulé "Conditions relatives aux destinations".

L'ajout d'un tel article est destiné à protéger et à pérenniser les surfaces d'activités économiques dans l'ensemble du Site Patrimonial Remarquable couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

En effet, dès l'origine, le rapport de présentation insiste sur la préservation du tissu économique du centre historique et notamment la préservation des commerces. Cette volonté a été réaffirmée en 2018 par l'équipe municipale par la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ayant pour objectif la préservation du commerce de proximité face au développement important d'agences de service (banques, assurances, agences immobilières).

La modification de l'article 1^{er} de l'ensemble des zones du PSMV s'inscrit dans cette continuité et impose la conservation des devantures et locaux commerciaux et d'artisanat sur rue et des locaux commerciaux et des professions libérales (avocats, médecins, etc) à rez-de-chaussée sur cour.

Il est par ailleurs précisé que les dispositions de ce paragraphe ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, c'est-à-dire aux activités dont l'objectif est de satisfaire un besoin d'intérêt général.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics recouvrent

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (Etat, collectivités territoriales, ou leurs groupements, autres personnes morales investies d'une mission de service public) ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif.

La modification concerne par conséquent l'ensemble des locaux d'activités situés en rez-de-chaussée sur rue et sur cour situés dans la zone SA du PSMV et identifiés par le Plan de Sauvegarde des activités à rez-de-chaussée.

Article SA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Deux paragraphes sont ajoutés à l'article SA 7 du règlement du PSMV dont l'un s'applique spécifiquement à la Caserne des Récollets.

Cette disposition offre des possibilités de constructions strictement limitées en termes d'implantation à l'emprise de l'ancienne église des Récollets, afin de respecter la protection des façades classées au titre des monuments historiques.

Il est ajouté dans le paragraphe suivant que les règles de l'article SA 7 ne s'appliquent pas pour les constructions en sous-sol (ces dernières étant limitées aux parkings et aux locaux de service et d'accompagnement pour les activités hôtelières).

L'article SA 7, dans ses dispositions actuelles, précise que les constructions doivent s'implanter sur une profondeur maximum de 15 m, au-delà de cette profondeur, la construction est interdite, sauf s'il s'agit d'habiller une héberge voisine. L'exception introduite par la proposition de modification permet de réaliser un sous-sol sur la profondeur totale d'une propriété.

Article SA 10 – Hauteur maximum des constructions

Une précision réglementaire est ajoutée concernant seulement la parcelle de la Caserne des Récollets limitant en hauteur un éventuel projet de construction à la hauteur de la corniche du fronton originel du portail d'entrée de l'ancienne église des Récollets.

Cette disposition offre la possibilité de recomposer un volume respectueux des dispositions originelles de l'Eglise des Récollets en terme d'implantation mais aussi de hauteur. La corniche du fronton constitue la hauteur altimétrique de référence de tout futur projet architectural qui devra par ailleurs recevoir l'accord des Bâtiments de France et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Article SA 12 – Stationnement des véhicules

La notion de rayon de 300 mètres à compter des limites du terrain d'assiette de l'opération en cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement est supprimée à l'occasion de cette modification.

La suppression de cette notion permet de s'aligner avec la rédaction de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat* ».

La doctrine administrative admet que l'environnement immédiat correspond à un rayon de l'ordre de 300 mètres.

La suppression de cette distance de 300m permettra une instruction des autorisations au plus près de la réalité et notamment de la situation des parkings publics existants.

Par ailleurs, les besoins en stationnement des opérations sont définis dans les articles 12 des zones du PSMV et le mode de calcul n'est pas concerné par la modification.

Les articles 12 des zones SB, SC et SD renvoient à l'article SA 12 pour l'application des règles en matière de stationnement.

Zone SB

A l'instar des autres zones du PSMV (SA, SC et SD), l'article 1^{er} « Occupations et utilisations du sol admises » est modifié par l'ajout d'un paragraphe 4 intitulé "Conditions relatives aux destinations".

L'ajout d'un tel article est destiné à protéger et à pérenniser les surfaces d'activités économiques dans l'ensemble du Site Patrimonial Remarquable couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Voir le détail de la modification dans le paragraphe « Zone SA ».

Zone SC

Caractère de la zone – Le sous-secteur SCb dit « Ilot des Manèges »

Comme évoqué plus haut dans le rapport au sujet des modifications apportées dans le titre 1 « Dispositions générales », la présente modification propose un plan d'aménagement de l'Ilot Lyautey, situé dans le sous-secteur SCb.

Cette partie modifiée définit des orientations générales en vue de l'aménagement de la place Lyautey, en améliorant notamment la protection patrimoniale des bâtiments anciens, actuellement coloré en jaune indiquant une absence de protection. Ces orientations sont matérialisées et consolidées par les documents graphiques.

L'espace de la place Lyautey est destiné à accueillir des « *pavillons à usage d'équipements publics et d'activités de faible densité et de faible hauteur* ». Il est donc annoncé dans ce préambule la réduction des droits à construire afin d'envisager une conception urbaine visant la requalification de la place Lyautey et correspondant au futur usage du site destiné à l'accueil des publics.

Pour rappel, les services publics et équipements d'intérêt collectif sont les activités dont l'objectif est de satisfaire un besoin d'intérêt général. Ceux-ci recouvrent

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (Etat, collectivités territoriales, ou leurs groupements, autres personnes morales investies d'une mission de service public) ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif.

Concernant les règles applicables au sous-secteur SCb, les dispositions retenues sont dites "qualitatives" afin de permettre un projet urbain répondant d'une part à la qualité du traitement urbain souhaitée de la place eu égard à sa localisation, et d'autre part à sa destination.

Ces règles fixent ainsi des orientations en matière de morphologie urbaine pour encadrer les futurs projets sans engendrer de normes quantitatives afin de promouvoir une conception urbaine adaptée aux caractéristiques du site et à son usage.

Il s'agit de concevoir un espace ouvert dans une composition urbaine aérée intégrant des bâtis de volumétrie (emprise et hauteur) modérée de type pavillon d'exposition.

Article SC 1^{er} – Occupations et utilisations du sol admises

A l'instar des autres zones du PSMV (SB, SC et SD), l'article 1^{er} « Occupations et utilisations du sol admises » est modifié par l'ajout d'un paragraphe 4 intitulé "Conditions relatives aux destinations".

L'ajout d'un tel article est destiné à protéger et à pérenniser les surfaces d'activités économiques dans l'ensemble du Site Patrimonial Remarquable couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Voir le détail de la modification dans le paragraphe « Zone SA ».

Article SC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La modification offre une souplesse en matière d'implantation des futures constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans le sous-secteur SCb, celles-ci pouvant être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Article SC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

De la même manière, dans le sous-secteur SCb, l'implantation est laissée libre par exception pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de promouvoir une composition urbaine aérée.

Article SC 9 – Emprise au sol

La modification introduit par exception une possibilité de construction représentant 70% de la superficie totale de l'îlot de propriété.

L'augmentation du coefficient d'emprise au sol de 50% à 70% est autorisée uniquement à des fins d'activités hôtelières et n'a donc pas vocation à s'appliquer à toutes les parcelles de la zone SC. Cette constructibilité supplémentaire est attachée à la destination hôtelière uniquement et reste à 50% pour les constructions ayant une autre destination.

En ce qui concerne le sous-secteur SCb, il est précisé que l'emprise au sol n'est pas délimitée.

Article SC 10 – Hauteur maximum des constructions

La modification définit le plan d'aménagement de l'espace Lyautey et notamment les règles applicables en matière de hauteur dans le sous-secteur SCb.

L'article SC 10 modifié pour le sous-secteur SCb prévoit ainsi que la place Lyautey est 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* ».

Cette disposition, applicable uniquement pour le sous-secteur SCb, répond à la volonté de proposer des normes "qualitatives" afin de concevoir un espace ouvert dans une composition urbaine aérée.

Zone SD

A l'instar des autres zones du PSMV (SA, SC et SD), l'article 1^{er} « Occupations et utilisations du sol admises » est modifié par l'ajout d'un paragraphe 4 intitulé "Conditions relatives aux destinations".

L'ajout d'un tel article est destiné à protéger et à pérenniser les surfaces d'activités économiques dans l'ensemble du Site Patrimonial Remarquable couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Voir le détail de la modification dans le paragraphe « Zone SA ».

III C – Les modifications ponctuelles des documents graphiques

La modification des règles écrites s'accompagne d'ajustements graphiques ponctuels destinés à valoriser ou à améliorer la protection patrimoniale des trois sites suivants.

A. La Caserne des Récollets

L'ancien couvent des Récollets est un ensemble urbain située au sud-ouest de la ville de Versailles en bordure du quartier Saint-Louis et à proximité de la Place d'Armes du château de Versailles.

L'ensemble est constitué de différents bâtiments organisés autour de deux cours et formant deux quadrilatères de dimensions très différentes. Des constructions datant du XX^e siècle ont été rajoutées çà et là, accolées sur les parties plus anciennes.

Les façades et les toitures de l'ancien couvent des Récollets ont été classées au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 16 juin 2016.

La modification des planches 7 et 8 du PSMV accompagne la définition d'un ensemble de nouvelles règles écrites de protection et d'encadrement des futures interventions afin de permettre une requalification ambitieuse des bâtiments récemment classés, de leurs espaces extérieurs d'accompagnement et un éventuel développement contenu de nouveaux aménagements.

Celle-ci propose de :

- Remplacer la trame de hachures larges « Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition l'enlèvement ou la modification ou l'altération sont interdits » par une trame noire « immeuble protégé par la législation sur les monuments historiques » afin de tenir compte du classement intervenu le 16 juin 2016.
- Remplacer la trame actuelle de hachures fines « immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé » par une trame jaune « Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publiques ou privées » sur l'ensemble des bâtiments récents (seconde moitié du XX^e siècle) autorisant la restauration des façades des anciens bâtiments conventuels classés Monuments Historiques. Cette trame jaune est appliquée sur les bâtiments adossés à la façade Est, à l'angle de la façade Sud du couvent et contre l'héberge mitoyenne au Sud de la cour secondaire.
- Ajouter les lettrines M1 et M2 sur la trame existante « Immeubles non protégés pouvant être conservés, améliorés ou remplacés », permettant la modification du volume de la construction existante afin de masquer les héberges mitoyennes.

B. La place Lyautey

Située à l'angle des avenues de Sceaux et du Général de Gaulle, sur l'arrière des grandes écuries et face à la gare de Versailles Château Rive Gauche, cette place constitue un espace en creux au regard de l'alignement urbain traditionnel.

Les modifications graphiques combinées à la règle écrite permettent d'envisager un nouvel usage de la place Lyautey, de réévaluer la pertinence de la notion de bâti continu traitant l'angle des avenues et d'améliorer la protection patrimoniale des bâtiments anciens et des espaces extérieurs annexes.

Les modifications de la planche 11 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur portent ainsi sur 4 axes :

- Maintenir la trame de hachures fines « immeuble non protégés pouvant être conservés, améliorés ou remplacés » (trame jaune supprimée), reconnaissant une certaine valeur patrimoniale aux immeubles anciens bordant la place aux numéros 2,4 et 6 de la place Lyautey.
- Supprimer la double hachure biaisée « espace soumis à prescriptions particulières » sur la partie Nord de la place Lyautey afin de favoriser un projet global d'aménagement urbain de la place par une absence de protection particulière. Les éventuelles constructions seront cadrées par les articles du sous-secteur SCb du règlement.
- Limiter le linéaire de trait rouge « alignement nouveau » sur la façade du bâtiment constitué d'un rez-de-chaussée commercial sur l'avenue de Sceaux afin d'aligner toute future construction sur la façade des écuries.
- Supprimer la mention « passage privé ouvert au public », laissant au futur projet d'aménagement urbain de la place le soin de gérer les accès aux commerces et à la maison du n°2 de la place Lyautey.

C. L'Hôtel de France

Le site, composé de deux parcelles situées au 3 et au 5 de la rue Colbert, accueillie aujourd'hui des activités commerciales et hôtelières et bénéficie d'un attrait favorable lié à sa localisation unique à proximité du domaine royal et des quartiers historiques de la ville, le quartier Notre-Dame et le proche quartier Saint-Louis, ainsi qu'à la qualité architecturale et historique exceptionnelle de certains des bâtiments qui le composent.

Afin d'assurer la conservation patrimoniale du site tout en valorisant le développement de l'activité hôtelière, il est proposé de modifier certains éléments de la planche 4 du PSMV sur deux points précis.

- Requalifier la protection patrimoniale de la loge du gardien du pavillon Maurice compte tenu de son authenticité, attestée par sa présence sur le cadastre napoléonien de 1813-1836, par une trame de hachures larges « immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits »
- Supprimer la lettrine « P » sur la trame de hachure double biaisée de la parcelle du pavillon Maurice, afin de permettre de futurs aménagements en tenant compte des différents types de traitement de sol originels, notamment sur la partie Est du terrain, ancien jardin en 1810, préservant ainsi les arbres de hautes tiges existants

IV – PROCEDURE

En application de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié par l'autorité administrative, à la demande de la Ville et après consultation de l'architecte des bâtiments de France, avis de la commission locale du site patrimonial remarquable et après enquête publique.

Le projet de modification, exposé ci-avant, est mis en œuvre suivant certaines étapes réglementaires détaillées dans le Code de l'urbanisme et dans le Code de l'environnement.

- Par une délibération du Conseil Municipal, Monsieur le Maire est autorisé à saisir le Préfet des Yvelines afin que les services de l'Etat diligentent la modification du PSMV.
- En collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, le service urbanisme établit un dossier pour présenter le projet de modification à la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR). Un dossier de demande d'examen au cas par cas est constitué en parallèle, puis envoyé à la direction régionale de l'autorité environnementale qui détermine si le projet de modification nécessite une évaluation environnementale.
- La CLSPR, présidée par Monsieur Le Maire, se prononce sur le projet de modification du PSMV. Cette commission est composée de membres de droit et de membres nommés, parmi lesquels un tiers de représentants désignés par le Conseil Municipal, un tiers de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine, et un tiers de personnalités qualifiées.
- Après avoir recueilli l'avis de la CLSPR ainsi que la décision de l'autorité environnementale informant de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale, une enquête publique est conduite par le Préfet. Celui-ci saisit le tribunal administratif afin qu'il désigne un commissaire enquêteur, et fixe la durée de l'enquête.
- A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur établit un rapport et donne ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables. Il dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport et ses conclusions au Préfet.
- Dans l'hypothèse où le projet serait modifié après l'enquête ou le commissaire enquêteur demanderait des modifications substantielles, le Conseil Municipal se prononce sur le projet de plan après avis de la CLSPR.
- La modification du PSMV est approuvée par arrêté préfectoral.
- Le PSMV modifié fait l'objet de mesures de publicité prévues à l'article R.153-20 du Code de l'urbanisme.

V – Annexe

Documents

Copie de la délibération du 26 septembre 2019 du conseil municipal de demande de modification du PSMV de la Ville auprès de l'Etat.

Copie du règlement du PSMV dans sa rédaction actuelle.

Copie du règlement du PSMV avec les modifications envisagées.

Copie de la délibération fixant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

Copie du compte-rendu de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable de la Ville de Versailles.

Copie de la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

Plans

Plan du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat