

SECTEUR SAUVEGARDE DE VERSAILLES

Modification du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

ETUDES DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE



Modification du « Titre I – Dispositions générales »

DISPOSITIONS MODIFIEES	INCIDENCES																							
<p>ARTICLE 3</p> <p><u>8) 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> <p>. Le sous-secteur SBa, constitué essentiellement par les anciens bassins-réservoirs d'alimentation en eau désaffectés, doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble dont les objectifs et les grandes lignes ne sont pas encore arrêtés. Il fera l'objet d'un règlement particulier qui sera approuvé ultérieurement selon la même procédure que celle appliquée au Plan de Sauvegarde. Toutefois, les parcelles urbanisées seront régies dès maintenant par le règlement de la zone SB.</p> <p><u>9) Espace soumis à prescription particulière ; J : jardins ; 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 favorisant leur pérennité 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><u>10) Alignements d'arbres</u></p> <p>Les alignements d'arbres existants le long des voies principales (trident), des places, des Carrés et aux abords de la Cathédrale Saint-Louis doivent être conservés dans leur ordonnancement d'ensemble. Cette disposition ne s'oppose ni au principe de certaines modifications ponctuelles, en vue notamment d'une amélioration esthétique ou d'une meilleure homogénéité des essences (déplacement ou remplacement d'arbres) ni à la création de compositions d'ensembles. Les remplacements d'une essence d'arbres d'alignement par une essence d'alignement plus durable afin de répondre aux nécessités d'adaptation aux changements environnementaux (pollution, climat, parasites, champignons, ...) sont soumis à autorisation préalable.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1469 401 2062 516">Impact potentiel du projet sur :</th> <th data-bbox="2062 401 2359 516"></th> <th data-bbox="2359 401 2861 516">Commentaires</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1469 516 2062 611">Milieux naturels et biodiversité</td> <td data-bbox="2062 516 2359 611">OUI</td> <td data-bbox="2359 516 2861 611">➤ Renforcement de la biodiversité en ville</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1469 611 2062 747">Paysages, patrimoine, naturel et bâti</td> <td data-bbox="2062 611 2359 747">OUI</td> <td data-bbox="2359 611 2861 747">➤ Renforcement de la protection du paysage urbain par la présence et la pérennité des végétaux en ville</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1469 747 2062 810">Sols, sous-sols et déchets</td> <td data-bbox="2062 747 2359 810">NON</td> <td data-bbox="2359 747 2861 810">/</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1469 810 2062 863">Ressource en eau</td> <td data-bbox="2062 810 2359 863">NON</td> <td data-bbox="2359 810 2861 863">/</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1469 863 2062 915">Risques et nuisances</td> <td data-bbox="2062 863 2359 915">NON</td> <td data-bbox="2359 863 2861 915">/</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1469 915 2062 989">Air, énergie, climat</td> <td data-bbox="2062 915 2359 989">NON</td> <td data-bbox="2359 915 2861 989">/</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les arbres constituent des éléments qui accompagnent le paysage urbain et plus encore en secteur sauvegardé, ils participent à la mise en valeur du patrimoine bâti exceptionnel que le PSMV doit préserver. Les arbres malades sont donc obligatoirement remplacés. Leur présence en milieu urbain contribue à lutter contre la pollution.</p> <p style="text-align: center;">▶ Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.</p>			Impact potentiel du projet sur :		Commentaires	Milieux naturels et biodiversité	OUI	➤ Renforcement de la biodiversité en ville	Paysages, patrimoine, naturel et bâti	OUI	➤ Renforcement de la protection du paysage urbain par la présence et la pérennité des végétaux en ville	Sols, sous-sols et déchets	NON	/	Ressource en eau	NON	/	Risques et nuisances	NON	/	Air, énergie, climat	NON	/
Impact potentiel du projet sur :		Commentaires																						
Milieux naturels et biodiversité	OUI	➤ Renforcement de la biodiversité en ville																						
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	OUI	➤ Renforcement de la protection du paysage urbain par la présence et la pérennité des végétaux en ville																						
Sols, sous-sols et déchets	NON	/																						
Ressource en eau	NON	/																						
Risques et nuisances	NON	/																						
Air, énergie, climat	NON	/																						
<p>ARTICLE 5 - Rappels – autres réglementation - autres législations : Accessibilité, constructions et handicaps, obligation de création de logements sociaux.</p> <p>Il est rappelé que :</p> <p>-les maîtres d'ouvrages sont soumis, sous leur responsabilité, au respect des dispositions de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées permettre à toutes les personnes, quel que soit leur handicap (physique, sensoriel, mental, psychique et cognitif) d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale ainsi que le décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 et des décrets qui en ont découlés.</p> <p>- les maîtres d'ouvrage sont soumis à l'application de la loi n° 2013661 du 18 janvier 2013 relative à la modernisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux pour toute opération de création de logements ou de changement de destination. Dans ce cadre légal, la Ville de Versailles demande, selon l'importance des opérations à réaliser :</p> <p>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> <p>En outre, pour les opérations ayant pour effet de créer au moins 20 logements, un double seuil est applicable, l'un exprimé en pourcentage du</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1469 1423 2062 1539">Impact potentiel du projet sur :</th> <th data-bbox="2062 1423 2359 1539"></th> <th data-bbox="2359 1423 2861 1539">Commentaires</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1469 1539 2062 1602">Milieux naturels et biodiversité</td> <td data-bbox="2062 1539 2359 1602">NON</td> <td data-bbox="2359 1539 2861 1602">/</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1469 1602 2062 1665">Paysages, patrimoine, naturel et bâti</td> <td data-bbox="2062 1602 2359 1665">NON</td> <td data-bbox="2359 1602 2861 1665">/</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1469 1665 2062 1717">Sols, sous-sols et déchets</td> <td data-bbox="2062 1665 2359 1717">NON</td> <td data-bbox="2359 1665 2861 1717">/</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1469 1717 2062 1770">Ressource en eau</td> <td data-bbox="2062 1717 2359 1770">NON</td> <td data-bbox="2359 1717 2861 1770">/</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1469 1770 2062 1822">Risques et nuisances</td> <td data-bbox="2062 1770 2359 1822">NON</td> <td data-bbox="2359 1770 2861 1822">/</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1469 1822 2062 1885">Air, énergie, climat</td> <td data-bbox="2062 1822 2359 1885">NON</td> <td data-bbox="2359 1822 2861 1885">/</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ajout de dispositions législatives sur l'obligation de création de logements locatifs sociaux pour s'harmoniser avec les</p>			Impact potentiel du projet sur :		Commentaires	Milieux naturels et biodiversité	NON	/	Paysages, patrimoine, naturel et bâti	NON	/	Sols, sous-sols et déchets	NON	/	Ressource en eau	NON	/	Risques et nuisances	NON	/	Air, énergie, climat	NON	/
Impact potentiel du projet sur :		Commentaires																						
Milieux naturels et biodiversité	NON	/																						
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	NON	/																						
Sols, sous-sols et déchets	NON	/																						
Ressource en eau	NON	/																						
Risques et nuisances	NON	/																						
Air, énergie, climat	NON	/																						

<p>nombre de logements et l'autre en pourcentage de la surface de plancher réalisée :</p> <p>25 % au moins du nombre de logements,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements, 2. et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus. <p>- le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur n'a pas vocation à réglementer en secteur sauvegardé les occupations du domaine public communal. La Ville de Versailles dispose d'un règlement d'occupation du domaine public opposable (RODP).</p> <p>- le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur n'a pas vocation à réglementer la publicité, les enseignes et les préenseignes en secteur sauvegardé sur le territoire communal. La Ville de Versailles dispose d'un Règlement Local de Publicité opposable (RLP) relevant de l'application du code de l'environnement.</p> <p>- le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur fait application des dispositions du code de la construction et de l'habitation notamment, son article L. 111-5-2.</p>	<p>dispositions du PLU. Ces dispositions n'ont pas vocation à augmenter la population. Elles ne sont pas susceptibles de générer des nuisances sur le milieu urbain ou naturel proche.</p> <p style="text-align: center;">► Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.</p>
--	---

Modification du « Titre II – Chapitre I - Dispositions applicables à la zone S.A »

DISPOSITIONS MODIFIEES	INCIDENCES
------------------------	------------

ARTICLE S.A 1

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

- 1° Les installations et travaux divers ne devront entrainer aucune gêne pour le voisinage et ne pas porter atteinte au caractère général de la zone
- 2° Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 1 000 m² de **plancher hors œuvre nette surface de plancher**
- 3° Les constructions à usage d'entrepôt n'excéderont pas 400 m² de surface **H.O. nette de plancher**
- 4° Les constructions à usage de commerce n'excéderont pas 600 m² de surface **H.O. nette de plancher** (vente + réserves). **En sous zone SA', les rez-de-chaussée des bâtiments devront être maintenus en commerces ou activités artisanales.**
- 5° Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne pourront entrainer pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- 6° Dans les bandes de 200 m situées de part et d'autre des voies bruyantes, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté du 5.10.1978)
- 7° **Toute opération de création de logements ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :**
 - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
 - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus.
 - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements,
 - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

ARTICLE S.A 4

3- Electricité - **Téléphone télécommunication et réseaux divers** :

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

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

Impact potentiel du projet sur :	INCIDENCES	Commentaires
Milieus naturels et biodiversité	NON	/
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	NON	/
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/
Risques et nuisances	NON	/
Air, énergie, climat	NON	/
Ajout de dispositions législatives sur l'obligation de création de logements locatifs sociaux pour s'harmoniser avec celles du PLU, modification du langage écrit de la règle aux fins d'adaptation à la modernité et préservation des activités commerciales.		
► Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.		

ARTICLE S.A 11

II – Constructions existantes

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

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

Volume général

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

Il pourra être exceptionnellement autorisé sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France une augmentation du volume bâti pour des raisons de cohérence du paysage urbain de la Ville, pour les bâtiments dont la modification est autorisée.

Toiture

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

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

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

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

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

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

Façade

• Composition

La composition d'origine doit être maintenue ou retrouvée, en particulier les seconds niveaux entresolés ou non seront remis en valeur.

Lorsque la façade participe à une ordonnance, celle-ci doit avant tout être restituée.

• Matériaux

La plupart des constructions existantes sont réalisées en moellons mis en œuvre pour être enduits au plâtre ou plâtre et chaux, et peints, cette disposition doit être maintenue dans la mesure du possible.

Les plâtres sont à peindre dans des tonalités ocres et sables. Les blancs purs et crus sont proscrits.

Les sables mortiers sont acceptables pour les ravalements de façade ne comportant pas de moulures à traiter.

Impact potentiel du projet sur :		Commentaires
Milieus naturels et biodiversité	NON	/
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	OUI	➤ Renforcement de la protection du patrimoine bâti, restitution des éléments anciens.
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/
Risques et nuisances	NON	/
Air, énergie, climat	NON	/

La modification ne porte que sur des éléments juridiques destinés à protéger davantage le patrimoine et le paysage urbain. ➤ **Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.**

Impact potentiel du projet sur :		Commentaires
Milieus naturels et biodiversité	NON	/
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	OUI	➤ Protection du patrimoine bâti, restitution des éléments anciens
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/
Risques et nuisances	NON	/

Tout matériau donnant une apparence similaire est acceptable après avoir reçu l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France.

La pierre de taille, mise en œuvre pour être apparente, est nettoyée exclusivement à l'eau et à la brosse ; elle n'est jamais layée, bouchardée, passée au chemin de fer ou au jet de sable.

Les autres matériaux: briques ou meulières, sont nettoyés en vue de retrouver leur aspect d'origine, ils ne doivent être ni peints ni enduits.

Tous les décors existants : bandeaux et corniches, encadrements de baies, joints à coupe de pierre, joints creux, faux bossages, faux appareil ou même bas-relief, décors floraux, masques, etc.... doivent être conservés.

Lorsque les décors ont disparu même totalement, leur restitution peut être prescrite. Dans ce cas la demande d'autorisation de travaux doit être complétée par un projet en ce sens.

Ces décors seront réalisés en plâtre, ou tous matériaux donnant une apparence similaire, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les décors peints, et particulièrement les fausses briques, doivent faire l'objet d'une reconstitution à l'identique ou donnant une apparence similaire avec l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France.

. Perçements

Les constructions conservent ou retrouvent leurs percements d'origine. Les agrandissements ou obturations des baies sont interdits, sauf accord particulier de l'Architecte des Bâtiments de France. En particulier les dimensions de portes d'entrée des propriétés ne pourront être modifiées.

Les appuis en pierre sont conservés ou remplacés à l'identique ou par un matériau visuellement identique.

Accessoires de façade

. Menuiseries

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

. Occultation des baies

Lorsque la présence des persiennes contribue au caractère général des façades, leur maintien peut être exigé.

Les autres baies recevront des volets intérieurs dans la mesure où les embrasements le permettent.

. Garde-corps

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

. Portes d'entrée

Toutes les portes d'entrée d'origine, (cochères ou piétons), sont à conserver et restaurer soigneusement.

Lorsque l'état de vétusté rend toute restauration impossible, la porte doit être remplacée par un modèle identique à celui d'origine ou supposé tel.

En l'absence de document, les portes neuves doivent être simples, à cadre et à panneaux, elles ne comportent pas de vitrage, sauf éventuellement en imposte.

Air, énergie, climat NON

Eléments rédactionnels modernisés ou précisés.

► **Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.**

Impact potentiel du projet sur :

Milieus naturels et biodiversité NON

Commentaires

. Portes de garage

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

. Serrurerie

La conservation et la restauration de la serrurerie ancienne est la règle.

La serrurerie contemporaine, toujours sobre, peut s'inspirer discrètement de modèles anciens.

Tout graphisme étranger au caractère classique de VERSAILLES est à proscrire.

. Coloration

Les peintures des menuiseries extérieures sont de coloration claire ou très claire, en harmonie avec celles des ravalements.

Les portes d'entrée cochères ou piétonnes doivent être plus soutenues que la coloration de l'immeuble.

Le nuancier déposé ~~à l'Agence des Bâtiments de France et aux Services Techniques de la ville~~ auprès des services de la Mairie de VERSAILLES, doit servir de guide pour le choix des couleurs.

III – Devantures

. Composition

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

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

. Devanture en tableau

Si le gros-œuvre du rez-de-chaussée a été conçu pour être apparent, il sera remis à jour et restauré conformément aux prescriptions du paragraphe ci-avant : façade, matériaux.

Dans ce cas les devantures sont installées en retrait du nu de la façade de telle façon que les tableaux du rez-de-chaussée soient nettement plus

Paysages, patrimoine, naturel et bâti	OUI	➤ Renforcement de la protection du patrimoine bâti, restitution des éléments anciens
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/
Risques et nuisances	NON	/
Air, énergie, climat	NON	/

Eléments rédactionnels modernisés ou précisés. Ajout de disposition destinée à encadrer davantage les projets éventuels de travaux sur la halle du Marché Notre-Dame.

► **Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.**

importants que ceux des étages.

. Devantures en applique

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

. Hauteur

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

. Stores, bannes, auvents

Les stores et bannes sont autorisées à condition d'avoir été prévus dans la composition de la devanture et d'être escamotables. Leur saillie ne doit pas dépasser la largeur du trottoir diminuée de 0,50 m, et ne peut excéder en aucun cas 2 m. Leurs jouées ne doivent pas être indépendantes du store ; elles disparaîtront lorsque le store sera replié.

Les stores fixes, sur ossature ou en matériaux rigides, sont interdits.

Les stores sont choisis dans des tons en camaïeu de beige, ocre, vert ou bleu. Un échantillon doit toujours être fourni pour accord avec la demande d'autorisation de travaux en Secteur Sauvegardé.

. Coloration

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

. Commerce en étage

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

. Commerce sous plusieurs immeubles

Lorsqu'un même commerce occupe en continuité le rez-de-chaussée de plusieurs immeubles mitoyens, la devanture doit refléter, immeuble par immeuble, le caractère de chacun d'entre eux. Une seule devanture occupant le rez-de-chaussée de plusieurs immeubles n'est pas autorisée.

. Les Halles du marché Notre-Dame

Les quatre bâtiments existant au carrefour des rues de la Paroisse et du Maréchal Foch ont vocation à accueillir des commerces de bouche (vente au détail). Les travaux qui y seront réalisés doivent permettre d'assurer leur mise en valeur patrimoniale. Les enseignes (en nombre limité) qui seront ajoutées sur les façades des bâtiments répondront à des conditions de réalisation (dimension, inscription, couleur, d'éclairage,..) et seront soumis à autorisation préalable (voir dispositions particulières dans le règlement local de publicité de la Ville).

IV – Enseignes, mobilier urbain, affichage associatif

Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité de la Ville de Versailles (RLP) qui précise le droit en vigueur sur l'installation des enseignes.

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

Caractère de la sous-zone

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

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

. Volume général

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

. Toiture

Le comble brisé, avec coyau et sans membron, doit s'inscrire approximativement dans un demi-cercle. La couverture est en ardoise naturelle.

Si la pente d'un terrassons existant ne permet pas l'ardoise, exceptionnellement, après demande motivée, le plomb ou le zinc peuvent être autorisés.

Les fenêtres en brisis sont à ossature bois, au droit de la façade, avec linteau courbe. Les ouvertures dans le terrassons ne peuvent être constituées que de lucarnes à deux pentes ou à capote en plomb identiques à celles existantes.

. Façade :

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

Sur les CARRES, les façades sont en maçonnerie de pierres, ou enduites, percées de portes à un vantail et de fenêtre, parfois d'oculus. Conserver ou

Impact potentiel du projet sur :		Commentaires
Milieus naturels et biodiversité	OUI	➤ Restitution de la biodiversité en ville (préservation des alignements d'arbres)
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	OUI	➤ Renforcement de la protection du patrimoine bâti, restitution des éléments anciens
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/
Risques et nuisances	NON	/
Air, énergie, climat	NON	/

Eléments rédactionnels modernisés ou précisés, préservation des activités commerciales dans les Carrés Saint-Louis (MH inscrits) à très forte valeur patrimoniale ainsi que les alignements d'arbres. Ceux-ci participent à la mise en valeur du patrimoine bâti exceptionnel que le PSMV doit préserver car ils matérialisent les éléments bâtis disparus.

➤ **Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.**

restituer à ces façades de service des percements de dimensions modestes, toujours plus hauts que larges, constitue la seule règle particulière à observer.

. Occultation des baies :

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

. Porte de garage :

La création de garage est interdite dans les CARRES.

ARTICLE S.A 12

I Dispositions générales

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

Les dispositions du présent article fixent la réalisation obligatoire d'un certain nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions (nouvelles, des extensions, des surélévations, réhabilitations avec ou sans changement de destination,...).

Lorsque les dispositions du présent article ne fixent pas un ratio mais une réalisation adaptée aux besoins de la construction, l'estimation sera établie et justifiée par le demandeur.

Il doit être tenu compte de la politique des déplacements de la Ville de Versailles au regard de l'offre de transport en commun, gares ferroviaires et routières, parking publics et réseau de pistes cyclables existant pour toutes constructions existantes ou futures. Le nombre de places peut être déterminé en fonction de la situation de la construction ou de l'opération si elle est comprise dans un **rayon de 400 m autour d'une gare un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan annexé au présent règlement (à compter des entrées et accès principaux du public).**

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

II Nombre de places imposées aux constructions et opérations

Impact potentiel du projet sur :		Commentaires
Milieus naturels et biodiversité	NON	/
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	NON	/
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/
Risques et nuisances	NON	/
Air, énergie, climat	NON	Renforcement de la prise en compte de la desserte des sites par les transports en commun dans les programmes de construction

► Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.

Impact potentiel du projet sur :		Commentaires
Milieus naturels et biodiversité	NON	/
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	NON	/
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/

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

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

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

~~En application des dispositions du code de la construction et de l'habitation, un espace de stationnement couvert et supérieur à 20 m² devra être réalisé pour les deux roues motorisées (2 m² par emplacement) et pour les opérations de moins de 8 logements, la réalisation d'un espace de 10 m² sera à prévoir.~~

~~Pour les cycles :-~~

- ~~-pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement,~~
- ~~-pour l'habitation en cas de projet de logement étudiant : 1 place par logement, 2 places pour les logements doubles,~~
- ~~-pour les constructions de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,~~

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

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

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

~~Plus particulièrement, il sera demandé pour les établissements scolaires la réalisation de 2 places par classe du 1^{er} degré et 8 places par classe du second degré pour les établissements scolaires. Ces Les emplacements peuvent être couverts ou à l'aire libre, multiples et répartis seront, en fonction de l'importance de l'opération, multiples et répartis. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.~~

ARTICLE S.A 12

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de **150 mètres** à compter des limites du terrain d'assiette du projet de construction ou de l'opération.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou relevant du respect des dispositions du Plan du secteur sauvegardé, le pétitionnaire peut être tenu

Risques et nuisances	NON	/
Air, énergie, climat	OUI	➔ Renforcement de la prise en compte de la desserte des sites par les transports en commun dans les programmes de construction. Pas d'impact négatif sur la pollution de l'air.

Nécessité d'intégrer des dispositions législatives nouvelles qui n'ont pas vocation à augmenter la présence de la voiture en secteur urbain.

► Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.

Impact potentiel du projet sur :		Commentaires
Milieux naturels et biodiversité	NON	/
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	NON	/
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/
Risques et nuisances	NON	/

quitte de ces obligations dans les **deux** conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- ~~en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans le respect et la limite de validité des dispositions des articles L. 123-1-12, L. 332-7-1 et L. 313-1 du Code de l'Urbanisme.~~

ARTICLE S. A. 13 - Arbres et plantations

1- Arbres

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

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

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis peuvent être plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

~~ARTICLE S. A. 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

Sans objet

~~ARTICLE S. A. 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol~~

Sans objet

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

Air, énergie, climat

NON

/

Suppressions de dispositions réglementaires suite à une réforme législative. ► **Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.**

Impact potentiel du projet sur :		Commentaires
Milieux naturels et biodiversité	OUI	↗ Renforcement de la biodiversité en ville
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	OUI	↗ Renforcement de la protection d'éléments végétaux considérés comme des éléments patrimoniaux
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/
Risques et nuisances	NON	/
Air, énergie, climat	NON	/

Les alignements d'arbres participent à la mise en valeur du patrimoine bâti exceptionnel. ► **Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.**

Impact potentiel du projet sur :		Commentaires
Milieux naturels et biodiversité	NON	/
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	NON	/
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/
Risques et nuisances	NON	/
Air, énergie, climat	NON	/

Suppressions de dispositions réglementaires suite à une réforme législative. ► **Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.**

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

Modification du « Titre II – Chapitre II - Dispositions applicables à la zone S.B »

Dispositions modifiées

INCIDENCES

ARTICLE S.B 1

3- Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions ~~spéciales particulières~~

- 1° Les installations et travaux divers ne doivent entraîner aucune gêne ~~pour le voisinage et ne pas porter atteinte au caractère général de la zone~~
- 2° Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas ~~1.000 m² de plancher hors œuvre nette surface de plancher.~~
- 3° Les constructions à usage de commerce n'excéderont pas 1500 m² de ~~surface H.O. nette surface de plancher~~ (vente + réserves).
- 4° Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne pourront entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- 5° Dans les bandes de 200 m situées de part et d'autre des voies bruyantes, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté du 5.10.1978)
- 6° Les constructions à usage d'entrepôts, en annexe des deux grands équipements de la sous-zone SB'
- 7° ~~Toute opération de création de logements ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :~~
 - ~~20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements~~
 - ~~25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus.~~
 - ~~et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements,~~
 - ~~et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.~~

ARTICLE S.B 4

4 . Electricité - ~~Téléphone télécommunication~~ et réseaux divers :

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

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

ARTICLE S.B 11

4 Enseignes

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

~~Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité de la Ville de Versailles (RLP) qui précise le droit en vigueur sur l'installation~~

Impact potentiel du projet sur :		Commentaires
Milieus naturels et biodiversité	NON	/
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	NON	/
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/
Risques et nuisances	NON	/
Air, énergie, climat	NON	/
Voir commentaire ci-avant zone SA.		
► Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.		

des enseignes.

5-Les affichages administratif et associatif

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

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE S. B. 14 — Coefficient d'occupation du sol

~~Sans objet.~~

ARTICLE S. B. 15 — Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Modification du « Titre II – Chapitre III - Dispositions applicables à la zone S.C »

DISPOSITIONS MODIFIEES	ENVIRONNEMENT	
<u>ARTICLE S.C 1</u>	Impact potentiel du projet	Commentaires
3- <u>Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions spéciales particulières :</u>	sur :	
1° Les installations et travaux divers ne devront pas porter atteinte au caractère général de la zone	Milieux naturels et biodiversité	NON /
2° Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 300 m ² de surface H.O. nette surface de plancher. Cette surface est portée à 1 000 m ² H.O. nette de surface de plancher pour des bureaux relevant de services publics et n'est pas limitée pour les sous-secteurs SCa et SCb.	Paysages, patrimoine, naturel et bâti	NON /
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.	Sols, sous-sols et déchets	NON /
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)	Ressource en eau	NON /
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.	Risques et nuisances	NON /
6° Toute opération de création de logements ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins d'au moins 700 m ² , doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :	Air, énergie, climat	NON /
○ 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements	Ajout de dispositions législatives sur l'obligation de création de logements locatifs sociaux pour s'harmoniser avec le PLU, modification rédactionnelle de la règle aux fins de modernisation. Suppressions de dispositions réglementaires suite à une réforme législative	
○ 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus. ▪ et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements,	► Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.	

- et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

ARTICLE S.C 4

4 . Electricité - ~~Téléphone~~ **télécommunication** et réseaux divers :

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

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

ARTICLE S.C 11

3-Les commerces et devantures :

En rez-de-chaussée des constructions, les commerces présenteront un aspect et une qualité conforme au caractère exceptionnel des lieux et compatible avec l'architecture des immeubles qui les accueillent.

Seuls les stores et bannes escamotables dont la saillie ne dépasse pas la largeur du trottoir diminuée de 0,50 cm sans excéder 2 mètres seront autorisés.

La toile sera unie dans des tons non vifs et contingentée à la largeur des vitrines. Les éventuels lambrequins seront droits. Les joues de store ne sont pas autorisables.

Les terrasses fermées ne sont pas autorisables sur le domaine public.

Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité de la Ville de Versailles (RLP) qui précise le droit en vigueur sur l'installation des enseignes.

4-Les enseignes,

Les enseignes devront intégrer leur éclairage sans dispositif extérieur rapporté ~~(voir les autres prescriptions de l'article S.A. 11)~~. **Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité de la Ville de Versailles (RLP) qui précise le droit en vigueur sur l'installation des enseignes.**

5-Les affichages administratif et associatif

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

ARTICLE S. C. 12 - Stationnement des véhicules

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

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

~~—La règle peut fixer la réalisation obligatoire d'un certain nombre de places de stationnement,~~

~~—Les stationnements nécessaires aux constructions nouvelles seront réalisés en sous-sol.~~

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

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

~~ARTICLE S.C. 14 — Coefficient d'occupation du sol~~

~~Sans objet.~~

~~ARTICLE S. C. 15 — Dépassement du coefficient d'occupation du sol~~

~~Sans objet.~~

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

Impact potentiel du projet sur :		Commentaires
Milieux naturels et biodiversité	NON	/
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	OUI	➤ Protection du patrimoine bâti (Petite Ecurie)
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/
Risques et nuisances	NON	/
Air, énergie, climat	OUI	➤ Renforcement de la prise en compte de la desserte des sites par les transports en commun dans les programmes de construction

Introduction de dispositions nouvelles qui n'ont pas vocation à augmenter la présence de la voiture dans la zone et en secteur urbain.

➤ Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.

Impact potentiel du projet sur :		Commentaires
Milieux naturels et biodiversité	NON	/
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	NON	/
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/
Risques et nuisances	NON	/
Air, énergie, climat	NON	/

Suppressions de dispositions réglementaires suite à une réforme législative.

➤ Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.

Modification du « Titre II – Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone S.D »

Dispositions modifiées

INCIDENCES

Caractère de la zone

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

~~Cette zone est dotée d'un coefficient d'occupation des sols.~~

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

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

1- Rappels :

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

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

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

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

- 1° Les installations et travaux divers ne devront entraîner aucune gêne pour le voisinage et ne pas porter atteinte au caractère général de la zone.
- 2° Les constructions à usage de bureaux n'excéderont pas 300 m² de surface ~~H. O. nette de plancher~~. Cette surface est portée à 1000 m² ~~H. O.~~

Impact potentiel du projet

sur :

Impact potentiel du projet	INCIDENCES	Commentaires
Milieus naturels et biodiversité	NON	/
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	NON	/
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/
Risques et nuisances	NON	/
Air, énergie, climat	NON	/

Ajout de dispositions législatives sur l'obligation de création de logements locatifs sociaux pour s'harmoniser avec le PLU, modification rédactionnelle de la règle aux fins de modernisation. Suppressions de dispositions réglementaires suite à une réforme législative

► Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.

nette de surface de plancher pour des bureaux relevant des services publics.

3° Les constructions à usage de commerce n'excéderont pas 150 m² de surface ~~H.O.~~ **nette de plancher** (ventes + réserves).

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

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

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

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

ARTICLE S.D 4

4 . Electricité - ~~Téléphone~~ **télécommunication** et réseaux divers :

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

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

ARTICLE S.D 5

~~Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 400 m².~~

Sans objet

ARTICLE S. D. 12 - Stationnement des véhicules

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

Impact potentiel du projet		Commentaires
sur :		
Milieux naturels et biodiversité	NON	/
Paysages, patrimoine, naturel et bâti	NON	/
Sols, sous-sols et déchets	NON	/
Ressource en eau	NON	/
Risques et nuisances	NON	/
Air, énergie, climat	NON	/
Suppressions de dispositions réglementaires suite à une réforme législative.		
► Aucune incidence négative sur l'environnement et la santé n'est à relever.		

ARTICLE S. D. 13 - Arbres et plantations

1- Arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, qu'ils concernent les alignements, les espaces boisés ou les plantations.

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis peuvent être plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

~~ARTICLE S. D. 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Le coefficient maximal d'occupation du sol est égal à 0,80.~~

~~ARTICLE S. D. 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol~~

~~Le dépassement du C. O. S. fixé à l'Article 14 ci-dessus est autorisé :~~

- ~~- pour des raisons d'architecture, dans les limites des règles imposées par les Articles S. D. 1 à S. D. 13 ci-dessus.~~
- ~~- pour assurer dans les constructions existantes, des conditions minimales d'hygiène, à concurrence de 6 m² de surface hors-œuvre nette par logement.~~

~~Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1^{er} alinéa de l'Article L 332-1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéas dudit Article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les Articles R 332-1 à R 332-4 du même code.~~

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

Légende : ↗ Incidences positives, préservation et renforcement - ↘ incidences négatives (*aucunes*) - / - pas d'incidences ou sans commentaire

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

La procédure de modification du PSMV est diligentée par l'Etat (Monsieur le Préfet des Yvelines) après saisine du conseil municipal (délibération du **8 octobre 2015**). Le projet de modification a été présenté à l'avis de la commission locale du secteur sauvegardé le **15 décembre 2015** (avis favorable sans réserve voté à l'unanimité). L'enquête publique est d'une durée d'un mois. Le commissaire enquêteur a été désigné par le Président du Tribunal administratif de Versailles le 18 décembre 2015. Compte tenu de l'urgence de ce dossier, cette enquête était initialement prévue par le commissaire enquêteur du **25 janvier au 29 février 2016** inclus après exécution des mesures de publicité légales. **Elle a été reportée en attente de l'avis de la DRIEE.**

Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport. Les deux dernières étapes consistent à ce que le conseil municipal donne son avis définitif à cette procédure avant que Monsieur le Préfet approuve par arrêté la modification du PSMV. Compte tenu de l'attente de l'avis de la DRIEE, il n'est pas possible de fixer de délais mais Monsieur le Maire a précisé à Monsieur Jean-François CARENCO (Préfet de la Région Ile-de-France, qu'il faudrait que la modification **soit approuvée en avril 2016.**

Service urbanisme
20 décembre 2016