

ZONE NF

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que les secteurs de Matelots-Mortemets et Satory, concernant la zone NF, font l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article NF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article NF2 et ceux de nature à porter atteinte à la protection de la zone.

Article NF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans la zone ou le secteur NFa.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries ou ceux nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le paysage dans lequel ils s'insèrent.

3. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
4. Les travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, à la fréquentation du public (cheminements piétons ou cyclistes, stationnement, balisages, tables de lecture, ...), à la gestion forestière et à la protection du site, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
Par ailleurs, dans le **secteur NFa**, peuvent également être admis sous conditions :
 6. La reconstruction de constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général après démolition volontaire dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à celle détruite et que les constructions sont intégrées au paysage environnant.
 7. Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'accueil du public, à la gestion, à l'entretien, à la surveillance et à l'exploitation de la forêt (maison forestière, scierie, ...), dès lors qu'ils tiennent compte des caractéristiques du site dans lequel ils sont implantés.
 8. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.

Article NF 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel, notamment par la prise en compte des perspectives monumentales du Domaine National.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Article NF 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVES.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré²⁴, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article NF 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

²⁴ Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.2 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, l'impact visuel de la construction, ainsi que la préservation des espaces arborés de qualité qu'il convient de préserver. Les extensions des constructions existantes doivent être conçues dans le prolongement des murs existants pour préserver une harmonie de la construction initiale.

6.3 – Calcul des retraits

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à :

- 30 mètres de l'alignement des voies correspondant à des grands itinéraires ;
- 20 mètres de l'alignement des voies nationales, à l'exception de la RN 286 (cf ci-après) ;
- 10 mètres de l'alignement des voies et chemins départementaux ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Le long de la RN 286, les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), ni pour la réalisation d'aires de stationnement dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

Article NF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - Règles d'implantation

7.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait des limites séparatives. Toutefois, une implantation différente est autorisée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie, tels que transformateurs.
3. lorsqu'il s'agit des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, qui peuvent alors être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m minimum.

7.2.2 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 m, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes, d'une hauteur maximale de 2,60 m peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L = H$), avec un minimum de 6 mètres.

Article NF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

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

Article NF 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article NF 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- du niveau du sol existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 – Règle générale

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

10.3. - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante.

Article NF 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes du site concerné. Toute construction doit conserver une place secondaire dans le paysage, auquel elle est, dans tous les cas, subordonnée.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

11.2 – La volumétrie

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant, une préservation du contexte naturel doit être recherchée, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

11.3 – Les matériaux

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

11.4 – Les clôtures

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement naturel et leurs matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

Article NF 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation du site, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

Article NF 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.3 – Traitement des Espaces libres et plantations

L'aménagement des espaces forestiers doit tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur.

Les espaces libres doivent représenter 80% au moins de la superficie du terrain et demeurer en pleine terre.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

13.4 – Zone de protection des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.