

ZONE NL

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 ».

Article NL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article NL2 et ceux de nature à porter atteinte à la préservation de la zone.

Article NL 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 le secteur.
2. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, des camping-cars, des habitations légères et de loisirs, ainsi que les constructions ou installations de proximité qui sont liées ou nécessaires à leur fonctionnement (accueil, stationnement, gardiennage, sanitaires, piscine, terrain de sport,...), dès lors qu'il est conçu dans l'objectif de préserver les caractéristiques arborées du site.
3. 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.

Article NL 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.

Article NL 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 SIGSEVESC.

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 PLU, pièce n° 4.a).

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.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel est exigé. Il doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection de milieux naturels établis par la réglementation.

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 débourbeur-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 considéré²⁵, 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.

²⁵ Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

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

Un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé sur le site du terrain de camping (cf. notice explicative en annexe).

Article NL 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article NL 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. Elles ne sont pas applicables aux voies de desserte internes au terrain.

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 ;
- 10 mètres de l'alignement des voies et chemins départementaux ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Article NL 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

Les conditions doivent être implantées 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'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément.
3. 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.

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

Non réglementée.

Article NL 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article NL 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 ou, pour les façades situées le long d'une voie telle qu'elle est définie à l'article 6, à partir du niveau du trottoir, au droit de la construction ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque les voies sont en pente, la façade de la construction est divisée en sections d'une longueur maximale de 15 mètres et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

Pour les façades arrière, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue.

10.2 – Règle générale

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3,50 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 NL 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.

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.

En outre, l'aménagement du terrain doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes du site.

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 choisis en conséquence.

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

Les places de stationnement des véhicules doivent correspondre aux capacités d'accueil des terrains de camping et de caravanes à raison d'une place par tente, par caravane ou par habitation légère de loisirs.

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 NL 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 – 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.

13.2 – Traitement du terrain

L'aménagement du terrain, le choix des emplacements des tentes, caravanes, camping-cars et des habitations légères de loisir doivent être conçus pour préserver la dominante végétale et arborée du site.

Toute destruction d'arbre doit être compensée dans le cadre de l'aménagement du terrain.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.