

ZONE NP

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 le secteur des Matelots-Mortemets, concernant la zone NP, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article NP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, ouvrages, travaux et la création d'aires de stationnement nécessaire à l'accueil des visiteurs non prévus à l'article NP2 et ceux de nature à porter atteinte à la protection du site.

Article NP 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 ou de reconstruction, dès lors qu'ils sont, ainsi que leur destination, compatibles avec la mise en valeur du domaine national.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux à la condition que l'aspect initial du site ne soit pas affecté.
3. Les travaux ou ouvrages destinés à la connaissance ou à la découverte du parc dès lors qu'ils participent à la préservation et à la mise en valeur du parc naturel.

4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés ou qu'ils soient nécessaires à une mise en valeur du parc.

Par ailleurs, **dans le secteur NPa**, peuvent également être admis sous condition :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux dès lors :
 - qu'ils sont destinés à l'accueil du public, à l'animation ou la fréquentation touristique du site tels que kiosque, restauration, sanitaires, ... y compris, dans le site des Mortemets, des aires de stationnement de véhicules générées par la fréquentation du public ;
 - que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature ne porte pas atteinte aux caractéristiques historiques ou paysagères des constructions ou du site, ni à la conservation des perspectives du parc.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'entretien et à la gestion du site, tels que abris pour le matériel ou les animaux, serre, local technique, atelier, logements de personnel, gardiennage, bureaux, dès lors qu'ils sont compatibles avec le milieu environnant et nécessaires au fonctionnement du Domaine National.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux liées et nécessaires à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air dès lors que la surface de plancher de chaque construction est au plus égale à 30 m².
4. L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du Domaine National.
5. 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.
6. L'aménagement de terrains nécessaires à l'accueil des gens du voyage dès lors qu'il est réalisé dans le cadre du Schéma Départemental et localisé **dans les secteurs NPa1** (secteur des Mortemets).

Article NP 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 et limiter son impact visuel, notamment par la prise en compte des perspectives monumentales existantes ou à créer du Domaine National.

Article NP 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 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.

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 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 considéré²⁶, 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 4a). 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 NP 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

²⁶ Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

Article NP 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.

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 mesurée 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 6 mètres.

Toutefois, ce retrait peut être inférieur pour des raisons d'ordre architectural.

Article NP 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

Le choix d'implantation résulte de la prise en compte des caractéristiques paysagères du site dans lequel s'insère la construction.

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

Non réglementée.

Article NP 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article NP 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

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

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 de la composition du parc.

Pour les constructions nouvelles, le choix de leur implantation, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre de la composition du parc.

Article NP 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.

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 NP 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

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 précise 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.

Pour le secteur NPa, 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.