

## 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 m<sup>2</sup>.
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-syndicat AQUAVESC.

### **4.2 - Assainissement**

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

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif 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 à 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.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées :

revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements...) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple ...), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des événements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

Toute installation industrielle, 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.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

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

## **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 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 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.

