

Zone NP

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la bande de terrain situé à l'ouest de la Route de Saint Germain.

Bordant l'Arboretum de Chêvreton et le Domaine du Château de Versailles, mais séparé des zones agglomérées par une voie à forte circulation, cette zone doit conserver son caractère d'espace naturel et développer un aménagement respectueux de la qualité du site, en améliorant sa liaison avec les entités urbaines et paysagères environnantes.

ARTICLE NP.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous constructions, ouvrages ou travaux non mentionnés à l'article NP.2 et ceux de nature à porter atteinte au caractère et à la préservation de la zone.

ARTICLE NP.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les travaux d'aménagement et d'entretien 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
- l'aménagement de terrains destinés au stationnement de véhicules automobiles, ainsi que les constructions ou installations liées à leur fonctionnement (accueil, gardiennage,...), sous réserve de leur insertion dans le cadre paysager du site.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, sous réserve de leur insertion dans le cadre paysager du site.
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces concernés
- Les constructions, ouvrages et travaux liés à la réalisation d'infrastructures routières, dès lors que toutes dispositions soient prévues pour garantir l'insertion dans leur environnement.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

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 aménagée (dans son emprise, son tracé, son revêtement et le traitement de ses abords) afin de limiter son impact visuel et permettre son insertion dans le site.

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

A) Eau.

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.



B). Assainissement.

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

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

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

C). Réseaux.

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur les réseaux des concessionnaires.

ARTICLE NP.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée

ARTICLE NP.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de **3,00 mètres** au minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel.

ARTICLE NP.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de **3,00 mètres** au minimum, en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel.



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

Non réglementée.

ARTICLE NP.9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

ARTICLE NP.10 - Hauteur maximum des constructions.

La hauteur des constructions, ouvrages et installations ne pourra excéder **4,00 m**.

Cette disposition n'est pas applicable :aux constructions existantes dépassant cette hauteur, qui ne pourront être surélevées ;

ARTICLE NP.11 - Aspect extérieur-Clôtures.

A) dispositions générales

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

B) Volumétrie et Matériaux

La volumétrie et le choix des matériaux de toute construction ou installation doivent permettre son insertion dans le paysage environnant, à dominante naturelle.

C) Clôtures.

Les clôtures peuvent être adaptées à la fonction des terrains qu'elles bordent mais doivent dans tous les cas s'insérer par leurs matériaux et composants dans l'environnement à dominante naturelle.

D) Eléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux



Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte et non pas traitée comme un objet sans contexte.

ARTICLE NP.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NP 13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

Tout aménagement doit être conçu et réalisé en préservant la dominante végétale et arboré du site

Un écran planté de haute tige doit être intégré autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Les aires de stationnement doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haie vive, ou structurées autour de bosquets

Le traitement au sol des emplacements de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE NP 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.