

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Elle correspond :

- A la forêt de Marly
- Au Parc municipal de la Roseraie et au parc du château, édifice compris (Nc)
- Au terrain de golf, espace de transition entre la plaine et la forêt (Ng)
- A un espace vert de transition, sis le long de la zone AU de Chapoval, destiné à l'agriculture, ainsi qu'à des aires de détente ou de loisirs verts pour garantir la pérennité de la qualité des paysages aux abords de la Plaine classée de Versailles et à préserver les percées visuelles entre la Plaine classée et la forêt de Marly.

Ces espaces doivent conserver leur vocation naturelle mais il est possible d'y édifier des équipements légers de loisirs et d'accueil des promeneurs. Ces équipements pourront être réalisés dans des zones de taille et de capacité d'accueil limitée (Ng\*)

D'une manière générale, toutes les constructions nouvelles sont interdites dans la zone N pour assurer la protection du caractère naturel de la zone, tout en permettant des constructions et petites installations démontables nécessaires à la détente et aux loisirs.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**RAPPELS** : Le classement en « espace boisé classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

- Toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas autorisées à l'article N 2.
- Toutes constructions, installations et travaux divers dans une bande des 50 mètres à partir de la lisière de la Forêt de MARLY, massif de plus de 100 hectares. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains inclus dans la bande des 50 mètres et se trouvant à l'intérieur d'un site urbain Constitué.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### - Sur l'ensemble des zones N :

Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ainsi qu'aux travaux hydrauliques ou forestiers ou consécutifs aux déclarations d'utilité publique.

#### - Dans la zone N g (Golf) :

Les installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation des activités admises dans la zone N g, notamment les installations légères de sports ou de loisirs.

Les constructions liées à l'exploitation du golf seront admises dans le périmètre d'implantation délimité en Ng\* sur le document graphique (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche est autorisée ainsi que les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt général.

Ces installations devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère et de limitation de l'emprise au sol, qui ne devra pas être supérieur à l'emprise des systèmes existants à la date d'approbation de la modification du PLU.

**- Dans les zone N c (Château et Roseraie) et N\* (maison forestière) :**

Les installations et travaux divers nécessaires à l'entretien du patrimoine.

Dans les bandes de 300, 100 et 30 mètres situées de part et d'autre des voies classées "axe bruyant", des prescriptions d'isolement acoustique pourront être demandées lors de la demande du permis de construire (arrêté du 31 décembre 1981).

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante sur fond public ou privé instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Si l'implantation d'un nouvel hydrant est imposée sur avis de la Direction Départementale des services d'incendie et de secours, elle se fera sur le site de l'opération.

#### **2 - Assainissement :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être conforme aux dispositions en vigueur imposées par la Loi sur l'Eau et le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux du Val de Gally.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdit.

### **3 - Autres réseaux (Electricité, gaz, téléphone, câbles, ...) :**

En règle générale, les réseaux sur les parcelles privées et les raccordements correspondants aux réseaux concessionnaires doivent être enfouis.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la distance doit être égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié dans le cas où la façade est aveugle et à condition que la hauteur à l'égout du toit de la façade implantée en vis-à-vis de la voie soit inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans la zone N** : les constructions doivent être implantées en retrait, égal à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 mètres ou en limite séparative, si la hauteur au faitage est inférieure à 3,50 mètres.

**Dans la zone N\***, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. En cas de retrait, la distance doit être égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 8-mètres. Cette distance peut être réduite de moitié dans le cas où la façade est aveugle et à condition que la hauteur à l'égout du toit de la façade implantée en vis-à-vis de la voie soit inférieure à 5 mètres.

**Dans la zone Ng\***, les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

**Dans la zone Nc**, l'implantation des constructions correspond à celle des constructions existantes à la date d'application du présent règlement.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions discontinues doivent être éloignées les unes des autres d'une distance minimale de 4 mètres.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans la zone N**, il n'est pas fixé de règle.

**Dans le secteur Ng\***, les constructions devront respecter les polygones d'implantation.

**Dans les secteurs N\* et Nc**, l'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Dans la zone N**, il n'est pas fixé de règle.

**Dans le secteur Ng\***, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faitage sauf pour les équipements de desserte de télécommunication dont la hauteur maximale sera limitée à 32 m par rapport au sol, hors tout y compris systèmes de protection contre la foudre.

**Dans les secteurs N\* et NC**, la hauteur des constructions est limitée à celle existante à la date d'application du présent règlement.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de bâtir peut-être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, est interdit.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

A titre indicatif, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 mètres x 5,00 mètres à l'exclusion des véhicules lourds. La surface supplémentaire nécessaire aux accès permettra de manœuvrer en toute sécurité.

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

**En Ng\***, il est exigé : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Les normes du PDUIF sont à respecter.

## ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS

### Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés EBC figurant aux plans de zonage du présent PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Espaces protégés :

Les vestiges de l'ancien potager du château Louis XIII, le parc de la Roseraie et le Château XVIIIème, sont des espaces classés tel qu'indiqué sur le plan de zonage par un liseré vert.

A ce titre, seuls les travaux ne compromettant pas le caractère patrimonial et paysager de ces espaces sont admis.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé.

**ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Anticiper l'application de la RT 2020. Le principal objectif de la Réglementation thermique 2020 (RT 2020) est de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif. Concrètement, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Ces bâtiments sont dits « à énergie passive ou positive ».

Les normes de la RT 2020 sont très précises :

- Consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh<sub>ep</sub> par m<sup>2</sup> et par an, grâce à une isolation performante, une ventilation efficace et une conception bioclimatique satisfaisante ;
- Consommation totale d'énergie primaire (c'est-à-dire le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques) inférieure à 100 kWh par m<sup>2</sup> et par an ;
- Production d'énergie renouvelable couvrant les besoins énergétiques de la maison (bilan passif) ou les surpassant (bilan positif).

L'énergie produite grâce à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, d'un poêle à bois ou de ballons thermodynamiques est consommée pour pallier les besoins de la maison, ou réinjectée dans le réseau local ou national d'énergie en cas de surplus.

**ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).