

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NG

NG-NGA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous et notamment :

- Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.
- Le comblement des rus, mares et autres zones humides.
- Dans la zone NG, toutes les constructions.

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les imperméabilisations du sol en dehors de l'emprise des constructions.

NG-NGA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les affouillement et exhaussements de terre à condition :

- Qu'ils soient liés à l'aménagement du golf,
- Qu'ils se fassent à volume de terre équivalente entre affouillement et exhaussement,
- Que les exhaussements ne se fassent pas par apport de matériaux extérieurs à la zone.

DANS LA ZONE NGA

Les constructions et installations de service public à condition qu'elles soient nécessaires à l'alimentation en réseau du golf ou d'une hôtellerie restauration.

Les piscines, couvertes ou non, à condition qu'elles soient à proximité des bâtiments existants.

Les autres occupations du sol ne sont autorisées que dans des bâtiments existants ou en extension de ces bâtiments et pour occupation de :

- Hébergement touristique (hôtel, restaurant, club-house...)
- Stockage des engins et du matériel nécessaires à l'exploitation du golf.

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que :

- Soit, ils soient nécessaires à la restauration d'un milieu humide,
- Soit ils constituent la création d'un merlon dans les secteurs de nuisances et dans les conditions définies ci-après,
- Soit ils n'excèdent pas plus de 50 cm de hauteur au point le plus haut de l'exhaussement ou moins de 50 cm au point le plus bas de l'affouillement.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone NG est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit est

imposé (voir annexe du PLU intitulée « prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres »)

La zone NG est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le **SAGE de l'Yerres (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres)**. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. cf. ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES

NG-NGA3 - VOIES ET ACCÈS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible d'une voie, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de la construction à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 5 mètres.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

NG-NGA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

LES EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

ORDURES MENAGERES

Les constructions, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à "l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

NG-NGA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et les extensions des constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m de la voie.

Les piscines et les services publics doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m de la voie.

NG-NGA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

NG-NGA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre une annexe et une habitation existante ne peut être inférieure à 8 m.

NG-NGA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions est limitée à 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

NG-NGA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (travaux ou extension) ne peut excéder la hauteur de la construction existante.

La hauteur des services publics est limitée à 15 m.

NG-NGA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect original ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent, soit reproduire le style de la construction, soit être de facture contemporaine.

En cas d'implantation d'antenne ou de pylône nécessaire à l'amélioration des accès aux réseaux de téléphonie mobile, ces installations doivent faire l'objet de mesures d'insertion optimales dans les paysages et l'environnement.

Les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante doivent :

- Soit conserver l'aspect actuel de la construction, sauf à rendre au bâtiment un aspect original ou supprimer un anachronisme,
- Soit être de facture contemporaine.

Les murs doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause.

SUR LES BATIMENTS REMARQUABLES

Ces constructions sont soumises à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale de la construction est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect original ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent reproduire le style de la construction, soit être de style contemporain.

Les ornements maçonneries ou métalliques traditionnelles (corniches, modénatures, encadrement, bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

NG-NGA12 - STATIONNEMENT

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration

Il est créé 2 places de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.

Il est créé une place par tranche de 15 m² de surface de plancher des restaurants

Autres constructions

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

NG-NGA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions ou installations admises dans la zone ne sont cependant autorisées que si elles respectent le boisement existant.

Les abattages d'arbres sont limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des constructions ou des ouvrages.

NG-NGA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

NG-NGA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.