



Mairie de NEUFMOUTIERS EN BRIE
9 rue du Général de GAULLE
77610 NEUFMOUTIERS EN BRIE



NEUFMOUTIERS-EN-BRIE
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION DU PLU
2- Règlement



40, rue Moreau Duchesne
BP 12
77910 Varreddes

Tél : 01.64.33.18.29
Fax : 01.60.09.19.72
Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : <http://www.cabinet-greuzat.com>

Vu pour être annexé à
l'approbation du Conseil,
Municipal en date du :

05 février 2014

Le Maire



J.J. BARBAUX



D. DISPOSITIONS DES ZONES A URBANISER



VOCATION DE LA ZONE AU

Il est rappelé que les dispositions thématiques, qui figurent aux documents graphiques et définies au chapitre B, s'ajoutent à la réglementation de la zone.

Les dispositions thématiques sont prépondérantes sur les dispositions de la zone.

AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions et extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
2. Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article AU2,
3. Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions de l'article AU2,
4. Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article AU2,
5. Les constructions à destination d'entrepôt,
6. Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article AU2,
7. Les constructions à destination d'activité industrielle,
8. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ne respectant pas les conditions de l'article AU2
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension,
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
11. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée,
- 12- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- 13- Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.



AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles s'inscrivent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve de permettre au reste de la zone, de s'urbaniser correctement.

2. Les constructions à destination de commerce, d'hébergement hôtelier et d'artisanat à condition qu'elles s'inscrivent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone effectivement urbanisable, qu'elles ne produisent pas des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat et qu'elles n'engendrent pas de besoin en équipement de desserte supérieur aux besoins de l'habitat.

AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

2- Assainissement

- Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).



Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

3-Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

AU5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 500 m² de manière à pouvoir y implanter des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation.

AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit avec un recul de 2 mètres minimum.

2- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

2- Les constructions comportant des façades composées de baies doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres.

3- Toutefois, cette distance pourra être réduite à 4 mètres pour les parties de constructions ne comportant que des baies situées au rez-de-chaussée.

AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.



AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 11 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout du toit.

2- Dans la zone de densification qui figure au plan de zonage, la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit, peut être portée à 8.5 mètres et 12.5 mètres au faitage, dans le cas de stationnements en rez-de-chaussée ou semi-enterré du bâtiment.

3- La hauteur des constructions peut atteindre le niveau du faitage d'un bâtiment existant sur lequel elles s'adosent.

4- Toutefois, les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Généralités

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain :

- Les équipements collectifs,
- Des parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
- Des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...
- Les parties de bâtiment employant des énergies renouvelables.

Les travaux, changements de destination et les extensions modérées d'une construction existante et les constructions nouvelles édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour :

- S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- S'adapter à la construction existante,
- Les vérandas.

L'aspect et la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et l'allure des constructions avoisinantes.

La hauteur de la dalle de rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder 0.30 mètre par rapport au niveau de la voie de desserte. Cette règle ne s'applique pas en cas de stationnement en rez-de-chaussée ou semi-enterré.



2- Toitures

Les toitures à pentes doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45° recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate ton vieilli.

La somme des largeurs des fenêtres de toit ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, sous réserve toutefois qu'elles ne soient pas couvertes de matériaux ondulés ou nervurés.

3- Clôtures

En bordure de la voie de desserte, les éléments maçonnés (murs ou murets) ne doivent pas excéder 1,20 mètre de hauteur.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Les éléments maçonnés doivent être soit enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les règles de clôtures édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

4- Les abords de la construction

Les réseaux de desserte des constructions doivent être enterrés entre la voie publique et les constructions.

AU12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain de l'opération d'ensemble et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

2 - Normes

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

3- Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.



4- Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement pour la première tranche de 60 m² de Surface Plancher (SP) et une place de stationnement par tranche de 50m² de SP supplémentaire dans l'enceinte de l'unité foncière.

5- Pour les constructions à destination d'habitat supérieures à 150 m² de SHON, il est exigé la réalisation de 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON dans l'enceinte de l'unité foncière.

6- Pour les constructions à destination de bureau et d'artisanat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface Plancher (SP) dans l'enceinte de l'unité foncière.

AU13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

1- Il doit être aménagé 5 % de la superficie de l'opération d'ensemble en espace vert planté.

2- Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées d'un arbre de haute tige par tranche 4 places.

AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 0.5 sur l'ensemble de la superficie de l'opération d'ensemble.



E. DISPOSITIONS DES ZONES NATURELLES



VOCATION DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle affectée aux exploitations agricoles de culture. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.

Au sein de cette zone A, un secteur AA prend acte de la nécessité d'interdire toute construction, même agricole tout en affichant le caractère agricole de l'espace.

Il est rappelé que les dispositions thématiques, qui figurent aux documents graphiques et définies au chapitre B s'ajoutent à la réglementation de la zone.

Les dispositions thématiques sont prépondérantes sur les dispositions de la zone.

A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1-Dans l'ensemble de la zone :

1.1- Toutes les constructions et installations nouvelles non liées à l'activité agricole ou forestière ou nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

1.2- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, le stationnement de caravane isolée, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

1.3 -Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111.30 à R.111.46 du code de l'urbanisme.

1.4- Toutes constructions nouvelles situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage.

1.5- Toutes les extensions des constructions existantes situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage, ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.1.

1.6- Les constructions nouvelles à destination d'habitat ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.4.

1.7- Les constructions à destination d'activité agricole ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.5.

1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,



1.9- Les constructions à destination de commerce, d'habitat, d'artisanat et d'hôtellerie ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.5.

1.10- Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.6.

2-Dans le secteur AA :

Toutes les constructions nouvelles.

A2 - : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions :

1- Les extensions des bâtiments existants situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage dans la limite de 10% de la Surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation du présent PLU.

2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne mettant pas en cause la vocation de la zone.

3- Les constructions nouvelles à destination d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à une activité agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

4- Les constructions nouvelles à destination d'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

5- Le changement de destination et l'aménagement dans le volume existant, des bâtiments agricoles à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'ils soient identifiés sur le plan de zonage comme étant des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural.

6- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux activités agricoles, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la Loi sur l'eau ou lié à la création de réserve incendie.

A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.



A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2- Assainissement

- Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

3-Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

A5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.



A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un recul d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques.
Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 mètres.
- 2- Toutefois lorsque sur l'unité foncière riveraine, une construction principale est édifiée avec un recul inférieur, la construction peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui observé par la construction existante.
- 3- Toutefois, les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 mètre :
 - Les équipements collectifs lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
 - Les travaux, changements de destination et les extensions modérées d'une construction existante.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.
- 2- Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.
- 3- Les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 1- Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain :



- Les équipements collectifs,
- Des parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
- Des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...
- Les parties de bâtiment employant des énergies renouvelables

2- Peuvent s'exonérer des règles ci-dessus, les travaux, changements de destination et les extensions modérées d'une construction existante pour tenir compte de l'architecture existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

3- Aspect des constructions

Les travaux, changements de destination et les extensions modérées d'une construction existante doivent conserver l'aspect actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans essentiellement entre 35° et 45°.

Toutefois les toitures des constructions en R + 1 étage plein au-dessus du sol doivent être entre 35° et 40°.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- Les vérandas,
- Les bâtiments de moins de 20 m² de SHOB.

Les toitures doivent être essentiellement couvertes de matériaux ayant la couleur de la tuile.

Les murs doivent être enduits, en totalité ou en jointoiment.

Les ornements maçonneries traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

4- Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

A12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. En cas de changement de destination de bâtiments agricoles à usage d'habitation, il sera créé un minimum de 2 places par tranche de 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette dans l'enceinte de l'unité foncière.



A13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

