



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

# NEUFMOUTIERS-EN-BRIE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4- Règlement



Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation du  
Conseil Municipal en date du :  
*19 octobre 2011*



40, rue Moreau Duchesne  
BP12 – 77910 Varreddes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>



Maire

*J.J. BARBAUX*



## E. DISPOSITIONS DES ZONES NATURELLES

410  
411  
412  
413  
414



## 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.

## 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.

### 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 m<sup>2</sup> 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 jointoiement.

Les ornements maçonnés traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect original 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 m<sup>2</sup> 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.