



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*



## 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 au sein d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone effectivement urbanisable.
2. Les constructions à destination de commerce, d'hébergement hôtelier et d'artisanat à condition qu'elles s'inscrivent au sein d'opération 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 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.

#### - 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.

Les eaux pluviales provenant des voiries et aires de stationnement collectif doivent être pourvues d'un système d'épuration des hydrocarbures.

### 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 m<sup>2</sup> 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 6 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.

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

### 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 faitage.

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 propre à l'opération 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire dans l'enceinte de l'unité foncière.

5- Pour les constructions à destination d'habitat supérieures à 150 m<sup>2</sup> de SHON, il est exigé la réalisation de 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette 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 0,4 sur l'ensemble de la superficie de l'opération d'ensemble.

