



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
<http://www.cabinet-greuzat.com>



J.J. BARBAUX



VOCATION DE LA ZONE NA

La zone NA prend en compte l'existence de petits noyaux bâtis qu'il ne convient pas de laisser évoluer vers un milieu urbain proprement dit, mais sur lequel les constructions doivent pouvoir évoluer et se densifier dans une enveloppe circonscrite à proximité d'une entité naturelle identifiée.

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.

NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1- Les constructions à destination d'habitat ne répondant aux dispositions de l'article NA2.1 ;
- 2- Les constructions à destinations de commerces ne répondant aux dispositions de l'article NA2.2 ;
- 3- Les constructions à destinations de d'artisanat ne répondant aux dispositions de l'article NA2.3 ;
- 4- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- 5- Les constructions à destination de bureaux ;
- 6- Les constructions à destination d'activité industrielle ;
- 7- Les constructions à destination d'hôtellerie ;
- 8- L'implantation de camping caravanning ;
- 9- L'ouverture de carrière.

NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions :

- 1- les constructions à destination d'habitat à condition que ce soient des extensions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% de Surface Hors Œuvre Nette existante.



2- Les constructions à destination de commerce à condition que ce soient des extensions de bâtiments commerciaux existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% de Surface Hors Œuvre Nette existante.

3- Les constructions à destination d'artisanat à condition que ce soient des extensions de bâtiments artisanaux existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% de Surface Hors Œuvre Nette existante.

NA3 - 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.

NA4 - 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.



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.

NA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

NA6 - 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.

NA7 - 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.

NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

NA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de l'unité foncière.

2- La règle ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics d'intérêt général ou collectif.

NA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les travaux, changement de destination et les extensions modérées d'une construction existante ne peuvent excéder la hauteur de celui-ci.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faitage.



NA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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.

NA12 - 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

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.

NA13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

|| n'est pas fixé de règle.

NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

|| n'est pas fixé de C.O.S.