



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>



Maire

J. J. BARBAUX



VOCATION DE LA ZONE UE

La zone UE couvre le Centre Médical et Pédagogique pour Adolescents situé au lieu-dit « le Chemin » et les logements qui y sont liés.

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.

UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions à destination de bureau ne répondant pas aux conditions de l'article UE2.1,
- 2- Les constructions à destination d'habitat ne répondant pas aux conditions de l'article UE2.2,
- 3- Les constructions à destination d'activité industrielle,
- 4- Les constructions à destination d'activité artisanale,
- 5- Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière,
- 6- Les constructions à destination d'hôtellerie,
- 7- Les constructions à destination de commerce,
- 8- Les constructions à destination d'entrepôt.

UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- 1- Les constructions à destination de bureau à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif.
- 2- Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif.

UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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



UE4 - 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. 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.

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

UE5 - 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.



UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 10 mètres des voies et emprises publiques.

2- Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes et aux équipements publics.

UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres des limites séparatives.

UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des constructions de toute la zone ne doit pas dépasser 16 500 m².

UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faitage.

2- Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages et prendre en compte les bâtiments identifiés comme « éléments de paysage à protéger ».

1- Clôtures

Les murs de clôture existants doivent être conservés.

Les nouvelles clôtures doivent être constituées soit :

- D'un mur.
- D'une haie taillée éventuellement doublée d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques et noyé dans la végétation.
- D'un muret surmonté d'une grille.

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

2- Les abords de la construction

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



UE12 - 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 mètres carrés par emplacement, dégagements et accès compris.

UE13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

