



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 UT

La zone UT couvre le site d'hébergement touristique et comporte des activités de loisirs.

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.

UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions à destination d'habitat ne répondant pas aux conditions de l'article UT2.1,
- 2- Les constructions à destination de bureau,
- 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 de commerce ne répondant pas aux conditions de l'article UT2.2,
- 7- Les constructions à destination d'entrepôt.
- 8- l'installation et l'aménagement de camping caravanning.

UT2 - 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 soient nécessaires au fonctionnement des activités d'hôtellerie ou au gardiennage des installations.
- 2- Les constructions à destination de commerce à condition qu'elles soient liés au fonctionnement des activités d'hôtellerie.

UT3 - 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.



UT4 - 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.

UT5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit avec un recul d'au moins 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.



UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit avec un recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Dans le cas où la limite fait face à une baie le recul minima est porté à 6 mètres.

UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UT9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble de toutes les constructions ne doit pas dépasser une emprise au sol supérieure à 25% de l'unité foncière (hors piscines et terrasses).

UT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faitage.

UT11 - 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

1- Clôtures

En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être composée : soit d'un élément maçonné (mur ou muret) soit d'une haie éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres.

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

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

2- Les abords de la construction

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

UT12 - 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 mètres carrés 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 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à destination d'hôtellerie, d'habitat et de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) dans l'enceinte de l'unité foncière.

UT13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

50% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace végétalisé non imperméabilisé ou aquatique. Ne rentrent pas dans ces espaces les surfaces accessibles aux véhicules.

UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,20.