

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

La Chapelle-la-Reine

Extrait mise en compatibilité

ELABORATION	MISE EN COMPATIBILITÉ
prescrite le : 8 juillet 2014	prescrite le : 27 juin 2019
arrêtée le : 13 décembre 2016	mise à l'enquête publique le : 9 septembre 2022
approuvée le : 14 décembre 2017	approuvée le : 16 février 2023
modifiée le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :
16 février 2023

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchevant 77250 ECHELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales, de culture ou d'élevage.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible *avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.*

Au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme, des bâtiments et des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt patrimonial et architectural à préserver.

Cette zone est en partie concernée par une « **zone d'éloignement forfaitaire minimal** » et une « **zone 20 mb – effets indirects par bris de vitres** », liées à l'activité de la société TBG, qui peut engendrer des phénomènes dangereux dont les effets, de type surpression, pourraient sortir des limites de sa propriété.

Elle comporte un secteur Ac, correspondant à un périmètre d'exploitation de carrières.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE A.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 - Sont interdits : Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.1.2 sont interdites, *et notamment :*

- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.*
- *Ainsi que le stationnement des caravanes et mobile homes.*
- *De plus, dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt, toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.*
- *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).*
- *Toute construction est interdite dans les « cônes de vue à préserver » identifiés au plan de zonage.*
- *Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.*
- *En outre, dans la « zone d'éloignement forfaitaire minimal » liée aux silos, toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumise à autorisation compatibles avec cet environnement.*

1.2 - Sont soumis à conditions :

• *En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207, du 24 décembre 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :*

- *en bordure de la RN 152 (RD 152) : une bande de 100 mètres,*
- *en bordure de l'autoroute A6 : une bande de 300 mètres,*

mesurées du bord extérieur de la chaussée. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U).

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*

• *Dans la « zone 20 mb – effets indirects par bris de vitres » liée aux silos, les constructions devront être adaptées à l'effet de surpression, phénomène pouvant être engendré par les activités de la société TBG.*

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies (sauf dans la bande de 50 mètres de protection de lisière de forêt) :

• Dans l'ensemble de la zone :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux, mais à condition que ces dernières s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer, et que leur distance par rapport au périmètre du bourg de la Chapelle-la-Reine soit inférieure à 200 mètres.*

- *Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation dans la limite globale de 40 m² de surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.*

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- A titre exceptionnel, les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'il est démontré qu'elles ne peuvent pas être accueillies dans le bourg, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'édification des pylônes et ouvrages strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- En outre, dans le secteur Ac :
- *L'ouverture de carrières, à condition que les modalités d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent la réutilisation du territoire exploité pour la remise en culture.*

De façon générale, pour l'ouverture de nouvelles carrières, les modalités d'exploitation et de remise en état des sols privilégient une réutilisation du territoire exploité proche de son état initial. La remise en état après exploitation pourra s'accompagner de la création de bassins de retenue prévus par les études préalables. Une attention particulière devra être portée sur le traitement de l'évacuation des eaux de ruissellement.

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol.*

ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

- Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de façade des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole ne devra pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

- *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1 ;*
 - *l'aménagement, le changement de destination et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci *d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

Toutefois les constructions devront être édifiées avec un retrait minimal de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 152 et de la RD 36, de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A6.

Cette interdiction ne s'applique pas (article L111-7 du code de l'urbanisme) :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.*

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

- Les constructions peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit en retrait.

LA MARGE DE RECULEMENT EST AINSI DEFINIE :

- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En général, sont applicables les dispositions du cahier des prescriptions établi par le PNR.

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte au moins trois objectifs, parmi les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*

- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales à superficies au moins équivalentes.

Les espèces végétales avec un potentiel allergisant « fort » (voir le tableau en annexe au règlement) sont déconseillées. Les essences implantées doivent être adaptées au changement climatique et ne pas faire l'objet de pathologie connue (le frêne et la chalarose ...).

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

L'infiltration à la parcelle est prescrite à l'article A.8 ci-dessous.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Les clôtures seront végétalisées, composées d'essences locales.

ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT

6.1- Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction, division ou opération nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres, soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs et sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement non couvertes par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher;
- au-delà de 120 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural non viabilisé est interdite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée par branchement au réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

3 – Autres réseaux :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Dans tous les cas, si un renforcement du réseau d'alimentation électrique s'avère nécessaire pour la desserte des nouvelles constructions, le coût est la charge du pétitionnaire dans le cadre des dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.