



Département de Seine et Marne

Commune de COMBS-LA-VILLE

**P**LAN  
**L**OCAL  
**D'U**RBANISME



**REGLEMENT**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du  
17 décembre 2018 approuvant la modification n°1 du  
Plan Local d'Urbanisme de Combs-la-Ville.

**RAPPEL DES DECISIONS**

Approuvé le 22/03/10

Mis à jour le 12/09/12

Modifié le 17/12/2018



**Guy GEOFFROY**  
*Maire*

## **PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMBS LA VILLE**

\*\*\*\*\*

### **TITRE IV**

\*\*\*\*\*

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

\*\*\*\*\*

## **CHAPITRE I - ZONE A**

### **Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Dans cette zone il existe quatre secteurs susceptibles de livrer des vestiges archéologiques et répertoriés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

- Indices de site gallo-romain au lieudit « Domaine d'Egrenay »,
- Deux sites médiévaux au lieudit « Terre d'Egrenay »,
- Important site gallo-romain au lieudit « Bois d'Egrenay »

Cette zone est concernée par les zones humides au titre des enveloppes d'alerte de Classe 3.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning, ainsi que les habitations légères de loisir
- Les parcs résidentiels de loisir
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 et 5 du Code de l'Urbanisme
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui nécessitent une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction
- Les dépôts de ferraille, de matériaux combustibles solides et liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération
- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage d'habitation et de leurs annexes, autres que ceux définis en A 2,
- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage d'activité commerciale, artisanale, tertiaire ou de service autres que ceux définis en A2,
- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'entrepôt

**ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité du siège d'exploitation,
- Les activités de commerce de produits de terroir, de tourisme et d'accueil dans la mesure où ces activités constituent un prolongement de l'activité agricole,
- Les installations et dépôts, classés ou non pour la protection de l'environnement qui sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en constituent le prolongement ou le complément,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant les règles applicables dans la zone, jusqu'à obtenir une surface nette de plancher équivalente à celle détruite,
- Les fermes éoliennes si elles sont situées dans la zone à potentiel éolien repéré au plan.
- Les exhaussements du sol le long de la RN 104.
- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

---

**1) Principe général :**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil, et suffisamment dimensionné pour les usages suscités par les constructions et installations desservies et pour les manœuvres des véhicules de sécurité, de secours, de livraison, de service, et d'enlèvements des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, et être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions et installations desservies et pour les manœuvres des véhicules de sécurité, de secours, de livraison, de service, et d'enlèvements des déchets.

**2) Accès et passages aménagés :**

Ils devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 5,50 m de largeur d'emprise, comprenant un trottoir d'une largeur minimum d'1,80 m.

**3) Voies à créer :**

Conformément au Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

A cet effet :

- Aucune voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 7,50 mètres,
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

**ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**Rappel :** Les dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

**1) Eau potable**

Toutes les constructions à usage d'habitation et tous les établissements ou installations abritant des activités doivent être alimentées en eau potable. L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puit particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration après des services de la Mairie.

## **2) Assainissement**

### **a) - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement séparatif en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de branchement à ce réseau, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **b) - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une infiltration à la parcelle ou d'un projet alternatif d'ensemble regroupant plusieurs parcelles (ce dispositif doit être intégré au volet paysager du futur projet de construction). Toutefois, s'il est démontré que les caractéristiques de l'environnement du projet ne permettent pas la mise en place de ce dispositif, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales. Les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou autres molécules chimiques devront obligatoirement subir un prétraitement de préférence alternatif avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

## **3) Electricité et télécommunication**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacune des constructions seront aménagés en souterrain. Dans tous les cas, le raccordement des bâtiments aux réseaux sera réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés aux murs, murets et piliers des clôtures.

## **4) L'évacuation des déchets ménagers**

Une construction ou installation nouvelle dédiée à l'activité commerciale doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement du service de l'hygiène et de la santé, de sorte à répondre aux besoins spécifiques des constructions et installations. Les abris seront couverts et fermés.

## **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès.

En bordure de la voie « M4 » et de la RN 105, cette marge de reculement doit être d'au moins 30 m.

En bordure de la RN 104, les constructions doivent être implantées avec un recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie (art L 111-6 du code de l'urbanisme).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès, soit en respectant un recul d'au moins 0,50 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

**1) Constructions à usage d'habitation :**

La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- Si la construction présente une ou plusieurs baies, la marge minimale à observer est de 8,00 m au droit de la baie
- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Si la construction présente une ou plusieurs baies intégrées dans la toiture, dont la pente est inférieure ou égale à 45°, la marge minimale de reculement à observer doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**2) Autres constructions :**

- Les bâtiments doivent respecter une marge de reculement au moins égale à leur hauteur totale avec un minimum de 10 m.
- Les annexes des habitations peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) de propriété.

**3)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit en limite séparative de propriété, soit en respectant une marge de reculement d'au moins 0,50 m.

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à 8 m ou 4 m en cas d'annexe.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone est limitée à 11 m au faîtage ou à l'acrotère, sans que la hauteur mesurée à l'égout du toit puisse être supérieure à 7,00 m.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

**1) Principe général**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

**2) Parements extérieurs**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites. Les traitements végétalisés de façade(s) sont autorisés.

**3) Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

#### **4) Dispositions particulières**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une haie et être non visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes :

- En cas de toiture terrasse, ils doivent être implantés avec un recul minimal de 1,50 m du bord de la toiture.
- En cas de toitures à pentes, ils doivent être intégrés dans la pente.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

---

#### **1) Principes**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Calcul du nombre d'emplacements :

- le total obtenu en application des ratios indiqués ci-après sera toujours arrondi au nombre entier supérieur,
- le nombre de places correspondant à toute tranche de plancher hors œuvre nette commencée est dû.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont les suivantes :

- Longueur = 5,00 m
- Largeur = 2,50 m
- Dégagement = 6,00 m

#### **2) Nombre d'emplacements :**

- Constructions à usage d'habitation : au minimum 2 places de stationnement par logement dont une au moins doit être extérieure (voir définition en annexe).
- Constructions à usage de service, artisanal ou commercial : au minimum 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage de bureau : 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION, ESPACES BOISES CLASSES**

---

#### **Parcs et jardins**

Les terrains couverts par la trame « parcs et jardins » figurant au plan sont inconstructibles mais des aménagements légers y sont possibles sous réserve que leur vocation soit maintenue.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.