



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.



**Guy GEOFFROY**  
*Maire*

### RAPPEL DES DECISIONS

Approuvé le 22/03/10

Mis à jour le 12/09/12

Modifié le 17/12/2018

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

\*\*\*\*\*

**TITRE II**

\*\*\*\*\*

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

\*\*\*\*\*

**CHAPITRE V - ZONE UE**

**Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone de densité moyenne à vocation d'habitat, notamment sous forme d'opérations groupées et dans laquelle il existe un cimetière dont le caractère paysager doit être renforcé.

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 UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- Les bâtiments à usage d'activités industrielles,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les bâtiments à usage tertiaire, de service, artisanal ou commercial,
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning, de parc résidentiel de loisirs, ainsi que les habitations légères de loisir,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens 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 sens 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 ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération

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

---

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

- 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 de plancher équivalente à celle détruite,
- La construction, l'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (telles que définies en application du Code de l'environnement), si elles sont compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2 – Conditions générales :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre des articles L 151-19 et L 151-23 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

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

### **ARTICLE UE 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 :**

Conformément au Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 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.

Ils devront présenter les caractéristiques suivantes :

- En cas de desserte de 1 à 2 logements, l'accès devra présenter une largeur minimum de 3.50 mètres,
- En cas de desserte de 3 à 5 logements au maximum : avoir au moins 5,50 m de largeur d'emprise, comprenant un trottoir d'une largeur minimum de 1.50 mètres,
- En cas de desserte de plus de 5 logements avoir au moins 6, 50 m de largeur d'emprise comprenant un trottoir d'une largeur minimum d'1,50 m.

### **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**Rappel :** Les dispositions de l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

#### **1) Eau potable**

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### **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 aux logements collectifs, aux opérations groupées, aux programmes d'activités tertiaires, de service, artisanales ou commerciales 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.

Toutefois dans les ensembles comportant au moins 15 logements, l'installation de colonnes enterrées est obligatoire.

**ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

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

---

1) Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 20 mètres à partir de l'axe de la voie du chêne (RD48).

2) Les constructions à usage d'annexes à l'habitation doivent être implantées :

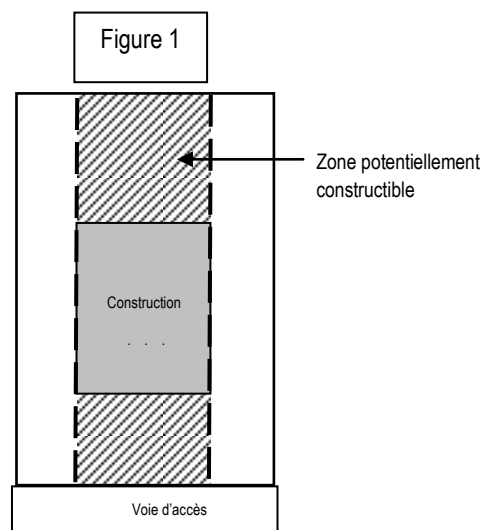
- Soit à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès
- Soit avec un recul compris entre 0,50 et 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès
- Soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès

- 3) Les extensions sont autorisées avec une implantation identique à l'existant.
- 4) 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 UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 1) Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s) de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites. Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s), les façades et pignons seront obligatoirement aveugles.
- 2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :
- 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 ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres
  - Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative, la marge minimale à observer est de 4 mètres au droit de la baie
  - Si la construction présente une ou plusieurs baies intégrées dans la toiture, dont la pente est inférieure ou égale à  $45^\circ$ , 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 2,50 mètres.
- 3) L'extension d'une habitation qui ne respecte pas les règles énoncées ci-dessus est autorisée si elle observe la même marge de reculement que celle du bâtiment existant (figure 1).
- 4) Les annexes à l'habitation doivent être implantées :
- Soit en limite(s) séparative(s) de propriété
  - Soit en observant une marge de reculement d'au moins 0,50 mètres
- 5) 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 UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- 1) La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même propriété est autorisée.
- 2) 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 mètres dans le cas où les façades ou parties de façades se faisant face comportent au moins une baie.
  - 4 mètres dans le cas de façades aveugles ou en cas d'annexe.
- 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux annexes de moins de 10 mètres carrés.

**ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

---

- 1) Le coefficient d'emprise au sol autorisé est de 0,30.
- 2) les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - A la reconstruction à égalité de surface de plancher, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

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

---

- 1) Pour les logements implantés le long de la rue du chêne (RD48) :
  - La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit excéder 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère sans que la hauteur à l'égout du toit ne puisse excéder 8,50 mètres.
  - Le nombre d'étages est limité à R+2.
- 2) Pour les autres logements, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère,  
  
Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres (voir annexes).
- 3) La hauteur des annexes mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 4) Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 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. Les annexes doivent être en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale. Les annexes réalisées en bois naturel sont autorisées. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas appliquer dans le cadre d'architecture contemporaine ou d'adjonction à une construction existante.

### **2) Eléments répertoriés au titre des articles L 151-19 et L 151-23**

Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un bâtiment répertorié au titre des articles L 151-19 et L 151-23 ne doivent pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments.

Dans le cas de transformation en façade de ce bâtiment, le projet doit notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes bâtis ;
- la forme et la pente des toitures ;
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes ;
- Les éléments de modénature ;
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux.

### **3) Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente(s), sauf dans le cas des vérandas et des annexes à l'habitation, doivent être recouvertes de zinc ou de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses étanchées doivent être revêtues d'une protection lourde (dalles, bois, gravillons...) ou doivent être végétalisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment capteurs solaires, etc.... doivent :

- Dans le cas de toitures à pentes, être intégrés dans la pente
- Dans le cas de toiture terrasse être implantés avec un recul de 1,5 mètre du bord de la toiture.

Les toitures en pente de type « Mansart » doivent s'inscrire dans un arc de cercle d'un rayon de 4 mètres mesuré à partir du nu de la façade et de la hauteur de l'égout du projet (voir annexes). Le terrasson doit comporter une pente minimum de 10%.

### **4) Parements extérieurs**

Les matériaux employés doivent être de même type et même aspect que l'existant, excepté pour les annexes à l'habitation et les vérandas. 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.



### **5) 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 ou urbain. Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue.

Leur hauteur totale est limitée à 2 mètres.

Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :

- soit de maçonneries enduites, parement de brique ou meulière,
- soit de murets surmontés d'un barreaudage
- soit de murets surmontés d'un grillage.

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.

### **6) Dispositions particulières**

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

## **ARTICLE UE 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. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Dans le cas où les places de stationnement liées à l'opération ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette le pétitionnaire a la possibilité de les réaliser dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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.

### **2) Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Dans les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, au moins 10% de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules automobiles doivent être équipées.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

### **3) Nombre d'emplacements**

#### **3.1) Constructions à usage d'habitation :**

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement, dont une au moins doit être extérieure (voir définition en annexe).

Dans les ensembles comportant au moins 2 logements :

- Il devra être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 0,2 par logement afin de satisfaire à l'accueil des visiteurs. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Ces emplacements doivent être situés en rez-de-chaussée, accessibles depuis l'espace public et non couverts
- En outre des abris vélos permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement doivent être créés. Ils doivent être situés en rez de chaussée et accessibles depuis l'espace public.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

#### **3.2) Cas particuliers:**

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **1) Obligations de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces minéralisés ne peuvent excéder 50% des espaces libres.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement, les allées piétonnes ou les allées automobiles seront obligatoirement plantées à raison de 2 arbres au moins par tranche de 100m<sup>2</sup>.

Les espaces végétalisés (S) doivent couvrir au moins 30% de la surface de l'unité foncière et au moins 50 % de ces espaces seront en pleine terre (Spt).

En sus des obligations en matière de plantation d'arbres ci-dessus indiquées, les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 1 arbre par tranche de 5 places de stationnement.

Calcul du nombre d'arbres à planter :

- Le nombre d'arbres correspondant à toute tranche de « surface non bâtie » commencée est dû,
- Le nombre d'arbres correspondant à toute tranche de places de stationnement commencée est dû.

Toutefois pour le calcul des espaces végétalisés (S), différentes surfaces peuvent être comptabilisées :

- Pleine terre (épaisseur d'au moins 2.50 mètres de terre)(Spt) coefficient de pondération = 1
- Toiture ou terrasse végétalisée (Stv) coefficient de pondération = 0.4
- Façade végétalisée (Sfv) : coefficient de pondération = 0.2
- Aménagement de voirie intégrant un engazonnement (Svv) : coefficient de pondération= 0.5

La surface totale des espaces végétalisés (S) s'exprime par la formule :

$$S = (Spt \times 1) + (Stv \times 0.4) + (Sfv \times 0.2) + (Svv \times 0.5)$$

Les places de stationnement extérieures doivent obligatoirement être traitées en surface perméable (type « evergreen » ou autre procédé...).

## **2) Parcs et jardins**

Les terrains couverts par la trame « parcs et jardins » figurant au plan sont inconstructibles afin de conserver leur vocation. Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées dans la mesure où il s'agit d'aménagements légers (équipements nécessaires au cimetière...).

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

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

---

Non réglementé.