



Département de Seine et Marne

Commune de COMBS-LA-VILLE

PLAN

LOCAL

D'URBANISME



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 VIII - ZONE UY

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone comportant l'emprise réservée aux transports en commun, notamment les transports ferroviaires dont il convient de confirmer la vocation.

Dans cette zone il existe un secteur susceptible de livrer des vestiges archéologiques : il s'agit d'un site gallo-romain répertorié par la Direction Régionale des Affaires Culturelles et situé au lieudit « La Haie Blanchard ».

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 UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS

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.
- Les piscines.
- Les constructions à usage d'activités tertiaires, de services et de commerces.
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales.

ARTICLE UY 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 et installations, classées ou non classées pour la protection de l'environnement (telles que définies en application du Code de l'environnement), si elles sont nécessaires au fonctionnement et au développement des transports en commun ferroviaires et terrestres.
- Les installations et travaux visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement des espaces non construits, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 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.
- 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 UY 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les dispositions de l'article L.111-11 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. 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 UY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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 UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins propres des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

**ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.