

- SOMMAIRE -

TITRE PREMIER - DISPOSITIONS GENERALES	2
Article 1 Champ d'application territorial du plan	2
Article 2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations	2
Article 3 Division du territoire en zones	3
Article 4 Application des règles du PLU pour les permis de construire valant division et pour les lotissements	5
Article 5 Adaptations mineures	5
Article 6 Rappels	5
Article 7 La desserte par les véhicules de lutte contre l'incendie	12
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
Chapitre I Zone UA	13
Chapitre II Zone UB	25
Chapitre III Zone UC	35
Chapitre IV Zone UD	46
Chapitre V Zone UE	57
Chapitre VI Zone UF	68
Chapitre VII Zone UX	80
Chapitre VIII Zone UY	91
Chapitre IX Zone UZ	96
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	105
Chapitre I Zone AUX	105
Chapitre II Zone 2 AUX	114
Chapitre III Zone AU strict	117
Chapitre IV Zone 1 AU	120
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	124
Chapitre I Zone A	124
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	131
Chapitre I Zone N	131
ANNEXES :	140
Annexe I - Extraits du Code de l'urbanisme	140
Annexe II - Extraits du Code de la Construction et de l'Habitation	143
Annexe III - Extraits du Code civil	144
Annexe IV - Définitions	147

TITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles **L 151-8 à L 151-42 et R 151-30 à R 151-50 du code de l'urbanisme**.

ARTICLE 1^{er} : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Combs-la-Ville. Les dispositions s'appliquent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles **R.111-1 à R.111-26** du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
- 2) Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :
 - a. Article **R.111-2** relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
 - b. Article **R.111-4** relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
 - c. Article **R.111-14** relatif au respect des préoccupations d'environnement,
 - d. Article **R.111-26** relatif aux directives d'aménagement nationales,
 - e. Article **R.111-27** relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique intitulé « plan des servitudes d'utilité publique ».
- 4) Sont également applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - le droit de préemption urbain (DPU),
 - les zones d'aménagement différé (ZAD),
 - le site classé des « boucles de l'Yerres »,
 - les secteurs sauvegardés,

- les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - le périmètre d'agglomération nouvelle de Sénart,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.
- 5) Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France qui a valeur de prescription en application **des articles L.131-1, L.131-2, L.131-3, L.131-4, L.131-6 et L.131-7** du code de l'urbanisme.
- 6) Le schéma directeur de la Ville Nouvelle de Sénart.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 1) Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article **L 113-1 et L 113-2** du code de l'urbanisme
 - les emplacements réservés destinés à la réalisation de voies, d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général ou espaces verts, en application de l'article **L 152-2** du code de l'urbanisme
 - Les éléments de paysage répertoriés au titre **de l'article L 151-19** du code de l'urbanisme.
- 2) LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
- **la zone UA** repérée au plan par l'indice UA
 - **la zone UB** repérée au plan par l'indice UB
 - **la zone UC** repérée au plan par l'indice UC
 - **la zone UD** repérée au plan par l'indice UD
 - **la zone UE** repérée au plan par l'indice UE
 - **la zone UF** repérée au plan par l'indice UF
 - **la zone UX** repérée au plan par l'indice UX, et divisée en 2 secteurs : UXa et UXb
 - **la zone UY** repérée au plan par l'indice UY
 - **la zone UZ** repérée au plan par l'indice UZ, et divisée en 4 secteurs : UZa, UZb, UZc et UZd
- 3) LES ZONES A URBANISER à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
- **la zone AUX** repérée au plan par l'indice AUX, divisée en 2 secteurs : AUXa et AUXb.

- **la zone 2 AUX** repérée au plan par l'indice 2 AUX
 - **la zone AU stricte** repérée au plan par l'indice AU stricte
 - **la zone 1 AU** repérée au plan par l'indice 1 AU
- 4) LES ZONES AGRICOLES, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
- **la zone A** repérée au plan par l'indice A
- 5) LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt ; de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
- **la zone N** repérée au plan par l'indice N et qui est divisée en 3 secteurs : Na, Nb, et Nc
- 6) Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
DES CONDITIONS PARTICULIERES

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité...)

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES

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

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4 : APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET POUR LES LOTISSEMENTS

Conformément à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement de PLU s'oppose à ce que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'une construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Les règles d'urbanisme seront appréciées lot par lot.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

- **Art L 152-3** : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, la demande d'autorisation urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...) ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

ARTICLE 6 : RAPPELS

- **Article L.421-3** du Code de l'Urbanisme : les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.
- **Article L.451-1** du Code de l'Urbanisme : lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition.

- **Article L.442-1 du Code de l'Urbanisme** : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.
- **Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme** : un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction du nombre de terrains issus de la division, de la création de voies et d'équipements communs et de la localisation de l'opération, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.
- **Article L.442-3 du Code de l'Urbanisme** : les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- **Article R.421-19-a du Code de l'Urbanisme** : doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ; ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement
- **Article R.421-23-a du Code de l'Urbanisme** : doivent être précédés d'une déclaration préalable les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R. 421-19.
- **Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme** : Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :
 - a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;
 - b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ;
 - c) Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan ;
 - d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

– une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

– une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*431-2 du présent code.

g) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

- **Article R.421-9-e du Code de l'Urbanisme :** En dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus : e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres.

- **Articles L.113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme :** Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article **L 151-19** du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir. La demande est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article **L 151-19** du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers.
- **Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme :**
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- **Article L 151-33 du Code de l'Urbanisme :**
Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- **Article L 151-34 du Code de l'Urbanisme :**
Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 - 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- **Article L 151-35 du Code de l'Urbanisme**
Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

■ **Article L 151-36 du Code de l'Urbanisme**

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Destinations et sous-destinations du Code de l'urbanisme :

■ **Article R 151-27 du Code de l'Urbanisme :**

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

■ **Article R 151-28 du Code de l'Urbanisme :**

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

Art 1 : La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Art 2 : La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Art 3 : La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Art 4 : La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Art 5 : La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de

la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 7 : LA DESSERTE PAR LES VEHICULES DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du Code de la Construction et de l'Habitation (deuxième partie – livre premier – titre III – chapitre 1).

La desserte des bâtiments à usage d'industrie ou de bureau doit répondre aux mêmes prescriptions.

Les établissements recevant du public (ERP) doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMBS LA VILLE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone UA présente une forte densité de constructions vouées à l'habitation, aux activités économiques et aux équipements publics.

Elle recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de COMBS-LA-VILLE.

Dans cette zone, la revitalisation du centre-ville est recherchée. La vocation commerciale, de services et équipements doit être affirmée.

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 UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments à usage d'activités industrielles
- Les constructions à usage principal d'entrepôt
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanning, 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

De part et d'autre d'une partie de la rue Sommeville tel que cela figure sur le plan de zonage et représenté par la trame « Maintien et renforcement des locaux d'activités » :

- Le changement de destination des locaux d'activités situés à rez-de-chaussée à destination d'habitation est interdit sur une profondeur de 5 mètres du bâtiment existant à partir de la façade sur rue.
- En cas de nouvelle construction, il est interdit d'affecter le rez-de-chaussée du bâtiment à une destination autre que celle d'activité sur une profondeur minimale de 5 m par rapport à la façade sur rue du bâtiment.

ARTICLE UA 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 construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage tertiaire, de service, artisanal ou commercial et de leurs annexes à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- 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 de l'article L 151-19 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 UA 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 au maximum : avoir au moins 3,50 m de largeur d'emprise,
- 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,

Pour une même unité foncière, un seul accès est autorisé par façade sur rue. Toutefois, lorsque la largeur sur voie de cette unité est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès pourra être autorisé.

ARTICLE UA 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 UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

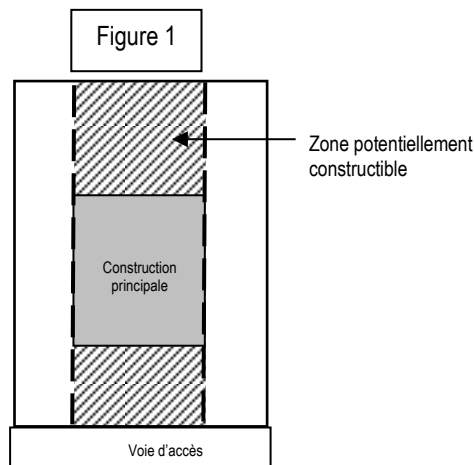
- **Soit à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès,**
- **Soit en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès**

- 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 dans le cas où le bâtiment existant est implanté à une distance inférieure à 5 mètres.
- 4) Les oriels sur l'emprise publique peuvent être autorisés, à la condition qu'elles donnent sur une voie ayant une largeur supérieure à 10 mètres, qu'elles soient autorisées par le gestionnaire du domaine public concerné, qu'elles n'excèdent pas 0,80 mètres de profondeur. (Voir annexes)
- 5) Les sorties de parking souterrain pourront être implantées avec un recul de 1 mètre par rapport à l'alignement
- 6) 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 UA 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'implantation(s) 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 ou à l'acrotère ($H/2$) 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 8 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° , 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 UA 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, de façades présentant des jours de souffrance 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 UA 9 : EMPRISE AU SOL

- 1) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.
- 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,
 - Dans le cas d'implantation d'activités de commerces, artisanales, tertiaires et de services à rez-de-chaussée où une emprise supplémentaire de 20% pourra être autorisée pour le seul rez-de-chaussée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions pourra être augmentée de 1 mètre si la construction nouvelle comprend des locaux à usage tertiaire, de service, artisanal ou commercial à rez-de-chaussée (voir annexes). Cette disposition n'est applicable que pour les locaux à usage tertiaire, de service, artisanal ou commercial situés à rez-de-chaussée des rues de Sommeville, Sermonoise et avenue de la République.

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)

2) Pour les parcelles comprises dans la trame des « prescriptions particulières de hauteurs », la hauteur totale des constructions nouvelles mesurée à partir du niveau du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 5,50 mètres à l'égout du toit et 9,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UA 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 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 ou de meulière,
- ~~soit de murets surmontés d'un barreaudage en bois, en métal, en PVC ou autres matériaux recyclés (à base de sciures de bois par exemple...);~~
- soit de murets surmontés d'un grillage ~~doublé d'une haie.~~

Toutefois, dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

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 UA 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.

La marge de recul de 5 mètres permettra le stationnement de véhicules et toutes les conditions d'accessibilité et de clôtures devront être prises en compte à cet effet.

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 :

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare :

- Il sera créé au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Il sera créé au minimum 0,5 place de stationnement par logement pour les logements aidés par l'Etat.

En dehors d'un rayon de 500 mètres autour de la gare :

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 de stationnement automobile exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

3.2) Constructions à usage de résidence hôtelière, de résidence service et hôtel :

- Résidence service ou hôtelière : 1 place pour 5 chambres, un **abri vélos** permettant le stationnement d'au moins 2 vélos par chambre devra être créé.
- Hôtel : 1 place par chambre.

3.3) Constructions à usage ~~tertiaire~~, de service, artisanal ou commercial :

Il doit être créé au minimum 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² **de surface de plancher**.

En outre des **abris vélos** permettant le stationnement d'au moins 1 vélo pour 100 m² doivent être créés. Ils doivent être situés en rez-de-chaussée et accessibles depuis l'espace public.

3.4) Constructions à usage de bureau :

Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

3.5) Etablissements d'enseignement :

Il doit être aménagé au minimum :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré.
 - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
- En outre des **abris vélos** doivent être créés. Ils doivent être situés en rez-de-chaussée et accessibles depuis l'espace public.
- Ils doivent permettre le stationnement :
- d'au moins 1 vélo pour dix élèves dans le cas des établissements du premier degré ;
 - d'au moins 1 vélo pour cinq élèves dans le cas des établissements du second degré.

3.6) Etablissements sanitaires :

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 10 lits.

En outre des **abris vélos** permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 20 lits doivent être créés. Ils doivent être situés en rez-de-chaussée et accessibles depuis l'espace public.

3.7) Etablissements socio-culturels :

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de **surface de plancher**.

En outre des **abris vélos** permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² doivent être créés. Ils doivent être situés en rez-de-chaussée et accessibles depuis l'espace public.

3.8) Constructions à usage de restaurant :

Il doit être créé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher jusqu'à un seuil de 50 m² de surface de plancher plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà.

3.9) 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UA 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 100m².

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 2 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 :

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

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

3) Jardins et vergers

Les jardins et vergers inclus dans la zone et figurant au plan sous la légende de «jardins et vergers en zone urbaine », sont à protéger en application de l'article **L 151-23** du code de l'urbanisme, sont inconstructibles et leur vocation de culture doit être maintenue.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMBS LA VILLE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone périphérique vouée exclusivement à l'habitat dense.

Cette zone est concernée par :

- le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Yerres).
- 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 UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments à usage d'activités industrielles
- Les constructions à usage principal d'entrepôt
- Les constructions à usage hôtelier
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanning, 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 UB 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,
- Le maintien des activités tertiaires, commerciales et de service, existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être situées dans les rez-de-chaussée des immeubles.
- 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 UB 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 au maximum : avoir au moins 3,50 m de largeur d'emprise,
- 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,

Pour une même unité foncière, un seul accès est autorisé par façade sur rue. Toutefois, lorsque la largeur sur voie de cette unité est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès pourra être autorisé.

ARTICLE UB 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 UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1) Les constructions doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès.

2) 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 UB 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'implantations en limite séparatives, 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 8 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°, 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) 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.
- 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 (publique ou privée), soit en respectant un recul d'au moins 0,50 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès (publique ou privée).

ARTICLE UB 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, de façades présentant des jours de souffrance 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 UB 9 : EMPRISE AU SOL

- 1) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40 %** de la superficie de la propriété.
- 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 UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 16,50 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).

- 2) 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.
- 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UB 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 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 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 ou de meulière,
- soit de murets surmontés d'un barreaudage ~~en bois, en métal, en PVC ou autres matériaux recyclés (à base de sciures de bois par exemple...)~~,
- soit de murets surmontés d'un grillage ~~doublé d'une haie.~~

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 UB 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 :

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare :

- . Il sera créé au minimum 1 place de stationnement par logement.
- . Il sera créé au minimum 0,5 place de stationnement par logement pour les logements aidés par l'Etat.

En dehors d'un rayon de 500 mètres autour de la gare :

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement, dont une au moins doit être couverte.

Dans les ensembles comportant au moins 10 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. 50 % de ces emplacements doivent être réalisés dans le volume bâti ou couvert.
- 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) Constructions à usage de bureau :

Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

3.3) 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 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 100m².

Les espaces végétalisés (S) doivent couvrir au moins 30% de la surface de l'unité foncière, 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 2 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 :

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

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMBS LA VILLE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UC

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone **d'habitat** de densité moyenne dans laquelle les activités industrielles et commerciales sont interdites.

Cette zone est concernée par :

- le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Yerres).
- 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 UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments à usage d'activités industrielles
- Les bâtiments à usage d'activités commerciales
- Les constructions à usage principal d'entrepôt
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanning, 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 UC 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 nette de plancher équivalente à celle détruite,
- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage tertiaire, de service ou artisanal et de leurs annexes à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- 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 UC 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 au maximum : avoir au moins 3,50 m de largeur d'emprise,
- 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,

Pour une même unité foncière, un seul accès est autorisé par façade sur rue. Toutefois, lorsque la largeur sur voie de cette unité est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès pourra être autorisé.

ARTICLE UC 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.

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 UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

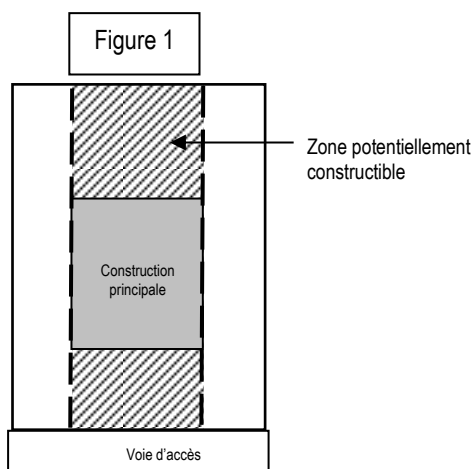
ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

- 1) Les constructions doivent être implantées **en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès**
- 2) Les extensions sont autorisées avec une implantation identique à l'existant dans le cas où le bâtiment existant est implanté à une distance inférieure à 5 mètres.
- 3) 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
- 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.
- 5) Pour les terrains situés en bordure de l'Yerres, aucune construction nouvelle n'est admise à moins de 5 mètres de la rive de la rivière

ARTICLE UC 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 8 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°, 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 UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) 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 entre deux constructions principales,
- 4 mètres entre la construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

2) 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 UC 9 : EMPRISE AU SOL

1) Le coefficient d'emprise au sol autorisé est de 0,40.

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 UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) 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)

2) 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.

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

ARTICLE UC 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 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 haies dites « naturelles » sont à privilégier par rapport aux haies « exotiques » (thuyas, laurèlles...). Il s'agit de haies composées d'essences locales et variées.

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 ~~en bois, en métal, en PVC ou autres matériaux recyclés (à base de sciures de bois par exemple...)~~,
- soit de murets surmontés d'un grillage ~~doublé d'une haie.~~

En bordure des espaces et talus paysagés communs (voir annexe):

Les clôtures sont obligatoires et doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elles doivent être réalisées en grillage doublé d'une haie « naturelle ».

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 UC 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.

La marge de recul de 5 mètres permettra le stationnement de véhicules et toutes les conditions d'accessibilité et de clôtures devront être prises en compte à cet effet.

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 :

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare :

- . Il sera créé au minimum 1 place de stationnement par logement.
- . Il sera créé au minimum 0,5 place de stationnement par logement pour les logements aidés par l'Etat.

En dehors d'un rayon de 500 mètres autour de la gare :

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) Constructions à usage ~~tertiaire~~, de service ou artisanal :

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de plancher hors œuvre nette.

En outre des **abris vélos** permettant le stationnement d'au moins 1 vélo pour 100 m² doivent être créés. Ils doivent être situés en rez de chaussée et accessibles depuis l'espace public.

3.3) Constructions à usage de bureau :

Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

3.4) 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 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 100m² de ces espaces végétalisés.

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 2 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 :

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

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

3) Jardins et vergers

Les jardins et vergers inclus dans la zone et figurant au plan sous la légende de «jardins et vergers en zone urbaine », sont à protéger en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, sont inconstructibles et leur vocation de culture doit être maintenue.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UD

Caractère et vocation de la zone

Cette zone à vocation dominante d'habitat, d'équipement collectifs, sociaux et culturels et de commerces recouvre la ZAC « Sud » déclarée achevée en 1999 et la ZAC « Grande ferme ».

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments à usage d'activités industrielles
- Les constructions à usage principal d'entrepôt
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanning, 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 UD 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 :

- ~~L'extension des constructions, autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est limitée à 25 % de la SHON existante à la date d'approbation du présent PLU,~~
- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage tertiaire, de service, artisanal ou commercial et de leurs annexes à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- 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 UD 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 au maximum : avoir au moins 3,50 m de largeur d'emprise,
- 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,

Pour une même unité foncière, un seul accès est autorisé par façade sur rue. Toutefois, lorsque la largeur sur voie de cette unité est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès pourra être autorisé.

ARTICLE UD 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 UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1) Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès,
- Soit en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès

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 dans le cas où le bâtiment existant est implanté à une distance inférieure à 5 mètres.

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 UD 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'implantation(s) 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 :

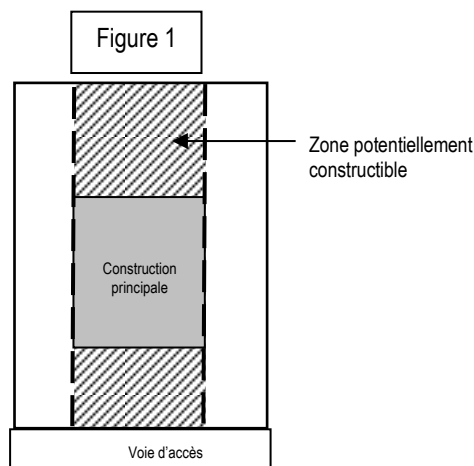
- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (H/2) 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 8 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°, 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 UD 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, de façades présentant des jours de souffrance 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 UD 9 : EMPRISE AU SOL

- 1) Le coefficient d'emprise au sol autorisé est de 0,70.
- 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 UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété ne doit pas excéder 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois :

- Lorsque la construction ne comprend qu'un seul logement, cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 11 m au faîtage ou l'acrotère,
- 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.

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).

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

ARTICLE UD 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 s'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 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 haies dites « naturelles » sont à privilégier par rapport aux haies « exotiques » (thuyas, lauriers...). Il s'agit de haies composées d'essences locales et variées.

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 ~~en bois, en métal, en PVC ou autres matériaux recyclés (à base de sciures de bois par exemple...)~~,
- soit de murets surmontés d'un grillage ~~doublé d'une haie~~.

En bordure des espaces et talus paysagés communs (voir annexe):

Les clôtures sont obligatoires et doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elles doivent être réalisées en grillage doublé d'une haie « naturelle ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas du maintien en partie de mur de pierre existant.

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.

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

4) Dispositions particulières

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

ARTICLE UD 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.

La marge de recul de 5 mètres permettra le stationnement de véhicules et toutes les conditions d'accessibilité et de clôtures devront être prises en compte à cet effet.

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) Constructions à usage, de service, artisanal ou commercial :

Il doit être créé au minimum 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de **surface de plancher**.

En outre des **abris vélos** permettant le stationnement d'au moins 1 vélo pour 100 m² doivent être créés. Ils doivent être situés en rez-de-chaussée et accessibles depuis l'espace public.

3.3) Etablissements sociaux ou culturels :

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de **surface de plancher**. En outre des **abris vélos**, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins 1 vélo pour 100 m² doivent être créés.

3.4) Constructions à usage de bureau :

Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

3.5) 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 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 100m².

Les espaces végétalisés (S) doivent couvrir au moins 30% de la surface de l'unité foncière et au moins 50% 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 2 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 :

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

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

3) 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMBS LA VILLE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - 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 caravanning, 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.

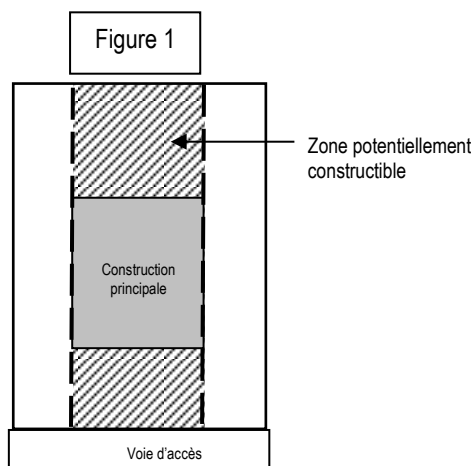
ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

- 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° , 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 ~~en bois, en métal, en PVC ou autres matériaux recyclés (à base de sciures de bois par exemple...)~~,
- soit de murets surmontés d'un grillage ~~doublé d'une haie~~.

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 100m².

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.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMBS LA VILLE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UF

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone de densité moyenne, à vocation dominante d'habitat notamment sous forme d'opérations groupées et d'activités.

Dans cette zone il existe une ancienne ferme briarde, la ferme des Copeaux, qui marque fortement le paysage d'entrée de ville et qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

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 UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage principal d'entrepôt
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanning, 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 UF 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 nette de plancher équivalente à celle détruite,
- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage tertiaire, de service, artisanal, commercial ou industriel et de leurs annexes à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- 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 UF 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,

Pour une même unité foncière, un seul accès est autorisé **par façade sur rue**. Toutefois, lorsque la largeur sur voie de cette unité est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès pourra être autorisé.

ARTICLE UF 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 industrielles

Les eaux usées industrielles devront obligatoirement subir le traitement destiné à leur donner les caractéristiques que les règlements en vigueur assignent aux rejets dits industriels. Ces eaux devront être prétraitées avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

Les natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les arrêtés d'autorisation de déversement et les conventions qui y sont éventuellement annexées, délivrés par l'autorité compétente à l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

c) - 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.

5) Traitement des effluents industriels des fumées

Le traitement des fumées, odeurs ou autres évacuations gazeuses est obligatoire.

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès,
- Soit en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès

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 dans le cas où le bâtiment existant est implanté à une distance inférieure à 5 mètres.

4) Les sorties de parking souterrain pourront être implantées avec un recul de 1 mètre par rapport à l'alignement

5) 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 UF 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'implantation(s) 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 :

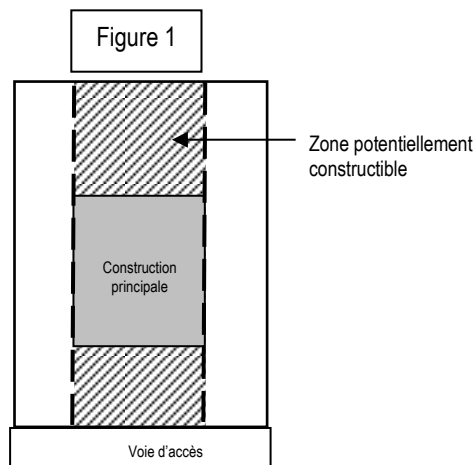
- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($H/2$) 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 8 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° , 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 UF 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 :

- 6 mètres dans le cas où les façades ou parties de façades se faisant face comportent au moins une baie.
- 2,50 mètres dans le cas de façades aveugles, de façades présentant des jours de souffrance 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 UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12,50 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).

2) 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.

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

ARTICLE UF 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 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 ~~en bois, en métal, en PVC ou autres matériaux recyclés (à base de sciures de bois par exemple...)~~,
- soit de murets surmontés d'un grillage ~~doublé d'une haie~~.

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 UF 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) Constructions à usage industriel :

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de **surface de plancher** affectée à cet usage.

En outre des **abris vélos** permettant le stationnement d'au moins 1 vélo pour 300 m² doivent être créés. Ils doivent être situés en rez-de-chaussée et accessibles depuis l'espace public.

3.3) Constructions à usage de service, artisanal ou commercial :

Il doit être créé au minimum 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de **surface de plancher**. En outre des **abris vélos** permettant le stationnement d'au moins 1 vélo pour 100 m² doivent être créés. Ils doivent être situés en rez-de-chaussée et accessibles depuis l'espace public.

3.4) Constructions à usage de bureau :

Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

3.5) Constructions à usage d'hôtellerie :

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par chambre.

3.6) Constructions à usage de restaurant :

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de **surface de plancher** pour les autres surfaces.

3.7) Etablissements d'enseignement :

Il doit être aménagé au minimum :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du second degré.

En outre des **abris vélos**, doivent être créés. Ils doivent être situés en rez-de-chaussée et accessibles depuis l'espace public.

Ils doivent permettre le stationnement :

- d'au moins 1 vélo pour dix élèves dans le cas des établissements du premier degré ;
- d'au moins 1 vélo pour cinq élèves dans le cas des établissements du second degré.

3.8) Etablissements socio-culturels :

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette. En outre des **abris vélos** permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² doivent être créés. Ils doivent être situés en rez-de-chaussée et accessibles depuis l'espace public.

3.9) 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 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 100m².

Les espaces végétalisés (S) doivent couvrir au moins 30% de la surface de l'unité foncière et au moins 50% 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 2 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 :

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

2) Bande de boisements en limite du chemin rural n°1 :

La réalisation d'une bande boisée d'une largeur minimum de 2 m est obligatoire en limite des chemins ruraux n°1 dit de « Varennes Jarcy à Moissy Cramayel » et n°8. Cette bande boisée doit être conservée et aucune construction ne peut y être autorisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMBS LA VILLE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VII - ZONE UX

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activité.

Elle est divisée en deux secteurs : UXa et UXb.

Le secteur UXa recouvre des terrains situés au nord-ouest de la Commune près de la rivière Yerres et comprenant quelques bâtiments pouvant être transformés en logements, en hôtel ou en restaurant

Le secteur UXb a vocation d'activités économiques couvrant la plus grande partie de l'ancienne Z.A.E. « de l'Ormeau » déclarée achevée en 1999.

Cette zone est concernée par :

- le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Yerres).
- 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 UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage exclusif de logistique pure,
- 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

Sont interdites dans le secteur UXb :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies en UX 2.

ARTICLE UX 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 :

1) Dans l'ensemble de la zone :

- 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Dans le secteur UXa :

- 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.

3) Dans le secteur UXb :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des entreprises, sous réserve que leur surface ne dépasse pas 100 m² de **surface de plancher**,
- La construction, l'aménagement et l'extension des équipements privés de type culturels.

4) Conditions générales :

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 de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 relatif 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 UX 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 au maximum : avoir au moins 3,50 m de largeur d'emprise,
- 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 UX 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 industrielles

Les eaux usées industrielles devront obligatoirement subir le traitement destiné à leur donner les caractéristiques que les règlements en vigueur assignent aux rejets dits industriels. Ces eaux devront être prétraitées avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

Les natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les arrêtés d'autorisation de déversement et les conventions qui y sont éventuellement annexées, délivrés par l'autorité compétente à l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

c) - 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.

5) Traitement des effluents industriels des fumées

Le traitement des fumées, odeurs ou autres évacuations gazeuses est obligatoire.

ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1) Le long de la RD 57

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

2) Le long des autres voies

Dans le secteur UXa :

Les constructions doivent être implantées :

- soit 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

Toutefois, les extensions sont autorisées dans l'alignement des constructions existantes.

Dans le secteur UXb :

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 8 mètres minimum par rapport à la voie d'accès.

Toutefois, les extensions sont autorisées dans l'alignement des constructions existantes.

- 3)** 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 UX 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'implantation(s) en limite(s) séparative(s), les façades et pignons seront obligatoirement aveugles.

- 2)** En cas de marge de reculement, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur totale de la construction ($L = H$) sans pouvoir être inférieure à :

- 8 mètres dans le secteur UXa
- 4 mètres dans le secteur UXb

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

1) 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.

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

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

1) Le coefficient d'emprise au sol autorisé est de 0,70.

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 UX 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

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

ARTICLE UX 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 façades des bâtiments situés en bordure de la RD57 doivent être traitées comme des façades principales.

Les projets d'architecture innovants (volumétrie, ordonnancement, matériaux) dont l'intégration est recherchée sont admis.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut est interdite.

2) Toitures

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

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 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%.

3) Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, 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.

4) 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 ~~en bois, en métal, en PVC ou autres matériaux recyclés (à base de sciures de bois par exemple...)~~,
- soit de murets surmontés d'un grillage ~~doublé d'une haie~~.

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.

5) Dispositions particulières

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

ARTICLE UX 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.

La marge de recul de 5 mètres permettra le stationnement de véhicules et toutes les conditions d'accessibilité et de clôtures devront être prises en compte à cet effet. 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.

Les aires de stationnement et de manœuvre de véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre de l'opération.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des « poids lourds » : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise, etc...

Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il doit être aménagé une aire de parcage à l'intérieur de l'unité foncière, adaptée aux besoins de l'entreprise observés à l'instruction du permis de construire et, en tous cas, d'au moins deux emplacements.

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.

Dans l'ensemble de la zone :

3.1) Constructions à usage industriel :

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de **surface de plancher** affectée à cet usage.

En outre des **abris vélos** permettant le stationnement d'au moins 1 vélo pour 300 m² doivent être créés. Ils doivent être situés en rez-de-chaussée et accessibles depuis l'espace public.

3.2) Constructions à usage artisanal ou commercial :

Il doit être créé au minimum 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de **surface de plancher**.

En outre des **abris vélos** permettant le stationnement d'au moins 1 vélo pour 100 m² doivent être créés. Ils doivent être situés en rez-de-chaussée et accessibles depuis l'espace public.

3.3) Constructions à usage de bureau :

Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

3.4) Constructions à usage d'hôtellerie :

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par chambre.

3.5) Constructions à usage de restaurant :

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de **surface de plancher** pour les autres surfaces.

3.6) Parties de constructions à usage d'entrepôt :

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de **surface de plancher** affectée à cet usage.

Dans le secteur UXa :

3.7) 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.

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare :

Il sera créé au minimum une place de stationnement par logement.

3.8) Constructions à usage de bureau :

Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

Dans le secteur UXb :

3.9) Constructions à usage d'habitation (local de gardiennage) :

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

A ces places à aménager pour le stationnement des véhicules particuliers, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

4) Cas particuliers:

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

Dans le cas de constructions mixtes, le nombre de places doit être déterminé au prorata des surfaces de plancher hors œuvre nette de chaque activité.

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

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

1) - Obligation de planter

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

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 :

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

▪ **Dans le secteur UXa :**

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 100m².

Les espaces végétalisés (S) doivent couvrir au moins 40% de la surface de l'unité foncière et au moins 50% 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 2 places de stationnement.

▪ **Dans le secteur UXb :**

Les surfaces végétalisés (S) doivent couvrir au moins 15 % de la surface de l'unité foncière et au moins 75 % des surfaces végétalisées doivent être de pleine terre (Spt).

80% des espèces plantées seront locales (indigènes ou naturalisées).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par voies de circulation ou les aires de stationnement seront obligatoirement végétalisées.

Il doit être prévu au minimum un arbre pour 100 m² d'espace non bâti, y compris les aires de stationnement.

Il doit être prévu au minimum un arbre pour 2 places de parking et 1 arbre pour 50 m² d'espace planté.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux **dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.**

SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMBS LA VILLE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IX - ZONE UZ

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités qui correspond aux secteurs couverts par les ZAC des « Hauldres-Parisud I », « Parisud IV », « Parisud V » et « Parisud VI ».

Elle est divisée en quatre secteurs :

Les secteurs UZa et UZd sont réservés aux activités industrielles, commerciales, de service et de logistique.

Dans ces deux secteurs il existe trois sites susceptibles de livrer des vestiges archéologiques et répertoriés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

- UZa : site de type gallo-romain au lieudit « La Vollière ».
- UZd : deux sites de type gallo-romain aux lieudits «Les Quincarnelles » et « La Haie Blanchard »

Le secteur UZb dans lequel les entreprises logistiques sont interdites

Le secteur UZc dans lequel les activités liées à l'enseignement, à la formation, l'hôtellerie, la restauration, les services et les bureaux sont autorisés

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 UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- 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,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies en UZ 2,
- 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,

Dans les marges inconstructibles de 50 m figurant sur le plan de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts, toute nouvelle construction est interdite.

Sont interdites dans les secteurs UZb et UZc :

- Les constructions à usage principal d'entrepôt.

ARTICLE UZ 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, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des entreprises, sous réserve que leur surface ne dépasse pas 100 m² de **surface de plancher**.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec la vocation de la zone.
- 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. L'accès doit avoir une largeur de 7,00 mètres minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.

2) Voies à créer :

Conformément aux dispositions du 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 :

- Les caractéristiques des voies à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc...
- Aucune chaussée automobile nouvelle desservant les secteurs d'activités ne peut avoir une largeur inférieure à 7,00 mètres,
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UZ 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 industrielles

Les eaux usées industrielles devront obligatoirement subir le traitement destiné à leur donner les caractéristiques que les règlements en vigueur assignent aux rejets dits industriels. Ces eaux devront être prétraitées avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

Les natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les arrêtés d'autorisation de déversement et les conventions qui y sont éventuellement annexées, délivrés par l'autorité compétente à l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

c) - 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.

5) Traitement des effluents industriels des fumées

Le traitement des fumées, odeurs ou autres évacuations gazeuses est obligatoire.

ARTICLE UZ 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

1) Le long de la RN 104 :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 50 m par rapport à l'axe de la voie

2) Le long des autres voies :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès
- soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès.

3) 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 UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en observant une marge de reculement d'au moins 4 mètres.

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 UZ 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 si la distance séparant deux bâtiments en regard est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$) avec un minimum de 4,00 m.

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

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :

- Dans le secteur UZa : 20 mètres comptés à partir du terrain naturel.
- Dans le secteur UZb : 15 mètres comptés à partir du terrain naturel.
- Dans le secteur UZc : 10 mètres comptés à partir du terrain naturel.
- Dans le secteur UZd : 25 mètres comptés à partir du terrain naturel.

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

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions doit être soigné et tout particulièrement pour les façades situées le long de la RN 104 et la RD 50.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux, compatibles avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone, et une bonne intégration à l'environnement. L'unité d'architecture, de trame et de percements doit être tout particulièrement étudiée lorsque l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes est projetée sur une même parcelle.

Les projets d'architecture innovants (volumétrie, ordonnancement, matériaux) dont l'intégration est recherchée sont admis.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut est interdite.

2) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Leur hauteur totale est limitée à 2 mètres.

Les clôtures entre terrains privés doivent être réalisées en grillage ~~plastifié doublé d'une haie~~.

3) Toitures

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

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.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

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

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

1) Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Les utilisateurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de tous les véhicules, y compris les poids lourds et prévoir des emplacements spécifiques aux visiteurs et véhicules utilitaires.

Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il sera aménagé une aire réservée à cet effet à l'intérieur de l'unité foncière, adaptée aux besoins de l'entreprise.

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) 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.

Les surfaces à réserver pour le stationnement doivent respecter au minimum les normes suivantes :

- Constructions à usage industriel : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de **surface de plancher** affectée à cet usage,
- Constructions à usage d'entrepôt de moins de 5000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de **surface de plancher** affectée à cet usage,
- Constructions à usage d'entrepôt d'au moins 5000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de **surface de plancher** affectée à cet usage,
- Constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de **surface de plancher** affectée à cet usage,
- Constructions à usage de bureaux : **1 place de stationnement par tranche de 45 m² surface de plancher affectée à cet usage,**
- Constructions à usage de services et de commerces : 3 places de stationnement par tranche de 50 m² de **surface de plancher** affectée à cet usage,
- Constructions à usage d'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, et 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres, plus une place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50,
- Constructions à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 10 m² de surface de salles de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de **surface de plancher** pour les autres surfaces,
- Constructions à usage d'habitation (local de gardiennage) : Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement, dont une au moins doit être **extérieure (voir définition en annexe).**

3) Nombre minimum d'emplacements abrités pour les vélos :

Pour toutes les constructions : 10 % du nombre d'emplacements de voitures.

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.

4) Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.

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

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces végétalisés doivent couvrir au moins 15 % de la surface de l'unité foncière et au moins 75 % des surfaces végétalisées doivent être de pleine terre.

1) Obligation de planter

80% des espèces plantées seront locales (indigènes ou naturalisées).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par voies de circulation ou les aires de stationnement seront obligatoirement végétalisées.

Il doit être prévu au minimum un arbre pour 100 m² d'espace non bâti, y compris les aires de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 50 m² ou d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Dans le cas de réalisation par tranche, les zones destinées aux extensions projetées doivent être aménagées en espaces verts dès la première phase de réalisation.

Des surfaces arbustives ou haies peuvent être substituées, à raison de 5 m² de massif arbustif et 8 ml de haie pour un arbre, au sens du présent article.

2) Parcs et jardins

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

SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMBS LA VILLE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE AUX

Caractère et vocation de la zone

La zone AUX correspond à une zone naturelle d'urbanisation future, peu ou non équipée, et destinée principalement à l'implantation d'activités économiques. Cette zone est urbanisable dans le cadre du présent plan local d'urbanisme, sous forme de permis de construire, de lotissement ou de ZAC, et sous réserve de la réalisation des équipements manquants.

La zone AUX correspond, au Sud du territoire communal, au secteur du futur Ecopôle de Sénart. Ce secteur accueillera des activités économiques prioritairement dans le domaine des éco-activités et des éco-filières dans le cadre des ZAC dite « Les Portes de Sénart » et « Le Charme ». Au sein des éco-filières, les éco-activités produisent des biens et des services capables de mesurer, de prévenir, de limiter ou de corriger les impacts environnementaux tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol, la gestion des déchets, du bruit, des écosystèmes, relevant des questions liées au changement climatique (utilisation rationnelle de l'énergie, énergies renouvelables, réduction des gaz à effet de serre).

Cette zone est urbanisable dans le cadre du présent PLU sous forme d'une opération d'ensemble (ZAC) et sous réserve de la réalisation des équipements manquants.

La zone de l'Ecopôle dispose d'une Charte environnementale qui devra être prise en compte.

Elle est divisée en deux secteurs : le secteur AUXa, situé au Nord de la RN 104 (correspondant à la ZAC « Les Portes de Sénart ») et le secteur AUXb, au Sud de la RN 104 (correspondant à la ZAC « Le Charme »). Dans ces deux secteurs les constructions à usage exclusif de logistique pure sont interdites.

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

ARTICLE AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanning, 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,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies en AUX 2,
- Les constructions à usage exclusif de logistique pure,
- 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,

ARTICLE AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec la vocation de la zone,
- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des entreprises, sous réserve que leur surface ne dépasse pas 100 m² de **surface de plancher**,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres,
- Les constructions à usage d'équipements et ouvrages techniques nécessaires au gardiennage et au fonctionnement d'une aire de stationnement des gens du voyage,
- Les constructions provisoires (modulaires dans la limite de 150 m²) indispensables au bon fonctionnement de l'activité et celles référencées au Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'entrepôts si elles constituent un complément à l'activité principale.
- 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,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. L'accès doit avoir une largeur de 7,00 mètres minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.

2) Voies à créer

Conformément aux dispositions du 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 :

- Les caractéristiques des voies à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc...
- Aucune chaussée automobile nouvelle desservant les secteurs d'activités ne peut avoir une largeur inférieure à 7,00 mètres,
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE AUX 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 industrielles

Les eaux usées industrielles devront obligatoirement subir le traitement destiné à leur donner les caractéristiques que les règlements en vigueur assignent aux rejets dits industriels. Ces eaux devront être prétraitées avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

Les natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les arrêtés d'autorisation de déversement et les conventions qui y sont éventuellement annexées, délivrés par l'autorité compétente à l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

c) - 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) Traitement des effluents industriels des fumées

Le traitement des fumées, odeurs ou autres évacuations gazeuses est obligatoire.

ARTICLE AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1) Le long de la RN 104 :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la voie (articles L.111-6 à L 111-10 du Code de l'Urbanisme).

2) Le long de la RD 57 :

Au Sud de la RN 104, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 57.

3) Le long des autres voies :

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie d'accès.

4) Dans toute la zone :

En cas de retrait par rapport aux voies actuelles ou futures, l'emprise comprise entre le bâtiment et la voie ne pourra recevoir aucune construction autre que les clôtures, aires de stationnement, dispositifs d'enseignes liés à l'activité, postes publics de transformation électrique, de gaz ou poste de gardiennage.

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

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

Les constructions seront implantées en respectant par rapport aux limites séparatives une marge de recul minimale de 4,00 mètres dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 8,00 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

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

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

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

Une distance minimale de 8,00 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, et de 4,00 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

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

ARTICLE AUX 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

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

ARTICLE AUX 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) Principe

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

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

2) Secteur AUX a

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

3) Secteur AUX b

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur pourra être portée à 20 mètres maximum dans l'hypothèse où des nécessités techniques l'imposent.

ARTICLE AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux compatibles avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone, ainsi qu'une bonne intégration à l'environnement.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale, notamment pour les façades situées le long de la RD 57, de la RN 104 et de l'allée des Princes.

Les projets d'architecture innovants (volumétrie, ordonnancement, matériaux) dont l'intégration est recherchée sont admis.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut est interdite.

2) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Leur hauteur totale est limitée à 2 mètres.

Les clôtures entre terrains privés doivent être réalisées en grillage. ~~plastifié doublé d'une haie.~~

3) Toitures

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

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 visible 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.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

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

ARTICLE AUX 12 : STATIONNEMENT

1) Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Les utilisateurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de tous les véhicules, y compris les poids lourds et prévoir des emplacements spécifiques aux visiteurs et véhicules utilitaires.

Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il sera aménagé une aire réservée à cet effet à l'intérieur de l'unité foncière, adaptée aux besoins de l'entreprise.

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

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées par la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3,30 m.

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 :

Les surfaces à réserver pour le stationnement doivent respecter au minimum les normes suivantes :

- Constructions à usage industriel et parties à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de **surface de plancher** affectée à cet usage,
- Constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de **surface de plancher** affectée à cet usage,
- Constructions à usage de bureaux : **1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher affectée à cet usage,**
- Constructions à usage de services et de commerces : 3 places de stationnement par tranche de 50 m² de **surface de plancher** affectée à cet usage,
- Constructions à usage d'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, et 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres, plus une place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50,
- Constructions à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 10 m² de surface de salles de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de **surface de plancher** pour les autres surfaces,
- Constructions à usage d'habitation (local de gardiennage) : 2 places de stationnement par logement dont une au moins doit être **extérieure (voir définition en annexe).**

4) Nombre minimum d'emplacements abrités pour les vélos :

Pour toutes les constructions : 10 % du nombre d'emplacements de voitures.

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.

5) Dans toute la zone AUX :

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.

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

ARTICLE AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces végétalisés doivent couvrir au moins 15 % de la surface de l'unité foncière et au moins 75 % des surfaces végétalisées doivent être de pleine terre.

1) Obligation de planter

80% des espèces plantées seront locales (indigènes ou naturalisées).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par voies de circulation ou les aires de stationnement seront obligatoirement végétalisées.

Il doit être prévu au minimum un arbre pour 100 m² d'espace non bâti, y compris les aires de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 50 m² ou d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Dans le cas de réalisation par tranche, les zones destinées aux extensions projetées doivent être aménagées en espaces verts dès la première phase de réalisation.

Des surfaces arbustives ou haies peuvent être substituées, à raison de 5 m² de massif arbustif et 8 ml de haie pour un arbre, au sens du présent article.

2) 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 AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMBS LA VILLE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II - ZONE 2 AUX

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'implantation d'activités économiques, située au sud du territoire communal, en limite des communes avec Moissy-Cramayel et Lieusaint.

Cette zone ne pourra être urbanisée que par la modification du présent PLU.

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

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 2 AUX 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.
- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'entrepôt,
- La construction, l'aménagement et l'extension constructions à usage d'activité tertiaire, de service, commerciale, industrielle ou artisanale.

ARTICLE 2 AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires s'ils sont destinés à la protection phonique ou paysagère,
- 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 2 AUX 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUX 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 2 AUX 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 2 AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUX 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUX 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUX 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMBS LA VILLE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE III - ZONE AU stricte

Caractère et vocation de la zone

~~Il s'agit d'une zone inscrite dans les documents d'urbanisme supra-communaux en zone d'urbanisation future.~~

~~Compte tenu des objectifs de développement de la commune décidés par la Municipalité et de l'insuffisance d'équipements de ce secteur, cette zone est classée en AU stricte et bien qu'elle soit destinée à recevoir des activités de toutes natures dans le cadre d'une urbanisation future, elle ne pourra être urbanisée que par la modification du présent PLU.~~

~~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 AU stricte 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanning, 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.
- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'entrepôt,
- La construction, l'aménagement et l'extension constructions à usage d'activité tertiaire, de service, commerciale, industrielle ou artisanale.

ARTICLE AU stricte 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires s'ils sont destinés à la protection phonique ou paysagère.
- 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 AU stricte 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU stricte 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU stricte 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé

ARTICLE AU stricte 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé.

ARTICLE AU stricte 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU stricte 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU stricte 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU stricte 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU stricte 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU stricte 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMBS LA VILLE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE IV - ZONE 1 AU

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone inscrite dans les documents d'urbanisme supra communaux en zone d'urbanisation future.

La zone 1 AU correspond à une zone naturelle d'urbanisation future, peu ou non équipée, et destinée principalement à l'implantation d'équipements sportifs dans le cadre du réaménagement du parc des sports Alain Mimoun.

Cette zone est concernée par :

- le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Yerres).
- 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 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanning, 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.
- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'entrepôt,
- La construction, l'aménagement et l'extension constructions à usage d'activité tertiaire, de service, commerciale, industrielle ou artisanale.

ARTICLE 1 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres,
- 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 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 1 AU 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.

ARTICLE 1 AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 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 1AU 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 1 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Principe :

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 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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 caravanning, 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 DDASS.

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 10m 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 50 m par rapport à l'axe de la voie.

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 m² de **surface de plancher**.
- Constructions à usage de bureau : 1 place pour 45 m² 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.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMBS LA VILLE

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle est divisée en 3 secteurs Na, Nb et Nc :

Le secteur Na où la protection est totale.

Le secteur Nb à vocation d'espace vert et ou de loisirs et dans lequel il existe quelques habitations dispersées, des équipements publics et un corps de ferme.

Le secteur Nc qui recouvre les terrains occupés par la ferme d'Egrenay au sud de la commune où le maintien de l'activité agricole est possible.

Dans la zone Nb il existe un secteur susceptible de livrer des vestiges archéologiques : il s'agit de sites protohistoriques et gallo-romains répertoriés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles et situés au lieudit « La Couture ».

Cette zone est concernée par :

- le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Yerres).
- les zones humides au titre des enveloppes d'alerte de Classe 2 et 3.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans toute la zone, toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article N 2.

Sont notamment 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,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux combustibles solides et liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.

Dans les marges inconstructibles de 50 m figurant sur le plan de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE N 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 :

Dans l'ensemble de la zone :

- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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 exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

Dans les secteurs Nb et Nc :

- L'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20 % de leur **surface de plancher** préexistante à la date d'approbation du présent PLU,
- La démolition des éléments de paysage repérés au titre **des articles L 151-19 et L 151-23** est soumise au permis de démolir.

Dans le secteur Nc :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions destinées au stationnement et dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 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 2 logements au maximum : avoir au moins 3,50 m de largeur d'emprise,
- 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 d'1,50 m.

ARTICLE N 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.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Ils doivent être soumis préalablement pour avis, aux services sanitaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux 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.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

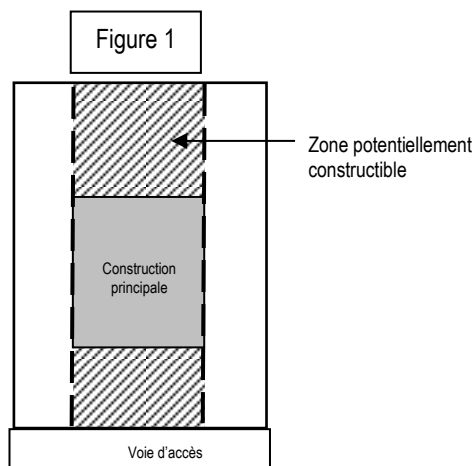
ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie d'accès
- 2) En bordure de la RN 104, les constructions doivent être implantées avec un recul de 50 m par rapport à l'axe de la voie.
- 3) 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 N 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'implantation(s) 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 ou à l'acrotère (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
 - Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative, la marge minimale à observer est de 8 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°, 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.**
- 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 N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) 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 entre deux constructions principales,
- 4 mètres entre la construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

2) 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 N 9 : EMPRISE AU SOL

1) Le coefficient d'emprise au sol autorisé est de 0,40.

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 N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12,00 mètres à l'acrotère ou au faîtage,

- 2) 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,
3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 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 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 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

Toutefois, dans le cas de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes, des règles différentes sont admises, sous réserve des caractéristiques de la clôture existante.

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 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 N 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 m² de **surface de plancher**.
- Constructions à usage de bureau : 1 place pour 45 m² 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 N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION, ESPACES BOISES
CLASSES**

1) Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux **dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme**.

3) 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 N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE I

- EXTRAITS DUCODE DE L'URBANISME -

PARTIE LEGISLATIVE

Article L 151-33 :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L 151-34:

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L 151-35

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut,

nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Article L 151-36

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

PARTIE REGLEMENTAIRE

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-5 :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111-6 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-13 :

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-22

- Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 .

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction:

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

ANNEXE II

- EXTRAITS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION -

Article R*111-14-1 :

Pour leur desserte postale, les bâtiments d'habitation doivent être pourvus de boîtes aux lettres à raison d'une boîte aux lettres par logement. S'il existe plusieurs logements, ces boîtes doivent être regroupées en ensembles homogènes.

Article R*111-18 :

Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

ANNEXE III
- EXTRAITS DU CODE CIVIL -

Article 640 :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 :

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Article 646 :

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

Article 671 :

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Article 672 :

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire. Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

Article 675 :

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 676 :

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677 :

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Article 678 :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 :

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680 :

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

Article 681 :

Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Article 682 :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ANNEXE IV

- DEFINITIONS -

ACCÈS

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, actuelle ou projetée, entre le domaine public et une parcelle privée.

AUVENT

Il s'agit d'une construction sans murs périphériques qui **ne crée pas de surface de plancher mais uniquement de l'emprise au sol**. Il ne peut donc pas être assimilé à un bâtiment au sens du droit de l'urbanisme et, à ce titre, s'il se trouve intercalé entre deux bâtiments, il ne peut satisfaire à l'obligation de construction d'un seul bâtiment sur une unité foncière, posée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

BALCON

La projection au sol des balcons entre dans le calcul du coefficient d'emprise au sol. Lorsque le bâtiment est construit en limite de l'alignement autorisé, les balcons en saillie sur l'alignement sont interdits, sauf dérogation. La surface des balcons ouverts n'entre pas dans le calcul de la surface hors œuvre nette. Enfin, les balcons sont pris en considération pour le calcul de la distance entre bâtiments.

JOUR DE SOUFFRANCE

C'est une baie pratiquée dans un mur dont on est propriétaire et qui donne sur un fonds voisin. Cette ouverture ne doit pas permettre une vue directe, conformément aux règles de servitudes de vue. Au rez-de-chaussée, le point bas de la baie doit être situé à une hauteur minimum de 2,60 mètres au-dessus du plancher et à l'étage cette hauteur est de 1,90 m minimum au-dessus du plancher.

CLOTURE

Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre brute (HOB) du ou des bâtiments sur le sol (à l'exception des débords de toiture, de balcons, de marquises et d'auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre), d'une part, et la surface du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable [les terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol]) par rapport au terrain.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) exprime le rapport entre la **surface de plancher** (SP) de la construction d'une part, et, la surface du terrain d'autre part (cf. Code de l'Urbanisme). Il permet de déterminer, en mètres carrés de SP, la densité des constructions (tous niveaux confondus, et dans la limite de l'emprise au sol et de la hauteur autorisées) par rapport au terrain.

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », sur la mise en œuvre du versement pour sous densité mais aussi sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement.

COMBLES

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

CONSTRUCTION ANNEXE

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales. Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Etre une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, comme, par exemple, les garages, les abris de jardin, les remises à bois, les abris vélos, les abris à poubelle, **les piscines**,...
- ~~Etre une construction non contiguë à une construction principale.~~
- Etre une construction dont les dimensions sont réduites (faible emprise) **au regard de la construction principale**

CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il s'agit d'un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption, en vue de la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la restructuration de quartiers ou d'îlots et la création de réserve foncières.

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

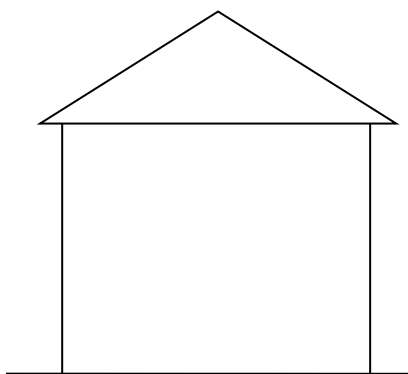
Les emplacements réservés sont, sur des terrains privés, des emprises qui sont réservées dans le PLU pour réaliser une voie, un ouvrage public, un équipement public, un espace public, ou une infrastructure publique.

Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

EMPRISE AU SOL

C'est la superficie de sol qu'occupe un bâtiment. C'est par projection verticale du bâtiment (enveloppe géométrique) que s'apprécie l'emprise au sol, comprenant l'avancée des toitures et les balcons.



EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics sont des établissements destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Constituent notamment des équipements publics :

- Les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- Les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- Les crèches et les garderies ;
- Les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- Les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- Les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- Les professions de santé telles que définies par le code la santé publique à l'exception de la profession d'ambulancier (médecins, chirurgiens-dentistes, orthodontistes, pharmaciens, sages-femmes, auxiliaires médicaux, aides-soignants, auxiliaires de puériculture)
- Les parcs d'expositions ;
- Les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

ESPACES ET TALUS PAYSAGES COMMUNS

Espaces verts publics et cheminements piétons/cycles

ESPACES LIBRES ET LES ESPACES EN PLEINE TERRE

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres qui ne comportent aucun ouvrage en dessous du sol naturel.

ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

Un espace paysager remarquable est une protection particulière instituée au titre de l'article **L.151-19 du Code de l'Urbanisme**. Il s'agit de sites « à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique ». Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et, notamment, les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces paysagers remarquables, protégés au titre de **l'article L.151-19°** du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

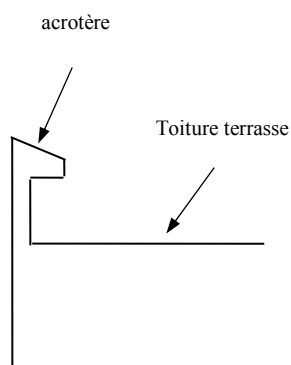
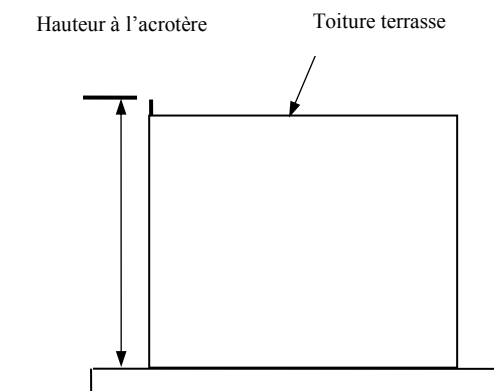
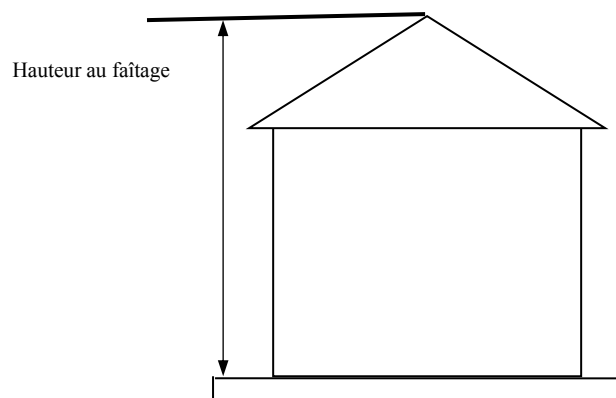
EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

HAUTEUR

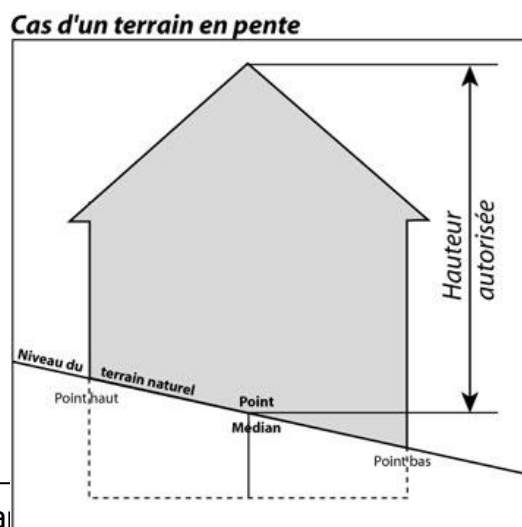
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade.

La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.



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.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma suivant :



HEBERGE

L'héberge est la ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

INSTALLATIONS CLASSÉES

Les installations classées sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité, ou un danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature.

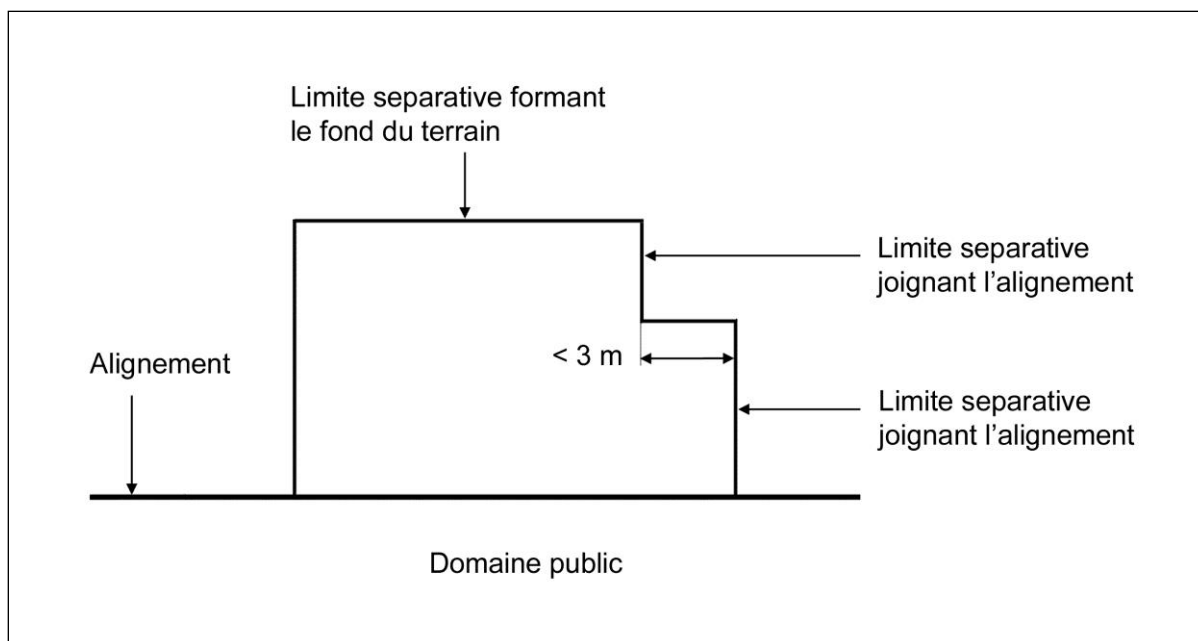
La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

LIMITE SÉPARATIVE

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- L'alignement est la limite entre le domaine public et ce terrain ;
- La limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;
- La limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;
- La limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public.



MARGE DE RECULEMENT

Prescription imposant le recul des constructions à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc...).

ORIELS

Ce sont des éléments constitués d'une fenêtre ou d'un balcon isolé formant un volume clos en saillie d'une façade.

PENTE

La pente d'un terrain est le rapport entre la dénivellation du point haut de l'unité foncière au point bas de celle-ci et la distance entre ces deux points.

$\text{Pente} = (H-h) / D$

H = hauteur du point haut

h = hauteur du point bas

D = distance horizontale entre le point haut et le point bas

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

Pour l'application de l'article 11 (clôtures) :

- L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

STATIONNEMENT : Les dimensions minimales des stationnements indiquées en article 12 se mesurent entre poteaux

STATIONNEMENT EXTERIEUR : Place de stationnement située sur le terrain d'assiette du projet, ne faisant pas partie de la construction. Elle doit demeurer non close mais pourra être couverte par une toiture (carport, auvent...)

~~SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE~~

~~La surface hors œuvre brute (SHOB), exprimée en mètres carrés, correspond à l'addition de tous les niveaux de planchers mesurés au nu extérieur des murs (cf. les articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme).~~

~~SURFACE HORS ŒUVRE NETTE~~

~~La surface hors œuvre nette (SHON), exprimée en mètres carrés, correspond la SHOB., dont sont déduites les surfaces de planchers situés sous un plafond inférieur à 1,80 mètres, les garages, et certains locaux en sous-sol (cf. les articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme, et le décret n° 77-739 du 7 juillet 1977).~~

~~SURFACE UTILE~~

~~La surface utile est égale à la SHON, déduction faite des :~~

- ~~▪ éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends...~~
- ~~▪ circulations verticales~~
- ~~▪ les parties non déduites dans le cadre de la SHON.~~

~~La surface utile peut se décomposer en trois éléments :~~

- ~~▪ circulations horizontales,~~
- ~~▪ locaux à caractère social et sanitaire,~~
- ~~▪ surfaces effectivement réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires...).~~

SURFACE TAXABLE

La surface taxable est définie par l'article R331-7

- Modifié par Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R111-22

Elle correspond à la surface taxable décrite ci-dessus mais comprend des déductions supplémentaires :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction:

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

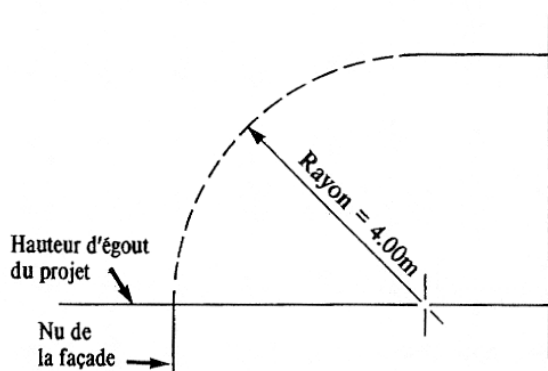
- 5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

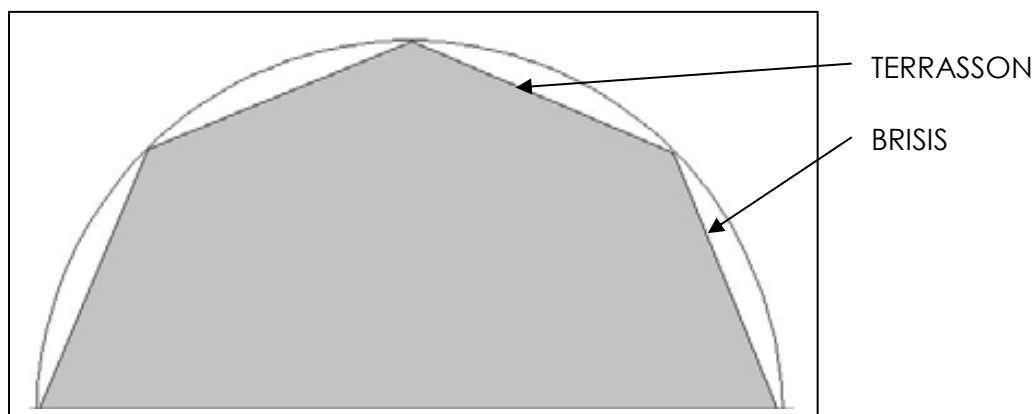
Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique (une personne physique, une indivision, une personne morale), et constituant une unité foncière.

TOITURES A LA MANSART

Les toitures en pente de type « MANSART » doivent s'inscrire dans un arc de cercle conforme au croquis suivant :



Le terrasson doit comporter une pente de 10% minimum :



VOIE D'ACCÈS :

Cheminement carrossable ouvert publiquement à la circulation.

La voie d'accès concerne la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, ainsi que la partie de l'emprise réservée au passage des piétons le cas échéant

VOIE NOUVELLE

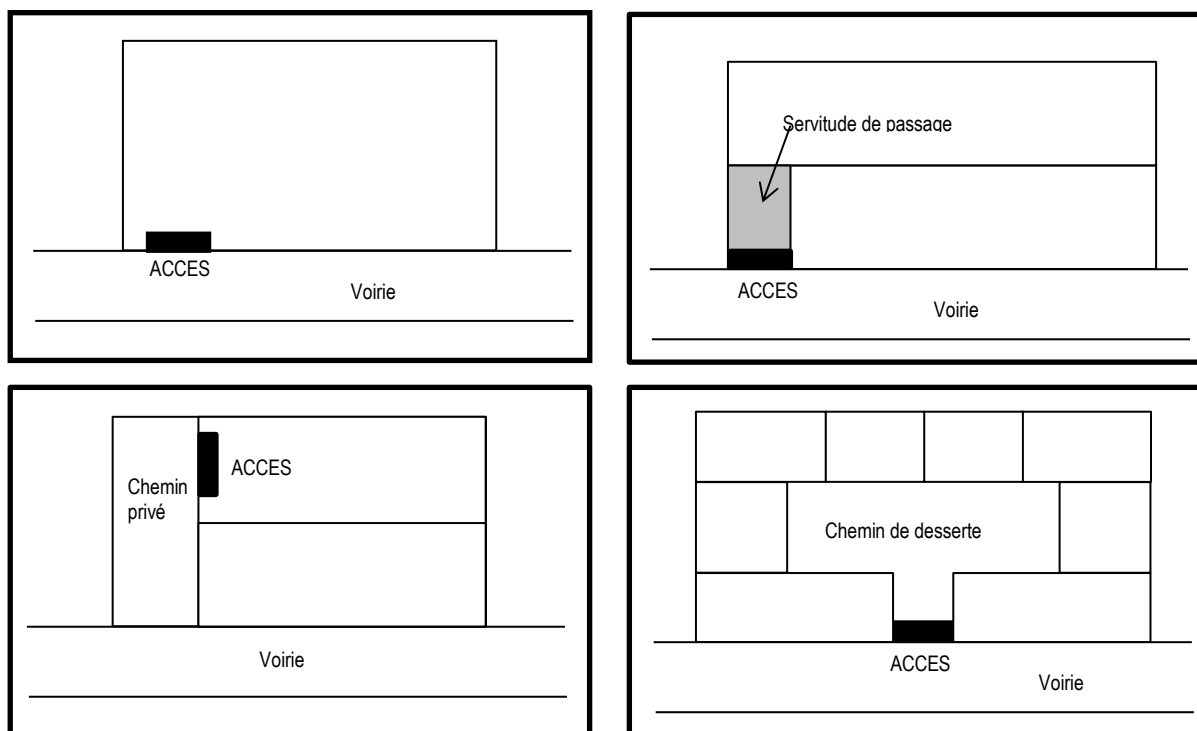
La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

VOIE PRIVÉE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

CROQUIS EXPLICATIF



UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.