



Département de Seine et Marne

Commune de COMBS-LA-VILLE

**P**LAN

**L**OCAL

**D'U**RBANISME



**REGLEMENT**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
du 22 Mars 2010 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme  
de Combs-la-Ville, après enquête publique.



**Guy GEOFFROY**  
Député-Maire

## **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 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 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 m<sup>2</sup> de SHON,
- 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 m<sup>2</sup>) 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 nette 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.111-4 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.

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.

**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 (article L.111-1-4 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. Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés aux murs, murets et piliers des clôtures.

**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) Nombre d'emplacements :**

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

- **2.1) Constructions à usage industriel et parties à usage d'entrepôt :** 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage,
- **2.2) Constructions à usage artisanal :** 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage,
- **2.3) Constructions à usage de bureaux :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage,
- **2.4) Constructions à usage de services et de commerces :** 3 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage,
- **2.5) 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,
- **2.6) Constructions à usage de restaurant :** 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salles de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON pour les autres surfaces,
- **2.7) Constructions à usage d'habitation (local de gardiennage) :** 2 places de stationnement par logement dont au moins 1 place couverte.

**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) 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 m<sup>2</sup> d'espace non bâti, y compris les aires de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.