



Département de Seine et Marne

Commune de COMBS-LA-VILLE

PLAN

LOCAL

D'URBANISME



REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 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 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 ».

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 démolé 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 hors œuvre nette préexistante à la date d'approbation du présent PLU,
- La démolition des éléments de paysage repérés au titre de l'article L 123-1,7 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 :

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.

3) Voies à créer :

Conformément à l'application de l'article R 111.4 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 :

- Aucune voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 6,50 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 N 4 : DESSERTES 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.

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.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

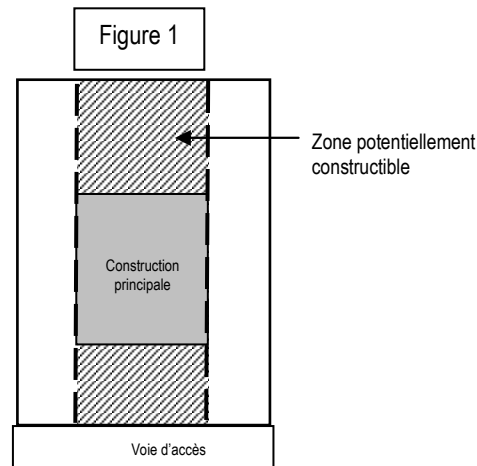
ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie d'accès (publique ou privée),
- 2) Par rapport à l'alignement de la voie d'accès (publique ou privée) du terrain, les piscines doivent être implantées en observant une marge de reculement d'au moins :
 - 2.50 mètres pour les piscines naturelles (traitement de l'eau avec des plantes filtrantes,...)
 - 5 mètres pour les autres cas,
- 3) En bordure 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).
- 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 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 3,00 mètres,
 - Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative, la marge minimale à observer est de 8 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 piscines doivent être implantées en observant une marge de reculement d'au moins :
 - 2.50 mètres par rapport aux limites séparatives pour les piscines naturelles (traitement de l'eau avec des plantes filtrantes,...)
 - 4 mètres par rapport aux limites séparatives pour les autres cas.
- 5) Les annexes à l'habitation (piscines exclues) doivent être implantées :
 - Soit en limite(s) séparative(s) de propriété
 - Soit en observant une marge de reculement d'au moins 0,50 mètres.

6) 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 shon, 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 de l'article L 123-1,7

Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un bâtiment répertorié au titre de l'article L 123-1,7 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 ou en meulière,
- soit de murets d'une hauteur au plus égale au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontés d'un barreaudage en bois, en métal ou d'un grillage et doublés d'une haie.

Toutefois, dans le cas de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes, des règles différentes sont admises, sous réserve que la hauteur de la partie pleine n'excède pas la hauteur de la partie pleine existante.

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

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés aux murs, murets et piliers des clôtures.

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 :

- **2.1) Constructions à usage d'habitation :** au minimum 2 places de stationnement par logement dont au moins 1 place couverte,
- **2.2) Constructions à usage tertiaire, de service, artisanal ou commercial :** au minimum 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de plancher hors œuvre nette.

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 de l'article L 130-1 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.