



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 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 nette 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 123-1,7 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 :

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,

Un seul accès est autorisé par une unité foncière, toutefois lorsque la largeur sur la voie de cette unité est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès pourra être autorisé.

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 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 UD 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.

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) 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.

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 dans une bande de terrain ne dépassant pas 30 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès (publique ou privée) et :
 - soit à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès (publique ou privée),
 - soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès (publique ou privée).

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

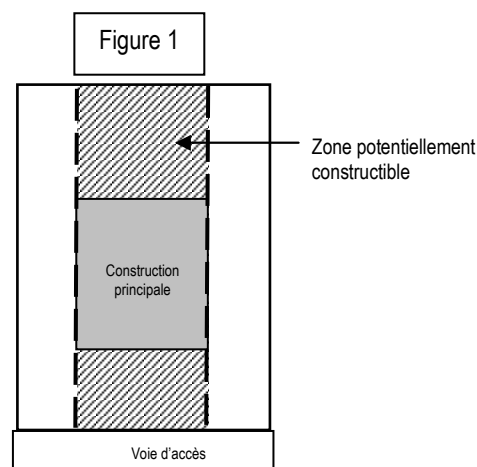
- 3) Par rapport à l'alignement de la voie d'accès (publique ou privée) du terrain, les piscines doivent être implantées en observant une marge de reculement d'au moins :
 - 2.50 mètres pour les piscines naturelles (traitement de l'eau avec des plantes filtrantes,...)
 - 4 mètres pour les autres cas,

- 4) 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.

- 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 (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 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.
- 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 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 shon, 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 de 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) Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du sol naturel.
- 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux les 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 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. L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

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 :

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.

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.

1) 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) Nombre d'emplacements

2.1) Constructions à usage d'habitation :

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 locaux pour le garage des 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.

2.2) 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 plancher hors œuvre nette.

En outre des locaux couverts pour le garage des vélos, accessibles 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.

2.3) Etablissements sociaux ou culturels :

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

2.4) 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 UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

2) 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 du,
- Le nombre d'arbres correspondant à toute tranche de places de stationnement commencée est du.

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
- Mur végétalisé (Smv) : coefficient de pondération = 0.2

La surface totale des espaces végétalisés (S) s'exprime par la formule :
 $S=(Spt \times 1)+(Stv \times 0.4)+(Smv \times 0.2)$

Les aménagements de voirie intégrant un engazonnement ne pourront être pris en compte dans le calcul des espaces végétalisés.

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 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.