



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 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.

**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 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.

**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 m<sup>2</sup> de SHON,
- La construction, l'aménagement et l'extension des équipements privés de type cultuels.

**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 :**

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.

**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 UX 4 : DESSERTÉ 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 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 (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).

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 (publique ou privée).

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 (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 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 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 shon, 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.

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.

### **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) Nombre d'emplacements.**

Dans l'ensemble de la zone :

**2.1) Constructions à usage industriel :**

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage. En outre des locaux couverts pour le garage des vélos, accessibles permettant le stationnement d'au moins 1 vélo pour 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> doivent être créés. Ils doivent être situés en rez de chaussée et accessibles depuis l'espace public.

**2.3) Constructions à usage d'hôtellerie :**

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

**2.4) Constructions à usage de restaurant :**

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON pour les autres surfaces.

**2.5) Parties de constructions à usage d'entrepôt :**

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage.

Dans le secteur UXa :

**2.6) 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.

Dans le secteur UXb :

**2.7) Constructions à usage d'habitation (local de gardiennage) :** 2 places de stationnement par logement dont au moins 1 place couverte.

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.

**2.8) 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 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.

▪ **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 100m<sup>2</sup>.

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 végétalisées (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'espace planté.

**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.

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

**ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Dans le secteur UXa, le COS est fixé à 0,50
- Dans le secteur UXb, le COS n'est pas réglementé

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