



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 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.

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 SHON.
- 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 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 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.111-4 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 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 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 des autres voies :

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 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès (publique ou privée).

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 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.
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 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) Nombre d'emplacements.

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

- **2.1) Constructions à usage industriel** : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage,
- **2.2) Constructions à usage d'entrepôt de moins de 5000 m²** : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage,
- **2.3) Constructions à usage d'entrepôt d'au moins 5000 m²** : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage,
- **2.4) Constructions à usage artisanal** : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage,
- **2.5) Constructions à usage de bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage,
- **2.6) Constructions à usage de services et de commerces** : 3 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage,
- **2.7) 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,
- **2.8) 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 SHON pour les autres surfaces,
- **2.9) 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) 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 végétalisés.

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.

1) 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.