



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 17 décembre 2018 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Combs-la-Ville.

### RAPPEL DES DECISIONS

Approuvé le 22/03/10

Mis à jour le 12/09/12

Modifié le 17/12/2018



Guy GEOFFROY  
*Maire*

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE COMBS LA VILLE**

\*\*\*\*\*

**TITRE III**

\*\*\*\*\*

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

\*\*\*\*\*

**CHAPITRE IV - ZONE 1 AU**

**Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone inscrite dans les documents d'urbanisme supra communaux en zone d'urbanisation future.

La zone 1 AU correspond à une zone naturelle d'urbanisation future, peu ou non équipée, et destinée principalement à l'implantation d'équipements sportifs dans le cadre du réaménagement du parc des sports Alain Mimoun.

Cette zone est concernée par :

- le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Yerres).
- les zones humides au titre des enveloppes d'alerte de Classe 3.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanning, 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
- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage d'habitation et de leurs annexes.
- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'entrepôt,
- La construction, l'aménagement et l'extension constructions à usage d'activité tertiaire, de service, commerciale, industrielle ou artisanale.

**ARTICLE 1 AU 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 :**

- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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,
- 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 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc.

**ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**Rappel :** Les dispositions de l'article L.111-11 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 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. Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés aux murs, murets et piliers des clôtures.

**ARTICLE 1 AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

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, soit en respectant un recul d'au moins 0,50 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie d'accès.

**ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

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 1 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT**

---

**Principe :**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins propres des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur = 5,00 m
- Largeur = 2,50 m
- Dégagement = 6,00 m

**ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Non réglementé.

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

**ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.