



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



Guy GEOFFROY
Maire

RAPPEL DES DECISIONS

Approuvé le 22/03/10

Mis à jour le 12/09/12

Modifié le 17/12/2018

ANNEXE IV

- DEFINITIONS -

ACCÈS

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, actuelle ou projetée, entre le domaine public et une parcelle privée.

AUVENT

Il s'agit d'une construction sans murs périphériques qui ne crée pas de surface de plancher mais uniquement de l'emprise au sol. Il ne peut donc pas être assimilé à un bâtiment au sens du droit de l'urbanisme et, à ce titre, s'il se trouve intercalé entre deux bâtiments, il ne peut satisfaire à l'obligation de construction d'un seul bâtiment sur une unité foncière, posée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

BALCON

La projection au sol des balcons entre dans le calcul du coefficient d'emprise au sol. Lorsque le bâtiment est construit en limite de l'alignement autorisé, les balcons en saillie sur l'alignement sont interdits, sauf dérogation. La surface des balcons ouverts n'entre pas dans le calcul de la surface hors œuvre nette. Enfin, les balcons sont pris en considération pour le calcul de la distance entre bâtiments.

JOUR DE SOUFFRANCE

C'est une baie pratiquée dans un mur dont on est propriétaire et qui donne sur un fonds voisin. Cette ouverture ne doit pas permettre une vue directe, conformément aux règles de servitudes de vue. Au rez-de-chaussée, le point bas de la baie doit être situé à une hauteur minimum de 2,60 mètres au-dessus du plancher et à l'étage cette hauteur est de 1,90 m minimum au-dessus du plancher.

CLOTURE

Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) exprime le rapport entre la surface de plancher (SP) de la construction d'une part, et, la surface du terrain d'autre part (cf. Code de l'Urbanisme). Il permet de déterminer, en mètres carrés de SP, la densité des constructions (tous niveaux confondus, et dans la limite de l'emprise au sol et de la hauteur autorisées) par rapport au terrain.

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou «sur-COS», sur la mise en œuvre du versement pour sous densité mais aussi sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement.

COMBLES

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

CONSTRUCTION ANNEXE

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales. Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Etre une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, comme, par exemple, les garages, les abris de jardin, les remises à bois, les abris vélos, les abris à poubelle, les piscines,...
- Etre une construction dont les dimensions sont réduites (faible emprise) au regard de la construction principale

CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il s'agit d'un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption, en vue de la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la restructuration de quartiers ou d'îlots et la création de réserve foncières.

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

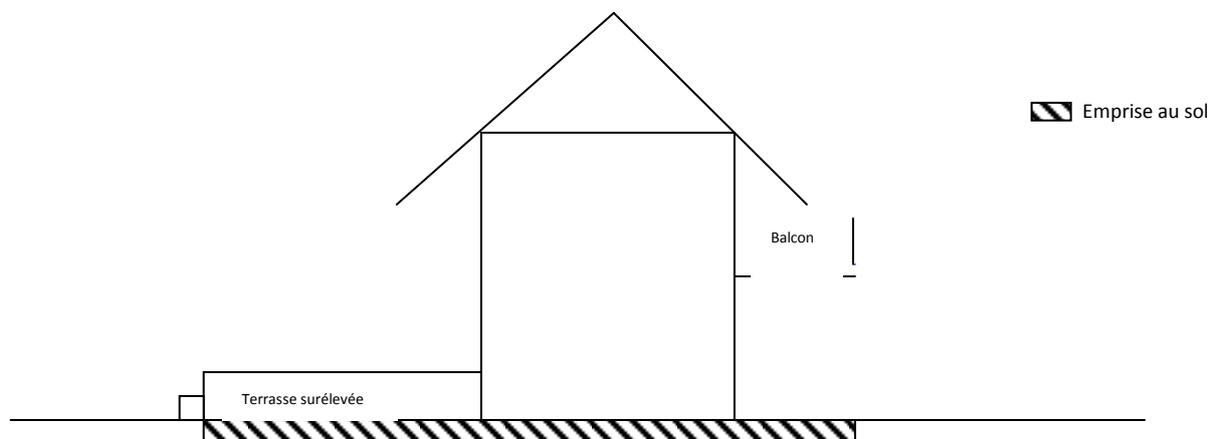
Les emplacements réservés sont, sur des terrains privés, des emprises qui sont réservées dans le PLU pour réaliser une voie, un ouvrage public, un équipement public, un espace public, ou une infrastructure publique.

Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du bâtiment (enveloppe géométrique) y compris les avancées et débords de toitures et les balcons.



EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics sont des établissements destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Constituent notamment des équipements publics :

- Les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- Les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- Les crèches et les garderies ;
- Les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- Les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- Les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- Les professions de santé telles que définies par le code la santé publique à l'exception de la profession d'ambulancier (médecins, chirurgiens-dentistes, orthodontistes, pharmaciens, sages-femmes, auxiliaires médicaux, aides-soignants, auxiliaires de puériculture)
- Les parcs d'expositions ;
- Les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

ESPACES ET TALUS PAYSAGES COMMUNS

Espaces verts publics et cheminements piétons/cycles

ESPACES LIBRES ET LES ESPACES EN PLEINE TERRE

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres qui ne comportent aucun ouvrage en dessous du sol naturel.

ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

Un espace paysager remarquable est une protection particulière instituée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites « à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique ». Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et, notamment, les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces paysagers remarquables, protégés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

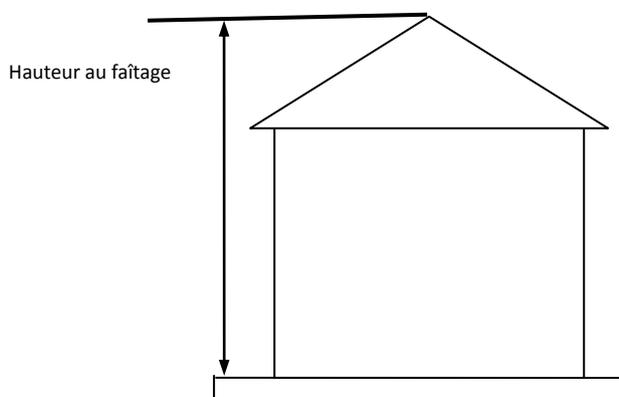
EXTENSION

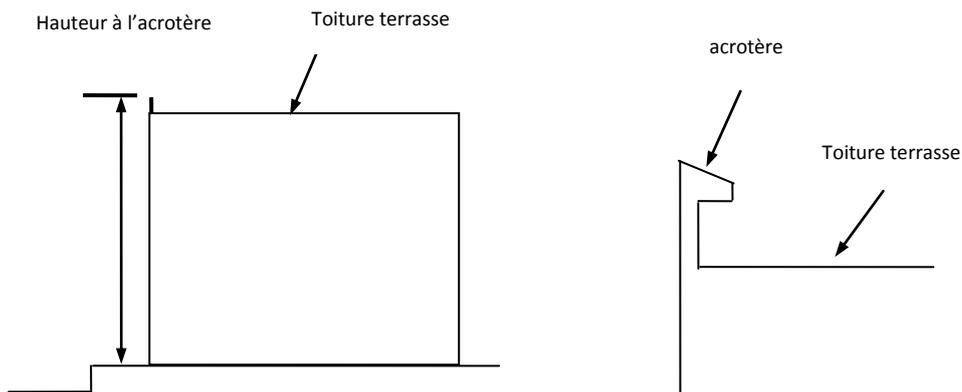
Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade.

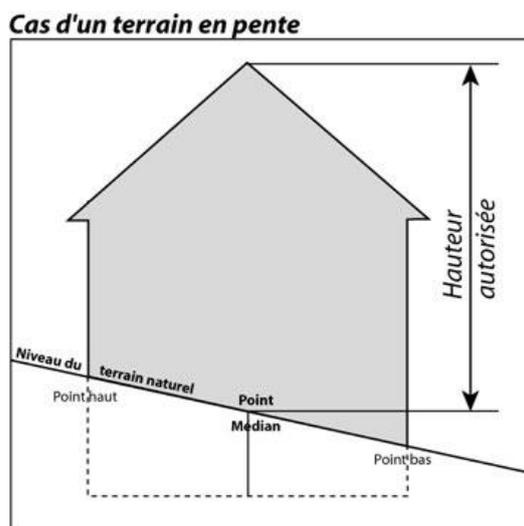
La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.





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.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma suivant :



HEBERGE

L'héberge est la ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

INSTALLATIONS CLASSÉES

Les installations classées sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité, ou un danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature.

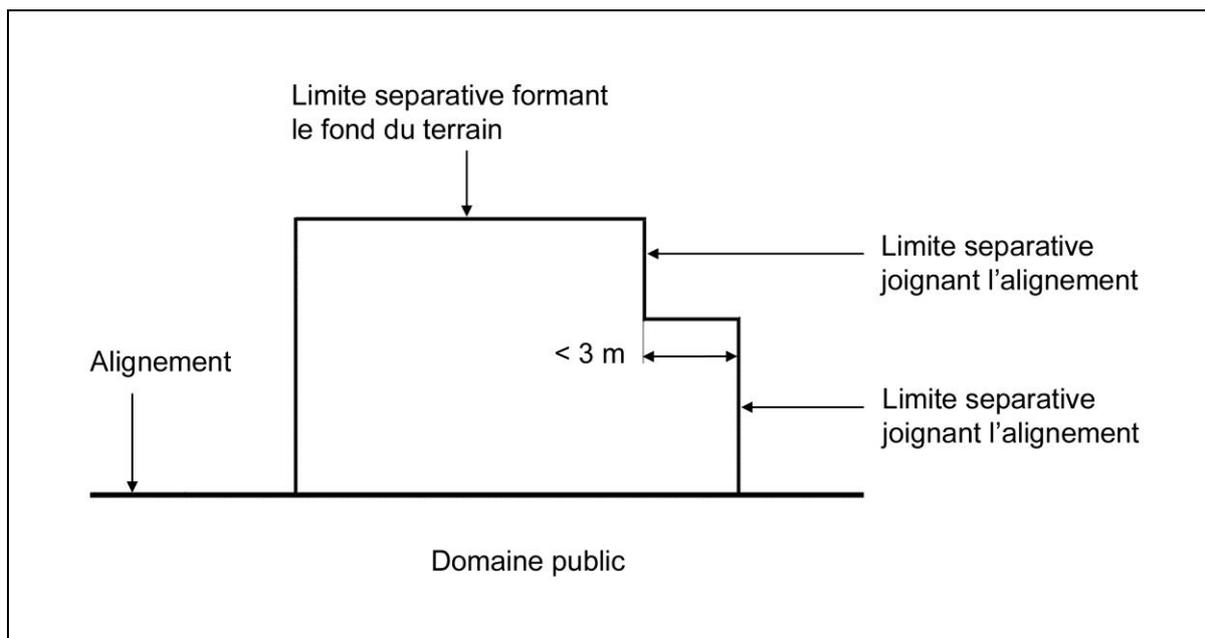
La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

LIMITE SÉPARATIVE

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- L'alignement est la limite entre le domaine public et ce terrain ;
- La limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;
- La limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;
- La limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public.



MARGE DE RECULEMENT

Prescription imposant le recul des constructions à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc...).

ORIELS

Ce sont des éléments constitués d'une fenêtre ou d'un balcon isolé formant un volume clos en saillie d'une façade.

PENTE

La pente d'un terrain est le rapport entre la dénivellation du point haut de l'unité foncière au point bas de celle-ci et la distance entre ces deux points.

$Pente = (H-h) / D$

H = hauteur du point haut

h = hauteur du point bas

D = distance horizontale entre le point haut et le point bas

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

Pour l'application de l'article 11 (clôtures) :

- L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des stationnements indiquées en article 12 se mesurent entre poteaux

STATIONNEMENT EXTERIEUR

Place de stationnement située sur le terrain d'assiette du projet, ne faisant pas partie de la construction. Elle doit demeurer non close mais pourra être couverte par une toiture (carport, auvent...)

SURFACE TAXABLE

La surface taxable est définie par l'article R331-7

- Modifié par Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R111-22

Elle correspond à la surface taxable décrite ci-dessus mais comprend des déductions supplémentaires :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction:

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

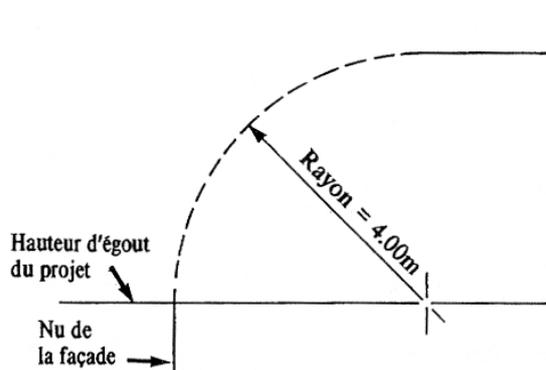
- 5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

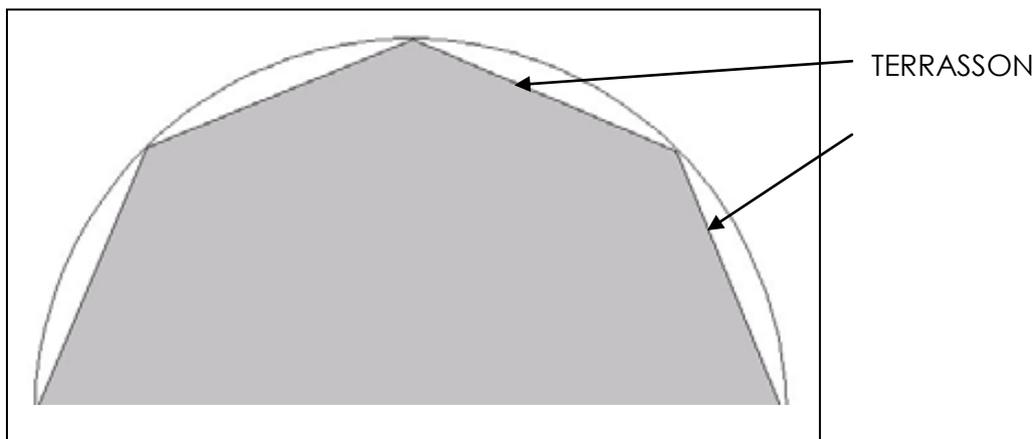
Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique (une personne physique, une indivision, une personne morale), et constituant une unité foncière.

TOITURES A LA MANSART

Les toitures en pente de type « MANSART » doivent s'inscrire dans un arc de cercle conforme au croquis suivant :



Le terrasson doit comporter une pente de 10% minimum :



UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.

VOIE D'ACCÈS :

Cheminement carrossable ouvert publiquement à la circulation.

La voie d'accès concerne la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, ainsi que la partie de l'emprise réservée au passage des piétons le cas échéant

VOIE NOUVELLE

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

CROQUIS EXPLICATIF

