Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT ECRIT

Procédure de Modification n°2 du PLU

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2026 approuvant la modification N°2 du PLU

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 8

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 24

Dispositions applicables au secteur UO 25
Article Uo1 : Occupation du sol interdites 25
Article Uo.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 26
Article Uo.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 26
Article Uo.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 27
Article Uo.5 : Superficie minimale des terrains constructibles 28
Article Uo.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques 28
Article Uo.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 30
Article Uo.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 31
Article Uo.9 : Emprise au sol des constructions 31
Article Uo.10 : Hauteur maximale des constructions 32
Article Uo.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 33
Article Uo.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 34
Article Uo.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 35
Article Uo.14 : Coefficient d'occupation des sols 36
Article Uo.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 36
Article Uo.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 37

Dispositions applicables au secteur UT 38
Article UT 1 : Occupation du sol interdites 38
Article UT.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 38
Article UT.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 39
Article UT.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 40
Article UT 5 : Superficie minimale des terrains constructibles 41
Article UT 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques 41
Article UT 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 42
Article UT 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 44
Article UT 9 : Emprise au sol des constructions 44
Article UT 10 : Hauteur maximale des constructions 45
Article UT 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 46
Article UT 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 47
Article UT 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 49
Article UT 14 : Coefficient d'occupation des sols 50
Article UT 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 50
Article UT 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 50

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Dispositions applicables au secteur UP 51
Article UP.1 : Occupation du sol interdites 51
Article UP.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 51
Article UP.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public..... 52
Article UP.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 53
Article UP.5 : Superficie minimale des terrains constructibles..... 54
Article UP.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques..... 54
Article UP.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 56
Article UP.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 57
Article UP.9 : Emprise au sol des constructions 57
Article UP.10 : Hauteur maximale des constructions 58
Article UP.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 59
Article UP.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement..... 59
Article UP.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 61
Article UP.14 : Coefficient d'occupation des sols 62
Article UP 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 62
Article UP 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 62

Dispositions applicables au secteur UPc 63
Article UPc.1 : Occupation du sol interdites 63
Article UPc.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 63
Article UPc.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public..... 63
Article UPc.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 63
Article UPc.5 : Superficie minimale des terrains constructibles..... 65
Article UPc.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques..... 65
Article UPc.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 65
Article UPc.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 65
Article UPc.9 : Emprise au sol des constructions 65
Article UPc.10 : Hauteur maximale des constructions 65
Article UPc.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 66
Article UPc.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement..... 66
Article UPc.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 66
Article UPc.14 : Coefficient d'occupation des sols 66
Article UPc.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 66
Article UPc.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 66

Dispositions applicables au secteur UPs 67
Article UPs.1 : Occupation du sol interdites 67
Article UPs.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 67
Article UPs.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public..... 67
Article UPs.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 67
Article UPs.5 : Superficie minimale des terrains constructibles..... 69
Article UPs.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques..... 69

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article UPs.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 69
Article UPs.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 70
Article UPs.9 : Emprise au sol des constructions 70
Article UPs.10 : Hauteur maximale des constructions 70
Article UPs.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 71
Article UPs.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 71
Article UPs.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 71
Article UPs.14 : Coefficient d'occupation des sols 71
Article UPs.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 71
Article UPs.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 71

Dispositions applicables au secteur U*l* 72
Article Ul 1 : Occupation du sol interdites 72
Article Ul.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 73
Article Ul.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 73
Article Ul.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 74
Article Ul 5 : Superficie minimale des terrains constructibles 75
Article Ul 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques 75
Article Ul 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 76
Article Ul 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 78
Article Ul 9 : Emprise au sol des constructions 78
Article Ul 10 : Hauteur maximale des constructions 78
Article Ul 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 79
Article Ul 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 80
Article Ul 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 81
Article Ul 14 : Coefficient d'occupation des sols 82
Article Ul 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 82
Article Ul 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 83

Dispositions applicables au secteur UX 84
Article UX 1 : Occupation du sol interdites 84
Article UX.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 84
Article UX.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 85
Article UX.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 85
Article UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles 86
Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques 87
Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 87
Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 89
Article UX 9 : Emprise au sol des constructions 89
Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions 89
Article UX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 90
Article UX 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 91

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article UX 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 92
Article UX 14 : Coefficient d'occupation des sols 93
Article UX 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 93
Article UX 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 94

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 95

Dispositions applicables à la zone 1AUn 96
Article 1AUn.1 : occupations du sol interdites 96
Article 1AUn.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 96
Article 1AUn.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 97
Article 1AUn.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 97
Article 1AUn.5 : Superficie minimale des terrains constructibles 98
Article 1AUn.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques 98
Article 1AUn.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 99
Article 1AUn.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 101
Article 1AUn.9 : Emprise au sol des constructions 101
Article 1AUn.10 : Hauteur maximale des constructions 101
Article 1AUn.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 102
Article 1AUn.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 103
Article 1AUn.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 105
Article 1AUn.14 : Coefficient d'occupation des sols 106
Article 1AUn. 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 106
Article 1AUn. 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 106

Dispositions applicables à la zone 1AUs 107
Article 1AUs.1 : occupations du sol interdites 107
Article 1AUs.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 107
Article 1AUs.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 108
Article 1AUs.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 109
Article 1AUs.5 : Superficie minimale des terrains constructibles 110
Article 1AUs.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques 110
Article 1AUs.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 111
Article 1AUs.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 112
Article 1AUs.9 : Emprise au sol des constructions 112
Article 1AUs.10 : Hauteur maximale des constructions 113
Article 1AUs.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 114
Article 1AUs.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 115
Article 1AUs.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 116
Article 1AUs.14 : Coefficient d'occupation des sols 117
Article 1AUs. 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 117
Article 1AUs. 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 117

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 118

Dispositions applicables à la zone A et à ses secteurs 119
Article A.1 : occupations du sol interdites 119
Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 119
Article A.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 120
Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 120
Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles 121
Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques..... 121
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 122
Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 122
Article A.9 : Emprise au sol des constructions 122
Article A.10 : Hauteur maximale des constructions 122
Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 123
Article A.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement..... 123
Article A.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations..... 124
Article A. 14 : Coefficient d'occupation des sols 124
Article A.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 124
Article A 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques..... 125

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 126

Dispositions applicables à la zone N et à ses secteurs 127
Article N.1 : occupations du sol interdites 127
Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 127
Article N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public..... 128
Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 129
Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles 129
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques 129
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 130
Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 130
Article N.9 : Emprise au sol des constructions 130
Article N.10 : Hauteur maximale des constructions..... 130
Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 131
Article N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement..... 131
Article N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations..... 131
Article N.14 : Coefficient d'occupation des sols 132
Article N.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 132
Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 132

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RISQUES ET NUISANCES 133

1. Nuisances sonores des infrastructures de transport 134
2. Le risque lié à la présence de canalisations de transport de gaz 134

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

3. Le risque naturel – Mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines affaissement – effondrement 134
4. Le risque naturel inondation 134
5. Le risque naturel – Mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles 135

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 136

TITRE VIII : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER 138

Les éléments de patrimoine bâti remarquables 139
Les éléments naturels et paysagers remarquables 151

TITRE IX : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES..... 153

TITRE X : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DU MAINTIEN DE LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE..... 162

Diversification commerciale 163

TITRE XI : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE PROGRAMME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX..... 164

Programme de production de logements sociaux 165

ANNEXE 1 : FICHE TECHNIQUE - PRISE EN COMPTE DE LA GESTION DES DECHETS DANS LA CONSTRUCTION D'UN BATIMENT COLLECTIF A USAGE D'HABITATION 166

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Thorigny-sur-Marne.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles (N).

Ces zones sont les suivantes :

Zones urbaines : UO, UT, UP, ULa, ULb, Ux

Zone à urbaniser : AU (à développer en fonction des choix opérés par la municipalité).

Zones agricoles : A, Ap

Zones naturelles : NC, NDU, NDA, NZH, N

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.151-41 et R.123-11. du code de l'urbanisme ;
- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants, et R.113-1 et suivants° du code de l'urbanisme ;
- La localisation des éléments du patrimoine à préserver soumis aux dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, cela s'applique aux quartiers, ilots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées ;
- Un périmètre imposant de réaliser 30% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans les nouvelles opérations et OAP, conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application des articles L.131, L.144-2, L.151, L.152, L.153, L.163-3 du code de l'urbanisme.

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

ARTICLE 4 : RAPPELS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc…) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

La division d'une unité foncière, sur une période de moins de 10 ans, en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

En application des articles L.111-15 et L.111-23 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

ARTICLE 5 : PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

PROTECTIONS

ÉLEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut, en matière d'équipement des zones et en application L.151-38, **préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à cré**er, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public […] en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

ÉLEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique, en application des articles L.151-19 et L.151-23**, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou**

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

ÉLEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut, en application des articles L.151-23, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**, localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles** quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

ÉLEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut, en application des articles L.151-16, relatif à l'usage des sols et la destination des constructions, identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être **préservée ou développée la diversité commerciale**, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

ÉLEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME : ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent **classer**, en application des articles L.113-1 et L.113-2, **les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, en espaces boisés, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations**. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Sur le plan de zonage, les massifs boisés de plus de 100ha sont concernés par la présence d'une « lisière de 50m » et une partie des petits massifs sont concernés par une « bande tampon de 10 m ».

RISQUES

Thorigny-sur-Marne est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels liés aux Mouvements de Terrains (PPRMT) datant du 30 aout 2013, et un autre PPRMT prescrit en 2001. La carte des risques et le règlement associé sont annexés au PLU.

RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES A LA PRESENCE DE CARRIERES SOUTERRAINES DE GYPSE ET DE CALCAIRE

Les secteurs à risques liés à la présence de carrières souterraines de gypse et de calcaire sont soumis à de potentiels affaissements de terrain, voire des effondrements. Le territoire présente des risques divers selon les secteurs.

La zone rouge est très fortement exposée à des risques de fontis et/ou d'effondrement généralisé de grande ampleur. Les possibilités de constructions sont extrêmement limitées et soumises à des exigences architecturales et de gestion de l'eau.

La zone orange est moins exposée mais un risque d'affaissement existe sur la zone. Toute construction nouvelle est autorisée mais soumise aux mêmes exigences qu'en zone rouge.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

La zone bleue est modérément exposée à un risque de tassement. Toute construction nouvelle est autorisée mais également soumise à des exigences moins strictes que dans les autres zones.

Le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ce secteur doit être soumise à l'avis des services de l'État compétents en matière de carrières selon les indications portées sur la liste des servitudes d'utilité publique annexée. Les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES A LA SECHERESSE ET AUX MOUVEMENTS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le PPRMT lié à la sécheresse et plus particulièrement aux mouvements de retrait-gonflement des argiles, a été prescrit le 11 juillet 2001. La carte des aléas a été modifiée et arrêtée le 22 juillet 2020. La commune est particulièrement exposée à ce risque.

La carte du retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

L'**aléa fort** délimite les zones pour lesquelles la probabilité de survenance d'un sinistre et l'intensité des phénomènes attendus sont les plus élevées.

En revanche, l'**aléa faible** désigne les zones pour lesquelles la possible survenance de sinistres (conditionnée par une sécheresse importante) devrait concerner les bâtiments présentant des défauts de construction ou un contexte local défavorable (proximité d'arbres, hétérogénéité du sous-sol).

Les zones d'**aléa moyen** correspondent à des situations intermédiaires entre ces deux extrêmes.

Enfin, les zones d'**aléa nul** désignent les secteurs pour lesquels les cartes géologiques actuelles n'identifient aucun terrain argileux en surface. Des sinistres peuvent toutefois s'y produire en cas de placage local d'argiles (lentilles intercalaires, colluvions en pied de pente, poches d'altération).

La commune de Thorigny-sur-Marne est concernée par un aléa fort et moyen sur une majorité de son territoire. *(Source : developpement-durable.gouv)*

En zone d'aléa fort et moyen, les articles L.132-4 à L.132-9 du code de la construction et de l'habitation prévoient la réalisation d'une étude géotechnique en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et dans le cas d'un contrat de construction. Le contenu de ces études est détaillé dans l'arrêté du 22 juillet 2020.

RISQUE D'INONDATION

La commune de Thorigny-sur-Marne est particulièrement concernée par le risque inondation : un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes », a été approuvé le 27 novembre 2009. Le document est annexé au PLU et matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation pluviale, principalement situées au Nord et au Sud de la commune.
Le plan distingue 8 zones déterminées par le croisement du niveau d'intensité de l'aléa (faible à moyen, fort ou très fort) et les enjeux du territoire (centres urbains, zones urbaines denses, autres zones urbanisées, zones d'expansion de crues) :

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

- zone rouge : possibilités de construction extrêmement limitées ;
- zone marron : secteurs des secteurs naturels qu'il convient de réserver aux champs d'inondation et secteurs faiblement urbanisés dans lesquels l'aléa est suffisamment fort pour y interdire la poursuite de l'urbanisation ;
- zone jaune foncé : secteurs naturels et secteurs sur lesquels sont implantées des constructions dispersées où les possibilités de constructions nouvelles sont très restreintes, bien que l'aléa soit faible à moyen ;
- zone jaune clair : secteurs faiblement urbanisés où l'aléa est faible à moyen où la poursuite de l'urbanisation dans sa forme actuelle est autorisée tout en contrôlant l'augmentation du nombre de personnes exposées au risque ;
- zone bleu foncé : secteurs d'urbanisation dense dans laquelle le développement de la ville est permis, mais dans une certaine mesure, afin de tenir compte du risque important pour les personnes et les biens
- zone bleu clair : secteurs urbains denses dans laquelle la ville peut se développer en tenant compte du risque pour les personnes et les biens (moins important qu'en zone bleu foncé) ;
- zone verte : centres urbains, secteurs à enjeu fort pour l'agglomération et dont il est nécessaire de permettre l'évolution tout en tenant compte du risque ;
- zone violette : prescriptions particulières pour la ZAC de Saint-Thibault-des-Vignes.

ZONES HUMIDES

Les terrains classés par la DRIEAT en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante. Cette disposition ne s'applique pour les demandes d'autorisation liées à une déclaration préalable.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.
<u>Prescriptions particulières des zones humides avérées</u> :
Il convient d'assurer une « protection spécifique en cas de caractérisation d'une zone humide avérée. Il faut limiter au maximum toute imperméabilisation des sols et ne recourir à la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) qu'à titre tout à fait exceptionnel. Cette démarche ne peut être envisagée qu'en cas d'opération entrainant une « destruction inévitable », notamment pour des « opérations d'intérêt général », et doit garantir « l'absence de perturbation des fonctions écologiques et hydrauliques de la zone. En cas de destruction, un objectif de compensation de 3 pour 1 devra être respecté.
Dans le cas d'une zone humide avérée, les projets sont susceptibles de fait l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau.
Sur les terrains concernés par des zones humides, les exhaussements des sols sont interdits.

CARRIERES

Le territoire communal est concerné par le périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrière définie par le décret du 11 avril 1969, dont la validité a été prolongée indéfiniment par la loi n°70-1 du 2 janvier 1970.

A l'intérieur de ce périmètre peuvent être accordés :

- Des autorisations de recherche, à défaut du consentement du propriétaire du sol, le titulaire d'une telle autorisation bénéficiant des dispositions des articles 71, 71-1, 71-2 et L.153-3 à L.153-15 du Code minier,

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

- Des permis exclusifs de carrière conférant à leur titulaire le doit d'exploiter la substance à l'exclusion de toute autre personne, y compris le propriétaire du sol, et d'invoquer le bénéfice des articles L.153-3 à L.153-15 du Code minier.

NUISANCES

Certains secteurs de la commune sont exposés à des nuisances sonores importantes, notamment au Sud en bordure de la voie ferrée.

Le bruit causé par le passage des trains impacte le sud de la commune jusqu'aux secteurs pavillonnaires, générant des nuisances sonores de plus de 75 décibels à proximité de la gare. Les nuisances sont particulièrement élevées en journée.

Le trafic routier dense et la vitesse des véhicules génèrent aussi du bruit sur les axes principaux (le long des voies et rue de Claye) qui sera à prendre en compte dans les constructions à venir et les aménagements du centre-ville.

ACCES

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

ACROTERE

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeuble.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

ANNEXE

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions d'une surface de plancher (SDP) inférieure à 20m² et d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 3,5m, accolées ou non à la construction principale.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum entre 1,80m et 2m de hauteur à maturité.

BANDE DE ROULEMENT

La bande de roulement se mesure entre dispositifs de sécurité. Elle comprend donc la chaussée (partie revêtue destinée à la circulation), l'éventuel terre-plein central et les bandes dérasées (bande d'arrêt ou accotement stabilisé) le cas échéant.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATIONS

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités à caractère manuel dans les secteurs de l'alimentation, du bâtiment, de la fabrication et des services. Artisanat de proximité : « boulangerie, charcuterie etc. que l'on retrouve sous forme de linéaire commercial ». Artisanat de petite production : « peinture, menuiserie etc. que l'on retrouve sous forme d'ateliers, d'entrepôts … ». Les activités suivantes constituent des activités artisanales : - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; - cordonnerie ; - photographie ; - reprographie, imprimerie, photocopie ; - optique ; - serrurerie ; - pressing, retouches, repassage ; - toilettage ; - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux et services	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises… C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » : - bureaux et activités tertiaires ; - médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; - sièges sociaux ; - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire,

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Destinations	Liste non exhaustive des activités
	expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; - bureaux d'études : informatique, etc. ; - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; - prestations de services aux entreprises : nettoyage ; - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas, location de salles des fêtes.
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. <u>Commerce alimentaire :</u> - alimentation générale ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. <u>Commerce non alimentaire :</u> - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie…) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Destinations	Liste non exhaustive des activités
	comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, … Il inclut, notamment, les hôtels, les campings, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol.

Les éléments en saillie ne constituent pas d'emprise au sol, ainsi que les terrasses de plain-pied dont la hauteur par rapport au sol naturel n'excèdent pas 0,60m.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la bande de roulement, les trottoirs, les aménagements cyclables. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Sont considérés comme des emprises publiques tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. La ligne de référence pour apprécier l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

ESPACE VERT

Les espaces verts sont constitués par des terrains ou parties de terrains aménagés sur terre végétale ou substrat.

La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

ESPACE VERT DE PLEINE TERRE

Un espace non construit est qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

FAÇADE - PIGNON

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Un pignon est considéré comme une façade dans le présent règlement.

FAÇADE COMPORTANT DES BAIES – FAÇADE AVEUGLE

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

HAUTEUR

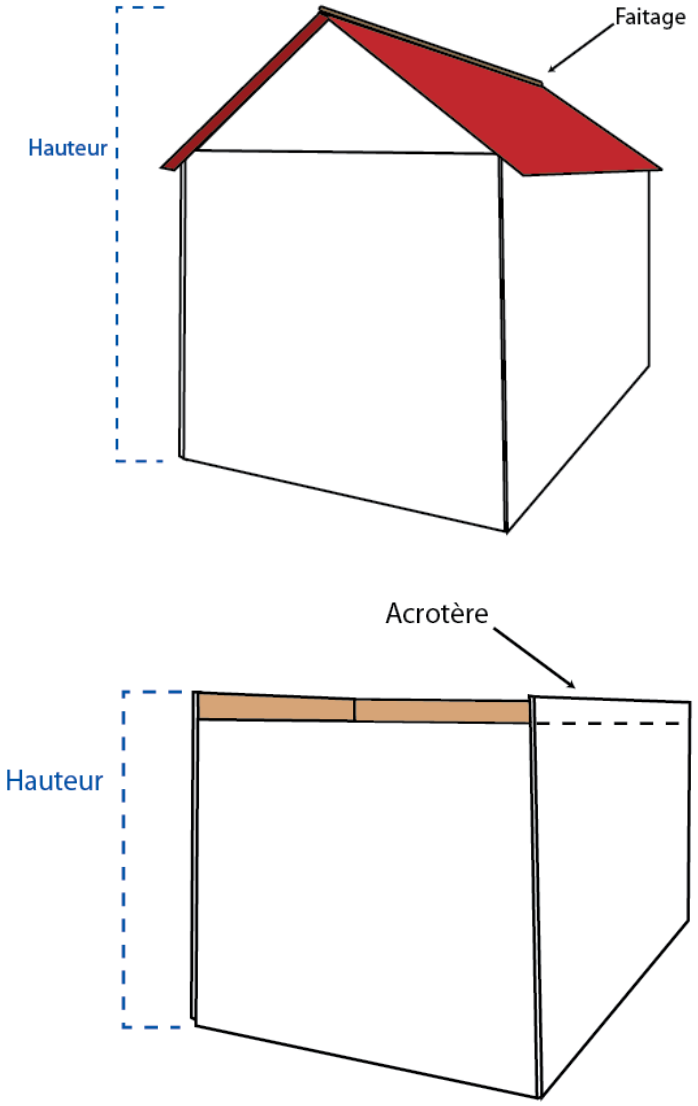
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Dans le cas de toitures inversées, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

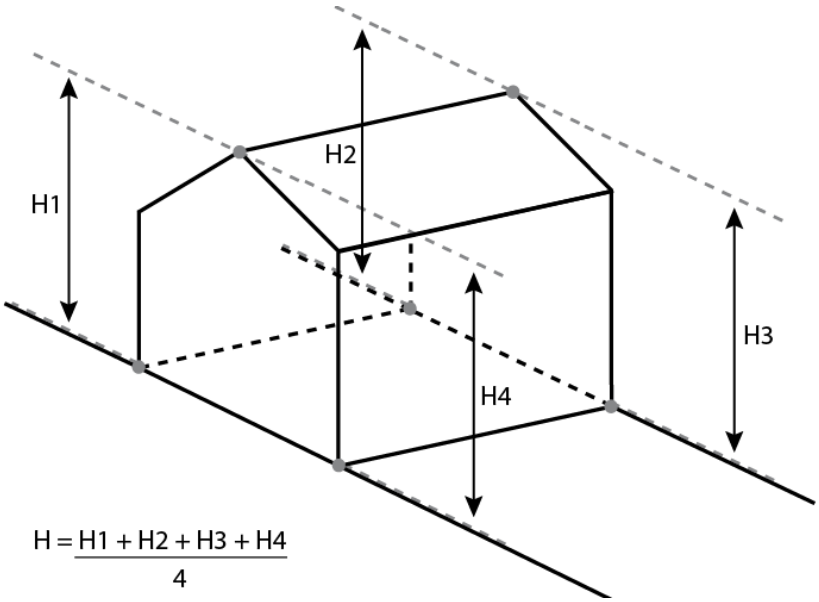
Dans le cas de terrains présentant un décaissement, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m hors tout.



Calcul de la hauteur

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

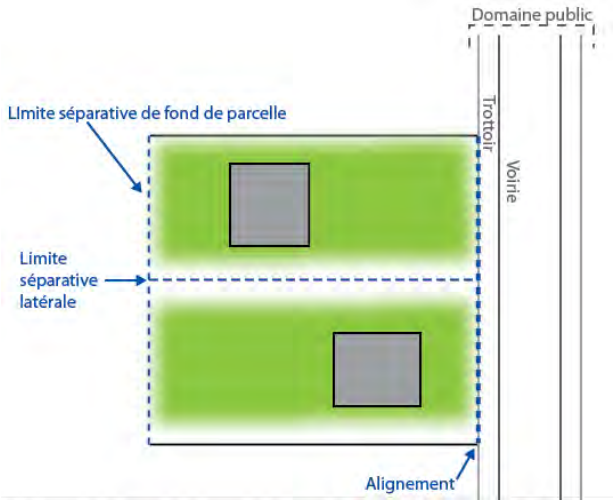


LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.



OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

PARC DE STATIONNEMENT SEMI-PERMEABLE

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les parcs de stationnement sont dits « semi-perméables » lorsqu'ils sont faits de matériaux denses types clinkers, pavés, bois etc. disposés en laissant d'importants joints ouverts par l'intermédiaire desquels l'eau peut s'infiltrer dans le sous-sol.

PASTICHE ARCHITECTURAL

Sont qualifiés de pastiches architecturaux les constructions présentant des éléments de façades et autres aspects extérieurs imitant les caractéristiques typiques d'autres régions.

RECUL

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies

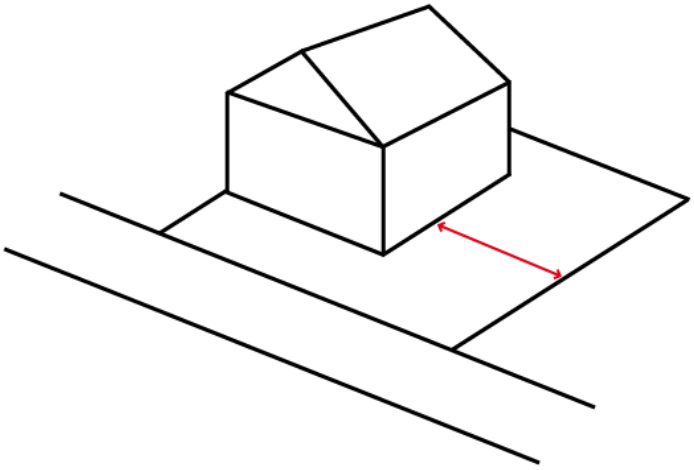
RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers concernent les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conformément à l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme. Ne sont pas compris les réseaux de télécommunication électronique.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative.

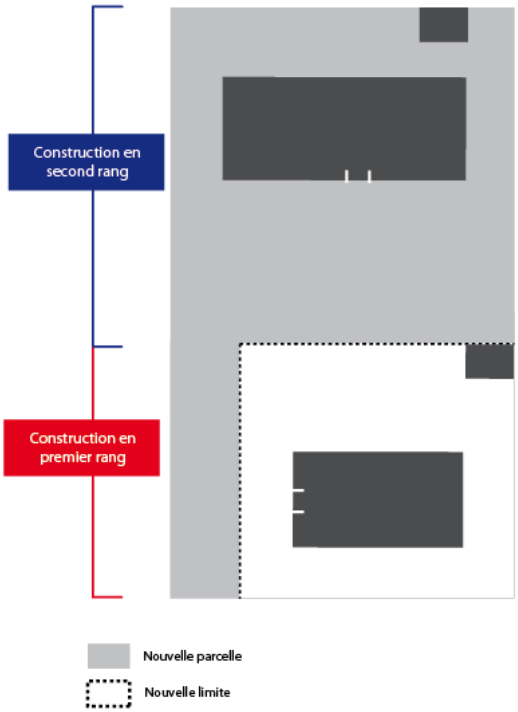
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



SECOND RANG

Les constructions situées en seconds rangs correspondent aux constructions en cœur d'îlot lorsqu'il existe déjà une ou plusieurs constructions tenant lieu de premier front bâti par rapport à la voie principale. Le 1er rang et les rangs supérieurs sont séparés par une discontinuité totale du bâti.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026



SAILLIE

Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies. On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une SDP, à l'exception des avancées types bow-window ou coursives qui sont des saillies et qui entrent en compte dans le calcul de la SDP.

SOL NATUREL

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

SDP - SURFACE DE PLANCHER

Cf. articles L.111-14 et R.112-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

VOIE

Une voie correspond à une emprise publique ou privée dédiée à la circulation tous modes et depuis laquelle s'orientent les accès aux assiettes foncières. Elle comprend la bande de roulement automobile et les espaces réservés aux piétons et autres modes doux (trottoirs notamment) jusqu'à la limite des terrains ou unités foncières.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Dans le cas d'une liaison douce qui borde une unité foncière sans lui offrir d'accès automobile direct, celui-ci n'est pas considéré comme une voie au sens de la réglementation de l'article 6 du règlement du PLU. Les constructions doivent respecter l'article 7 du règlement à savoir les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

TITRE II – DISPOSITIONS

APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UO

La zone Uo correspond à la zone urbaine centrale. Elle inclut le secteur de la gare et le centre ancien. Le tissu urbain y est le plus dense du territoire communal et est à optimiser.

La zone Uo a une vocation mixte qui est affirmée dans le PLU.

La zone Uo étant soumise aux aléas de retrait et gonflement dus à un sol argileux, il est fortement conseillé de se référer à l'Annexe -.16 du PLU « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France », lors de la programmation de quelconques travaux. Il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation pour la réalisation d'études géotechniques en zones d'aléa fort et moyen.

La commune de Thorigny-sur-Marne est pour partie couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes », approuvé le 27 novembre 2009. Les documents règlementaires de ce PPRI approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Toute la commune est impactée par des risques de mouvement de terrain définis par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain. Les documents règlementaires du PPRMT approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Article Uo1 : Occupation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie, ainsi que la réhabilitation et l'extension des constructions existantes ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Occupations et utilisations du sol interdites dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) annexés au PLU ;
- Transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article Uo.2 dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article Uo.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans le secteur de mixité sociale identifié sur les documents graphiques, les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination comprenant 20 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 30% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles à destination d'artisanat dans la limite de 200m² de SDP et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre nonobstant les règles applicables dans la zone ;
- dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux…) à condition de ne pas dépasser 10% de l'emprise de la surface protégée ;
- dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI ;
- dans les secteurs à risque de mouvements de terrain, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRMT cavités souterraines affaissement – effondrement approuvé le 30 août 2013 ;
- dans les couloirs de présomption de nuisance sonore cartographiés en annexe du PLU, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet de réhabilitation, doivent présenter une isolation phonique conforme aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.
- Les aires de présentation des bacs de collecte des ordures ménagères, à condition que ces dernières respectent :
    - Les mesures relatives aux protections, aux risques, aux nuisances et à la sécurité routière.
    - Les prescriptions du cahier de recommandation du SIETREM en annexe du présent règlement.

En secteur UOa, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles à destination de commerce dans la limite de 300m² de SDV et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.)

Article Uo.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 3,5 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour toute opération de plus de 2 logements, la largeur minimum est de 4 m.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours, des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Pour toute opération, une seule entrée charretière est autorisée par habitation, sauf exceptions et justifications techniques de la part du demandeur.

Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Article Uo.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux divers

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif conforme au SPANC et en bon état de fonctionnement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement.

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau. Selon l'activité, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit en zone rouge du PPRMT.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée. L'épandage devra être réalisé si possible à plus de 10 mètres de la construction.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

En complément de ces règles, il convient de se référer au PPRMT en annexe du PLU.

Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Article Uo.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

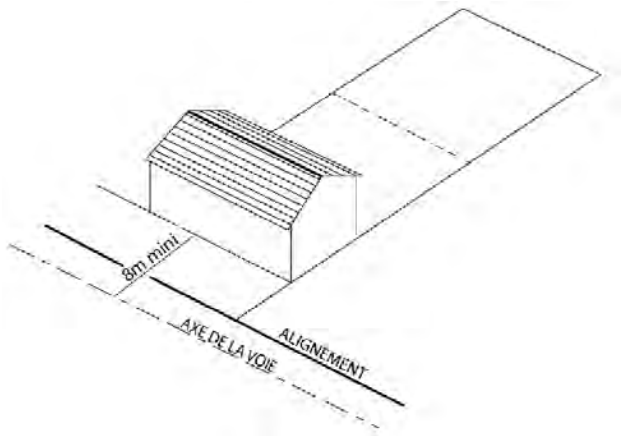
Conformément à la Loi ALUR, cet article est supprimé.

Article Uo.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Dispositions générales

Les constructions nouvelles de premier rang doivent être implantées à l'alignement des emprises et voies publiques. Toutefois, lorsque la largeur de la voie est inférieure ou égale à 8m, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de l'axe de la voie.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026



Des reculs sont néanmoins autorisés ou peuvent être imposés à l'une des conditions suivantes :

- des reculs ponctuels n'excédant pas 4m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade afin de permettre une animation architecturale de la façade ;
- des reculs différents peuvent être autorisés si la construction doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ou si la construction projetée concerne une extension d'un bâtiment existant situé en recul.

Un recul au-delà de 4 mètres peut être accordé Rue Cornilliot afin de :

- maintenir l'emplacement réservé n°15,
- créer un espace vert interstitiel entre les futurs bâtiments et l'espace public

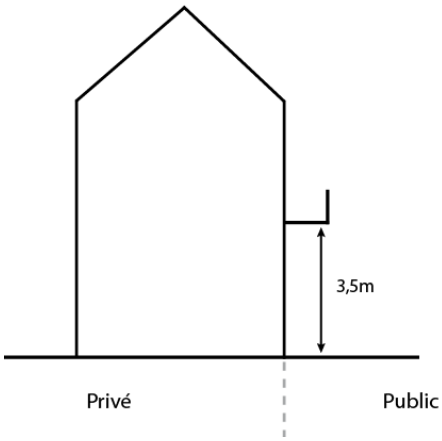
Cas des services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des emprises et voies publiques ou non

Saillies en surplomb des voies

Des saillies (types balcons, bow-window, coursives) sur le domaine public sont autorisées si elles sont placées à au moins 3,50m au-dessus du sol.



Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Article Uo.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'imposent pas aux constructions destinées aux services publics.

Dispositions générales

Pour les constructions de premier rang

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur une ou deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum L, où L = H/2 (H étant la hauteur maximale de la construction) avec un minimum de 6m dans le cas d'un mur comprenant des ouvertures. Dans le cas d'un mur aveugle, le minimum pourra être de 4m.

Pour les constructions de second rang

Les constructions nouvelles pourront s'implanter sur une limite séparative latérale maximum.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum L, où L = H/2 (H étant la hauteur maximale de la construction) avec un minimum de 8m dans le cas d'un mur comprenant des ouvertures, ce minimum peut être réduit à 6 m dans le cadre d'une construction ne dépassant pas 9m de hauteur. Dans le cas d'un mur aveugle, le minimum pourra être de 4m.

Les constructions nouvelles d'annexes, inférieures à 20m² de SDP peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

Dispositions particulières

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme

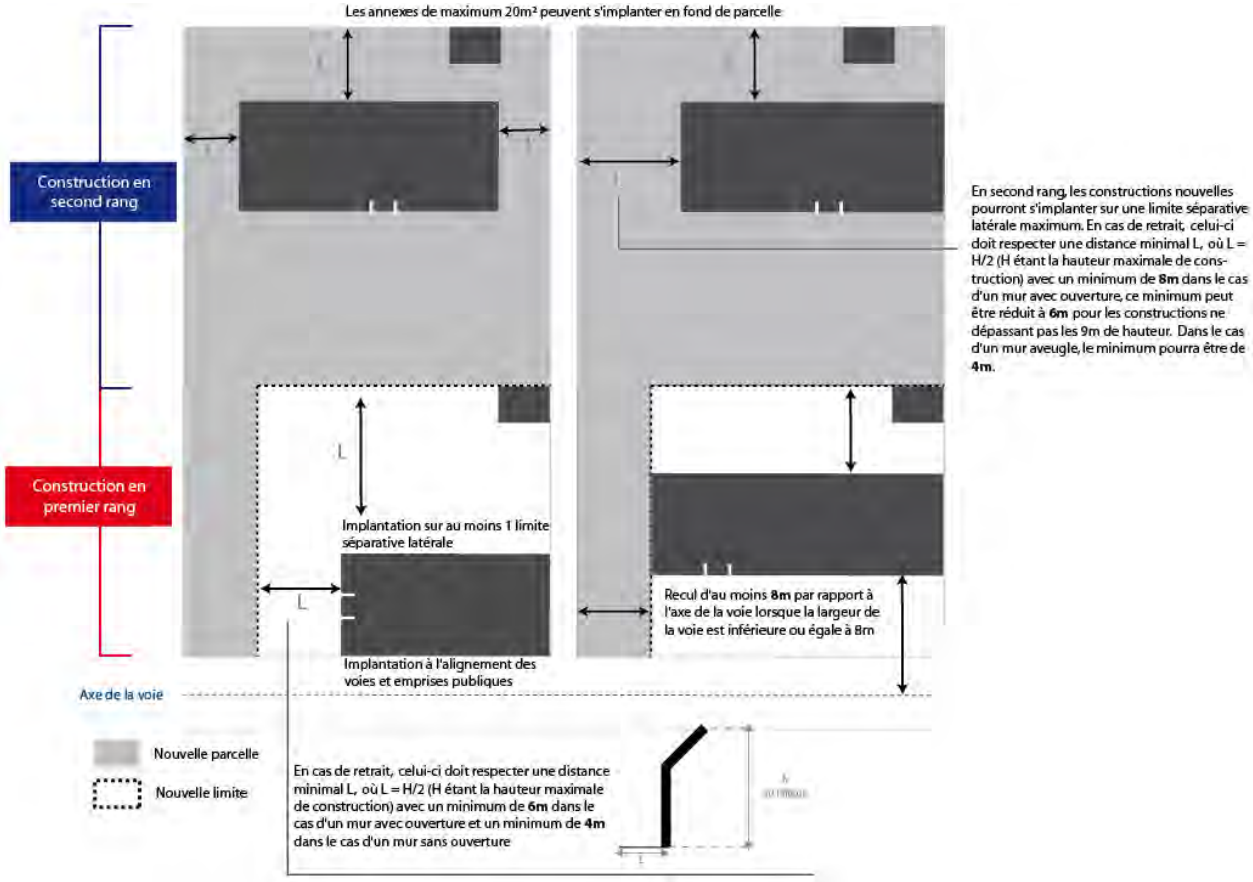
Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de retrait autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions de construction existante à la date d'approbation du présent PLU doivent respecter les règles de retraits définies ci-avant. Toutefois, une surélévation est autorisée (dans le respect de l'article 10) même si la construction existante ne respecte pas les dispositions règlementaires ci-avant.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026



En application du Code Civil, les fenêtres de toit ne respectant pas les règles de retrait énoncées ci-dessus devront avoir un niveau bas (allège) situé à plus de 1,90m du plancher en étages courants, et à plus de 2,60m en rez-de-chaussée.

Article Uo.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux bâtiments destinés à l'habitation est fixée à 8m. Cette distance peut être réduite à 6m si l'un des deux bâtiments n'est pas destiné à l'habitation.

Article Uo.9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, dans le cas de constructions dont, à minima, les ¾ de la couverture sont constitués d'une toiture terrasse dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm, l'emprise au sol maximale est portée à 90% de la superficie de l'unité foncière. Dans ce cas, les dispositions de l'article Uo.13 ne s'appliquent pas.

Secteurs parcs

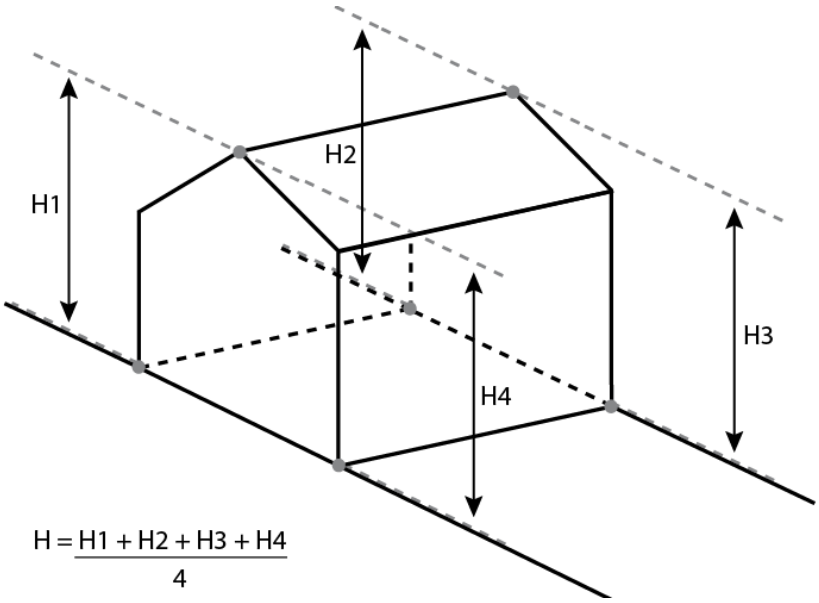
L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs ne peut excéder 10% de la surface protégée.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article Uo.10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions (H) est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). La hauteur prise en considération est la moyenne des hauteurs du terrain naturel avant-travaux mesurée aux angles de la construction.



La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 17 mètres en premier rang, et 15 m en second rang.

Il appartient au demandeur de justifier le choix des points retenus pour le calcul des points altimétriques.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles sus-mentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Dispositifs d'énergie renouvelable

Les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Adaptation au terrain

Le niveau bas de la dalle du rez-de-chaussée des constructions nouvelles autres qu'annexes ne pourra, sauf impossibilité technique et sous réserve de justifications, excéder +0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article Uo.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Les pastiches architecturaux sont interdits.

Les prescriptions qui suivent, relatives aux toitures, aux aspects extérieurs, aux clôtures pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies récentes (habitat solaire, architecture bioclimatique…) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

L'autorisation de construire ne pourra être accordée que sous réserve d'une analyse fine du volet paysager, précise et argumentée, reprenant les lignes de force du paysage existant.

Aspect extérieur des constructions

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect, et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. L'emploi de couleurs criardes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout élément visible de la voie publique est interdit.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

La végétalisation des toitures terrasses est préconisée.

Clôtures

Les clôtures seront réalisées soit :

- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie ou matériaux durs, enduit sur les deux faces, d'une hauteur de 2m maximum ;
- soit sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint ou d'un grillage en mailles rigides. La hauteur des murs-bahuts doit être au moins égale à 0,80m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie ;
- sous forme d'un grillage sur poteaux béton à condition qu'il soit doublé d'une haie vive, ce qui permettra le passage de la petite faune.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Dans les terrains soumis au risque inondation défini par le PPRI, les clôtures devront respecter les prescriptions fixées par ce document.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article Uo.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

L'espace de stationnement deux roues, s'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, doit être couvert et sur la même unité foncière.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne devront pas entrainer de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans leurs 5 premiers mètres ne devra pas dépasser 5% sauf impossibilité technique notoire.

Sous réserve d'une justification suffisante, les aires de stationnement peuvent également être réalisées sur des espaces mutualisés, dédiés au projet, dans un périmètre de 300m maximum mesuré à partir de la limite de l'unité foncière.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension, d'aménagement des constructions existantes et de changement de destination. Toutefois, les normes de stationnement ne sont pas applicables aux extensions dont l'importance ne dépasse pas 15% de la SDP existante.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

En cas de réhabilitation ou de réaménagement d'un bâtiment existant à usage d'habitation, toute place de stationnement supprimée devra être remplacée.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 5m x 2,30m.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Les places commandées et les dispositifs à étages sont interdits pour les constructions comportant deux logements ou plus.

Normes de stationnement automobile minimum :

Habitation	1,5 place par logement **Pour les logements aidés :** 1 place de stationnement par logement **Pour les structures d'accueil de personnes âgées/dépendantes et résidences étudiantes** : 1 place de stationnement pour 3 chambres
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100m² de SDP
Bureaux et commerces	Pour les bureaux et commerces, à moins de 500m d'un point de desserte de TC structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² SDP. Au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de TC structurante, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m² SDP. Les 500m sont calculés depuis l'accès principal de ce point de desserte (Gare de Thorigny).
Hébergement hôteliers	1 place de stationnement pour 1,5 chambre d'hôtel

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Restaurants	1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDP

Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.

Normes de stationnement vélos minimum :

Habitation	1 emplacement (1,5m² au minimum) par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements (3 m² au minimum) par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Le seuil minimal est à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Equipements publics	Le seuil minimal est à 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Il doit être prévu un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.
Etablissements scolaires primaires	1 place pour 8 à 12 élèves.
Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur	1 place pour 3 à 5 élèves.
Commerces, salles de spectacle et cinémas	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne peut être inférieure à 3 m². Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espaces de dégagement.

Article Uo.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales :

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, …) aux bitumes et enrobés.

Coefficient d'espaces verts :

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 10%). Pour les 10% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 0,5 dans le cas d'espaces verts sur dalles ou de toitures végétalisées dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm,
- 0,2 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-8 et L.171-1 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lisières de 50m ou bandes tampon de 10m :

Seule est autorisée, l'extension des constructions existantes dans la limite de 10m² de surface de plancher à condition de ne pas aggraver sa distance avec le boisement.

Secteurs parcs :

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

Secteurs jardins :

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres ou d'espaces verts.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

Alignements d'arbres et cheminements piétons paysagers

Les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.

Mares ou bassins

Les mares et bassins identifiés au plan de zonage comme éléments de paysage protégés doivent être conservés.

Toute modification de leur périmètre, de leur alimentation en eau, de leur profondeur ou de leur fonctionnalité est interdite.

Dispositions particulières :

Le présent article n'est pas applicable aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité de la gare.

Article Uo.14 : Coefficient d'occupation des sols

Conformément à la Loi ALUR, cet article est supprimé.

Article Uo.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Article Uo.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UT

La zone UT est une zone urbaine mixte tant du point de vue de la forme urbaine (habitat individuel, habitat intermédiaire, habitat collectif) et de l'implantation des constructions (alignement ou recul) que des fonctions urbaines qui y sont présentes : habitat, équipements et services…

La zone UT étant soumise aux aléas de retrait et gonflement dus à un sol argileux, il est fortement conseillé de se référer à l'Annexe -.16 du PLU « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France », lors de la programmation de quelconques travaux. Il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation pour la réalisation d'études géotechniques en zones d'aléa fort et moyen.

La commune de Thorigny-sur-Marne est pour partie couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes », approuvé le 27 novembre 2009. Les documents règlementaires de ce PPRI approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Toute la commune est impactée par des risques de mouvement de terrain définis par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain. Les documents règlementaires du PPRMT approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Article UT 1 : Occupation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ainsi que la réhabilitation et l'extension des constructions existantes ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- occupations et utilisations du sol interdites dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) annexés au PLU ;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article Ut.2 dans les secteurs parcs et les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Article UT.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans le secteur de mixité sociale identifié sur les documents graphiques, les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination comprenant 20

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 30% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré ;

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles à destination de commerce dans la limite de 300m² de surface de vente et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles à destination d'artisanat dans la limite de 200m² de SDP et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre nonobstant les règles applicables dans la zone ;
- dans les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques, les abris de jardin de moins de 20m² de SDP à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;
- dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux…) à condition de ne pas dépasser 10% de l'emprise de la surface protégée ;
- dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI ;
- dans les secteurs à risque de mouvements de terrain, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRMT cavités souterraines affaissement – effondrement approuvé le 30 août 2013 ;
- dans les couloirs de présomption de nuisance sonore cartographiés en annexe du PLU, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet de réhabilitation, doivent présenter une isolation phonique conforme aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- les constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif à destination d'enseignement, ainsi que les logements de fonction associés.
- Les aires de présentation des bacs de collecte des ordures ménagères, à condition que ces dernières respectent :
    - Les mesures relatives aux protections, aux risques, aux nuisances et à la sécurité routière.
    - Les prescriptions du cahier de recommandation du SIETREM en annexe du présent règlement.

Article UT.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 3,5 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour toute opération de plus de 2 logements, la largeur minimum est de 4 m.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours, des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic ;

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Pour toute opération, une seule entrée charretière est autorisée par habitation, sauf exceptions et justifications techniques de la part du demandeur.

Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Article UT.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux divers

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif conforme au SPANC et en bon état de fonctionnement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement.

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau. Selon l'activité, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit en zone rouge du PPRMT.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée. L'épandage devra être réalisé si possible à plus de 10 mètres de la construction. Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

En complément de ces règles, il convient de se référer au PPRMT en annexe du PLU.

Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Article UT 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UT 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Dispositions générales

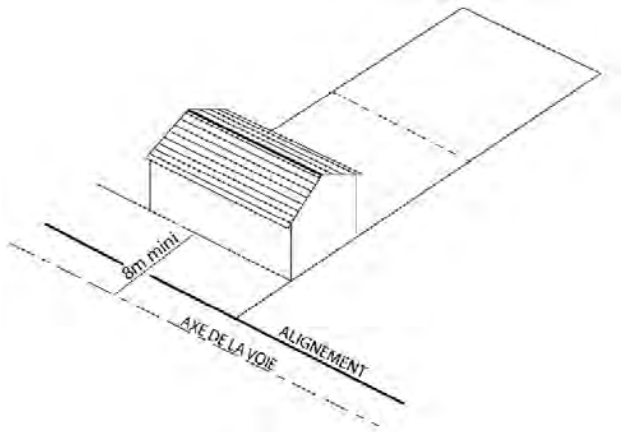
Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 6m. Toutefois, dans le cas d'un front urbain existant et sous réserve d'une bonne intégration, il pourra être permis une implantation partielle à l'alignement sur au maximum 30% du linéaire concerné, afin d'assurer une continuité architecturale.

Les constructions nouvelles de carports ne sont pas soumises à la règle de recul minimum de 6m.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

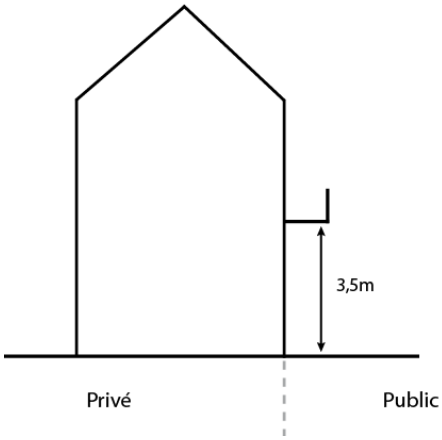
Dans le cas de voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 mètres, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de l'axe de la voie.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026



Saillies en surplomb des voies et des marges de recul

Des saillies (types balcons, bow-window, coursives) sur le domaine public ou dans la bande de recul obligatoire sont autorisées si elles sont placées à au moins 3,50m au-dessus du sol.



Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles sous-mentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Article UT 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'imposent pas aux constructions destinées aux services publics.

Dispositions générales

Pour les constructions incluses dans une bande inférieure à 36m par rapport aux emprises et voies publiques

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur une limite séparative latérale au maximum.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum L, où L = H/2 (H étant la hauteur maximale de la construction) avec un minimum de 6m. Dans le cas d'un mur aveugle, le minimum pourra être de 4m.

Pour les constructions incluses dans une bande supérieure à 36m par rapport aux emprises et voies publiques

Le retrait sera obligatoire vis-à-vis des limites séparatives, avec une distance minimale L=H/2 (H étant la hauteur maximale de la construction), avec un minimum de 8m. Dans le cas d'un mur aveugle, ce minimum peut être réduit à 4m.

Les constructions nouvelles d'annexes, inférieures à 20m² de SDP peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

Lorsqu'une construction est édifiée à cheval entre la bande inférieure à 36 mètres et le reste de la parcelle, le retrait par rapport aux limites séparatives, pour sa partie implantée dans la bande inférieure à 36 mètres, devra respecter une distance minimum L, où L = H/2 (H étant la hauteur maximale de la construction) avec un minimum de 6 m. Dans le cas d'un mur aveugle, le minimum pourra être de 4 m. Pour le reste de la construction, le retrait par rapport aux limites séparatives devra respecter une distance minimum L, où L = H/2 (H étant la hauteur maximale de la construction) avec un minimum de 8 m. Dans le cas d'un mur aveugle, le minimum pourra être de 4 m.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

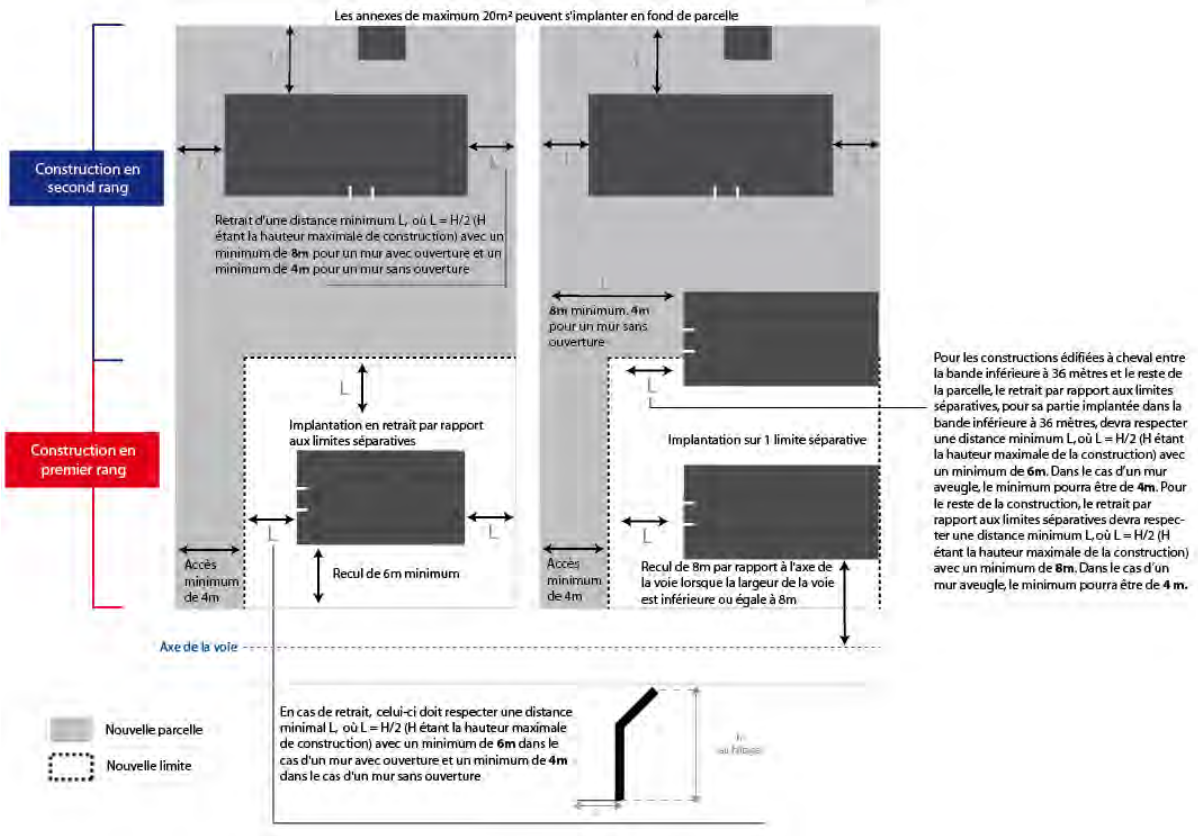
Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026



En application du Code Civil, les fenêtres de toit ne respectant pas les règles de retrait énoncées ci-dessus devront avoir un niveau bas (allège) situé à plus de 1,90m du plancher en étages courants, et à plus de 2,60m en rez-de-chaussée.

Article UT 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux bâtiments destinés à l'habitation est fixée à 10m. Cette distance peut être réduite à 6m si l'un des deux bâtiments n'est pas destiné à l'habitation.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Article UT 9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

Pour les constructions incluses dans une bande inférieure à 36m par rapport aux emprises et voies publiques : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions incluses dans une bande supérieure à 36m par rapport aux emprises et voies publiques : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Secteurs parcs

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs ne peut excéder 10% de la surface protégée.

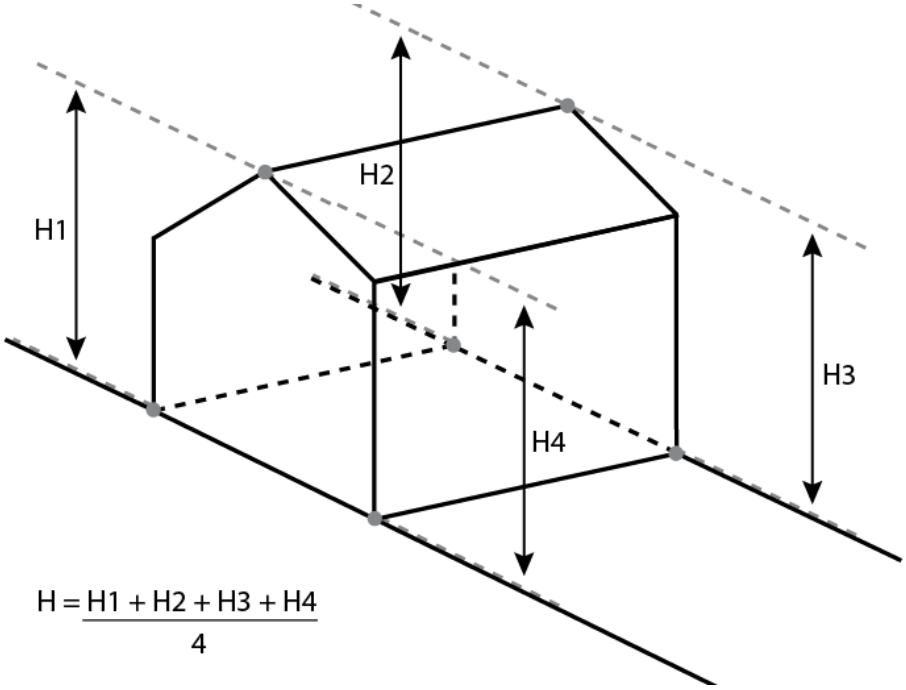
Secteurs jardins

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs jardins ne peut excéder 5% de la surface protégée.

Article UT 10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions (H) est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). La hauteur prise en considération est la moyenne des hauteurs du terrain naturel avant-travaux mesurée aux angles de la construction.



Pour les constructions incluses dans une bande inférieure à 36m par rapport aux emprises et voies publiques : la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12,5 mètres.

Pour les constructions incluses dans une bande supérieure à 36m par rapport aux emprises et voies publiques : la hauteur maximale est limitée à 9 mètres.

Lorsqu'une construction est édifiée à cheval entre la bande inférieure à 36 mètres et le reste de la parcelle, la hauteur maximale de la construction, pour sa partie implantée dans la bande inférieure à 36 mètres, pourra atteindre 12,5 mètres. Pour le reste de la construction, la hauteur maximale ne pourra pas dépasser les 9 mètres.

Il appartient au demandeur de justifier le choix des points retenus pour le calcul des points altimétriques.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Dispositifs d'énergie renouvelable

Les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Adaptation au terrain

Le niveau bas de la dalle du rez-de-chaussée des constructions nouvelles autres qu'annexes ne pourra, sauf impossibilité technique et sous réserve de justifications, excéder +0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article UT 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Les pastiches architecturaux sont interdits.

Les prescriptions qui suivent, relatives aux toitures, aux aspects extérieurs et aux clôtures pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies récentes (habitat solaire, architecture bioclimatique…) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux prescriptions qui suivent concernant l'aspect extérieur des constructions, les toitures et les clôtures.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

L'autorisation de construire ne pourra être accordée que sous réserve d'une analyse fine du volet paysager, précise et argumentée, reprenant les lignes de force du paysage existant.

Aspect extérieur des constructions

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect, et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. L'emploi de couleurs criardes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout élément visible de la voie publique est interdit.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

La végétalisation des toitures terrasses est préconisée.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Clôtures

Les clôtures sont réalisées sous forme d'un mur bahut surmonté ou non de claire-voie ou de grilles de type barreaudage métallique peint ou d'un grillage en mailles rigides. La hauteur des murs-bahuts n'excède pas 0,80m (sauf en ce qui concerne le linéaire du ou des coffrets techniques). L'ensemble ne doit pas dépasser 2m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

Toutefois une clôture pleine peut être autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère, dans la limite de 2m.

Sont interdits : les plaques béton et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Dans les terrains soumis au risque inondation défini par le PPRI, les clôtures devront respecter les prescriptions fixées par ce document.

Article UT 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

L'espace de stationnement deux roues, s'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, doit être couvert et sur la même unité foncière.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne devront pas entrainer de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans leurs 5 premiers mètres ne devra pas dépasser 5% sauf impossibilité technique notoire.

Sous réserve d'une justification suffisante, les aires de stationnement peuvent également être réalisées sur des espaces mutualisés, dédiés au projet, dans un périmètre de 300m maximum mesuré à partir de la limite de l'unité foncière.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension, d'aménagement des constructions existantes et de changement de destination. Toutefois, les normes de stationnement ne sont pas applicables aux extensions dont l'importance ne dépasse pas 25% de la SDP existante.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

En cas de réhabilitation ou de réaménagement d'un bâtiment existant à usage d'habitation, toute place de stationnement supprimée devra être remplacée.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 5m x 2,30m.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Les places commandées et les dispositifs à étages sont interdits pour les constructions comportant deux logements ou plus. **Normes de stationnement automobile minimum :**

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Habitation	**Habitat** : 2 places par logement **Pour les logements aidés :** 1 place de stationnement par logement **Pour les structures d'accueil de personnes âgées/dépendantes et résidences étudiantes** : 1 place de stationnement pour 3 chambres **Pour les logements de fonction nécessaires aux activités de service public :** 1 place de stationnement par logement
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100m² de SDP
Bureaux et commerces	Pour les bureaux et commerces, à moins de 500m d'un point de desserte de TC structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² SDP. Au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de TC structurante, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m² SDP. Les 500m sont calculés depuis l'accès principal de ce point de desserte (Gare de Thorigny).
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement pour 1,5 chambre d'hôtel
Restaurants	1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDP

Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.

Normes de stationnement vélos minimum :

Habitation	1 emplacement (1,5m² au minimum) par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements (3 m² au minimum) par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Le seuil minimal est à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Equipements publics	Le seuil minimal est à 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Il doit être prévu un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.
Etablissements scolaires primaires	1 place pour 8 à 12 élèves.
Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur	1 place pour 3 à 5 élèves.
Commerces, salles de spectacle et cinémas	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne peut être inférieure à 3 m². Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espaces de dégagement.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article UT 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagées en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, …) aux bitumes et enrobés.

Coefficient d'espaces verts

Pour les constructions incluses dans une bande inférieure à 36m par rapport aux emprises et voies publiques : au moins 25% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 12%). Pour les 13% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 0,5 dans le cas d'espaces verts sur dalles ou de toitures végétalisées dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm,
- 0,2 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Pour les constructions incluses dans une bande supérieure à 36m par rapport aux emprises et voies publiques : au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 20%). Pour les 20% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 0,5 dans le cas d'espaces verts sur dalles ou de toitures végétalisées dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm,
- 0,2 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Dérogation :

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général au moins 20% de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 10%).

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles–L.113-1 à L.113-8 et L.171-1 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lisières de 50m ou bandes tampon de 10m :

Seule est autorisée, l'extension des constructions existantes dans la limite de 10m² de surface de plancher à condition de ne pas aggraver sa distance avec le boisement.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Secteurs parcs

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

Secteurs jardins

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres ou d'espaces verts.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

Alignements d'arbres et cheminements piétons paysagers

Les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.

Mares ou bassins

Les mares et bassins identifiés au plan de zonage comme éléments de paysage protégés doivent être conservés.

Toute modification de leur périmètre, de leur alimentation en eau, de leur profondeur ou de leur fonctionnalité est interdite.

Dispositions particulières

Le présent article n'est pas applicable aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité de la gare.

Article UT 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article UT 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Article UT 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UP

La zone Up est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat pavillonnaire, plus récente et moyennement dense.

La zone UP étant soumise aux aléas de retrait et gonflement dus à un sol argileux, il est fortement conseillé de se référer à l'Annexe -.16 du PLU « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France », lors de la programmation de quelconques travaux. Il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation pour la réalisation d'études géotechniques en zones d'aléa fort et moyen.

La commune de Thorigny-sur-Marne est pour partie couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes », approuvé le 27 novembre 2009. Les documents règlementaires de ce PPRI approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Toute la commune est impactée par des risques de mouvement de terrain définis par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain. Les documents règlementaires du PPRMT approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Article UP.1 : Occupation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'activité hôtelière.
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ainsi que la réhabilitation et l'extension des constructions existantes ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- ooccupations et utilisations du sol interdites dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) annexés au PLU ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article Up.2 dans les secteurs parcs et les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme.

Article UP.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans le secteur de mixité sociale identifié sur les documents graphiques, les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination comprenant 20 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 30% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

- les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles à destination de bureaux dans la limite de 200m² de SDP et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles à destination de commerce dans la limite de 300m² de surface de vente et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles à destination d' artisanat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre nonobstant les règles applicables dans la zone ;
- dans les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques, les abris de jardin de moins de 20m² de SDP à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;
- dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux…) à condition de ne pas dépasser 10% de l'emprise de la surface protégée ;
- dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI ;
- dans les secteurs à risque de mouvements de terrain, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRMT cavités souterraines affaissement – effondrement approuvé le 30 août 2013 ;
- dans les couloirs de présomption de nuisance sonore cartographiés en annexe du PLU, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet de réhabilitation, doivent présenter une isolation phonique conforme aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.
- Les aires de présentation des bacs de collecte des ordures ménagères, à condition que ces dernières respectent :
    - Les mesures relatives aux protections, aux risques, aux nuisances et à la sécurité routière.
    - Les prescriptions du cahier de recommandation du SIETREM en annexe du présent règlement.

Article UP.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 3,5 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour toute opération de plus de 2 logements, la largeur minimum est de 4 m.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours, des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic ;

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Pour toute opération, une seule entrée charretière est autorisée par habitation, sauf exceptions et justifications techniques de la part du demandeur.

Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Article UP.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux divers

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif conforme au SPANC et en bon état de fonctionnement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement.

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau. Selon l'activité, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit en zone rouge du PPRMT.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée. L'épandage devra être réalisé si possible à plus de 10 mètres de la construction. Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

En complément de ces règles, il convient de se référer au PPRMT en annexe du PLU.

Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Article UP.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UP.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de minimum 6m.

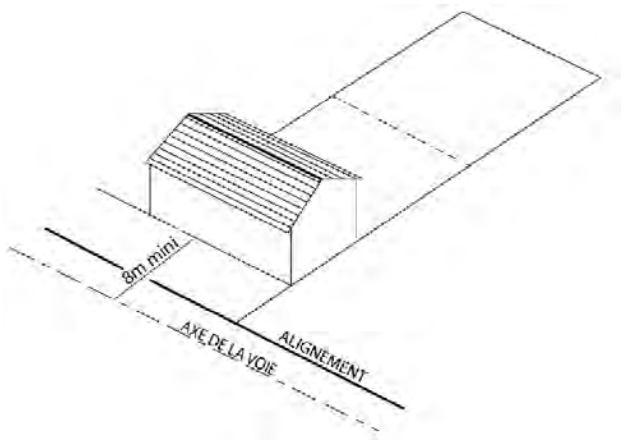
Ce minimum peut être réduit à 3m dans le cas d'une sente piétonne publique.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Les constructions nouvelles de carports ne sont pas soumises à la règle de recul minimum de 6m.

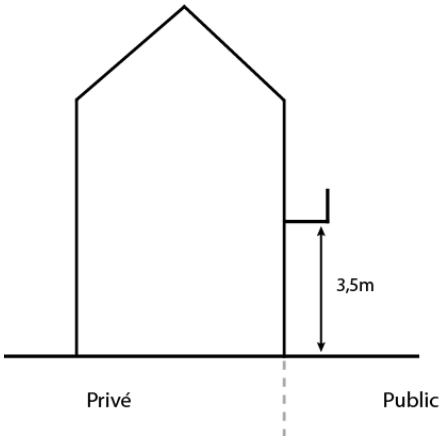
Dans le cas de voies de largeur inférieure ou égale à 8m, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de l'axe de la voie.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026



Saillies en surplomb des marges de recul

Des saillies (types balcons, bow-window, coursives) dans la bande de recul obligatoire sont autorisées si elles sont placées à au moins 3,50m au-dessus du sol.



Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article UP.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'imposent pas aux constructions destinées aux services publics.

Dispositions générales

Pour les constructions de premier rang

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une limite séparative au maximum.

En cas de retrait, celui-ci devra être de :

- 6m minimum pour les murs comprenant une ouverture.
- 3m pour les murs aveugles.

Pour les constructions de second rang

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives :

- 8m minimum pour les murs comprenant une ouverture.
- 4m minimum pour les murs aveugles

Les constructions nouvelles d'annexes, de 20m² maximum de SDP peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

Dispositions particulières

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

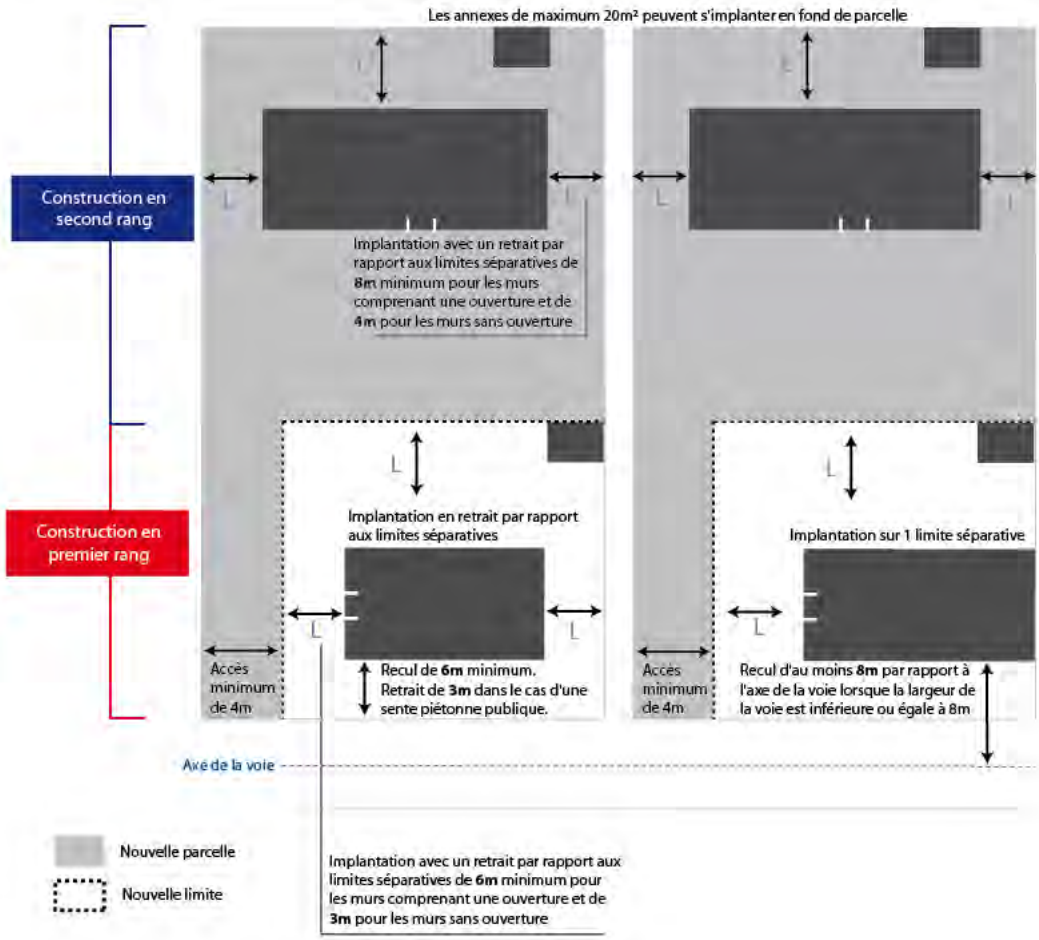
A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions de construction existante à la date d'approbation du présent PLU doivent respecter les règles de retraits définies ci-avant. Toutefois, une surélévation est autorisée (dans le respect de l'article 10) même si la construction existante ne respecte pas les dispositions règlementaires ci-avant.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026



En application du Code Civil, les fenêtres de toit ne respectant pas les règles de retrait énoncées ci-dessus devront avoir un niveau bas (allège) situé à plus de 1,90m du plancher en étages courants, et à plus de 2,60m en rez-de-chaussée.

Article UP.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux bâtiments destinés à l'habitation est fixée à 10m. Cette distance est ramenée à 4m pour les bâtiments annexes.

Article UP.9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

Secteurs parcs

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs ne peut excéder 10% de la surface protégée.

Secteurs jardins

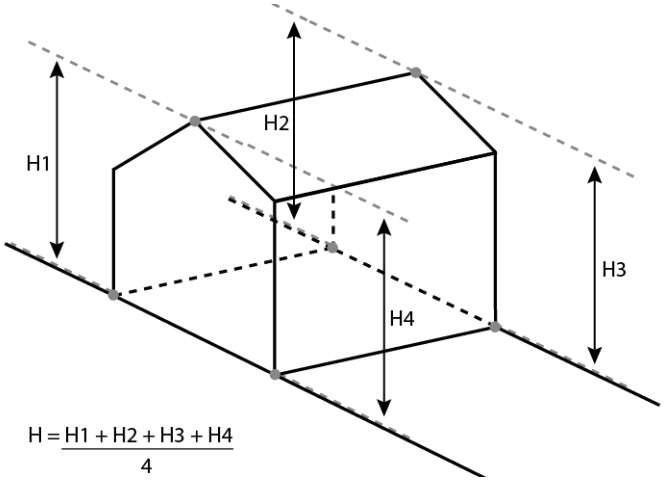
L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs jardins ne peut excéder 5% de la surface protégée.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article UP.10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions (H) est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). La hauteur prise en considération est la moyenne des hauteurs du terrain naturel avant-travaux mesurée aux angles de la construction.



La hauteur maximale des constructions nouvelles, à l'exception des constructions en seconds rangs, est limitée à 9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère et de type R+1+combles.

Pour les constructions en seconds rangs, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres.

Les règles de gabarit doivent tenir compte du contexte altimétrique afin d'assurer une bonne intégration visuelle.

Il appartient au demandeur de justifier le choix des points retenus pour le calcul des points altimétriques.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles sous-mentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Dispositifs d'énergie renouvelable

Les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Adaptation au terrain

Le niveau bas de la dalle du rez-de-chaussée des constructions nouvelles autres qu'annexes ne pourra, sauf impossibilité technique et sous réserve de justifications, excéder +0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article UP.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Les pastiches architecturaux sont interdits.

Les prescriptions qui suivent, relatives aux toitures, aux aspects extérieurs, aux clôtures pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies récentes (habitat solaire, architecture bioclimatique…) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

L'autorisation de construire ne pourra être accordée que sous réserve d'une analyse fine du volet paysager, précise et argumentée, reprenant les lignes de force du paysage existant.

Aspect extérieur des constructions

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect, et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. L'emploi de couleurs criardes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout élément visible de la voie publique est interdit.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

La végétalisation des toitures terrasses est préconisée.

Clôtures

Les clôtures sont réalisées sous forme d'un mur bahut surmonté ou non de claire-voie ou de grilles de type barreaudage métallique peint ou d'un grillage en mailles rigides. La hauteur des murs-bahuts n'excède pas 0,80m (sauf en ce qui concerne le linéaire du ou des coffrets techniques). L'ensemble ne doit pas dépasser 2m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

Toutefois une clôture pleine peut être autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère, dans la limite de 2m.

Sont interdits : les plaques béton et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Article UP.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

L'espace de stationnement deux roues, s'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, doit être couvert et sur la même unité foncière.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne devront pas entrainer de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans leurs 5 premiers mètres ne devra pas dépasser 5% sauf impossibilité technique notoire.

Sous réserve d'une justification suffisante, les aires de stationnement peuvent également être réalisées sur des espaces mutualisés, dédiés au projet, dans un périmètre de 300m maximum mesuré à partir de la limite de l'unité foncière.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension, d'aménagement des constructions existantes et de changement de destination. Toutefois, les normes de stationnement ne sont pas applicables aux extensions dont l'importance ne dépasse pas 30% de la SDP existante.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

En cas de réhabilitation ou de réaménagement d'un bâtiment existant à usage d'habitation, toute place de stationnement supprimée devra être remplacée.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 5m x 2,30m.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Les places commandées et les dispositifs à étages sont interdits pour les constructions comportant deux logements ou plus.

Normes de stationnement automobile minimum :

Habitation	2 places par logement **Pour les logements aidés :** 1 place de stationnement par logement
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100m² de SDP
Bureaux et commerces	Pour les bureaux et commerces, à moins de 500m d'un point de desserte de TC structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² SDP. Au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de TC structurante, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m² SDP. Les 500m sont calculés depuis l'accès principal de ce point de desserte (Gare de Thorigny).
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement pour 1,5 chambre d'hôtel
Restaurants	1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDP

Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Normes de stationnement vélos minimum :

Habitation	1 emplacement (1,5m² au minimum) par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements (3 m² au minimum) par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Le seuil minimal est à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Equipements publics	Le seuil minimal est à 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Il doit être prévu un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.
Etablissements scolaires primaires	1 place pour 8 à 12 élèves.
Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur	1 place pour 3 à 5 élèves.
Commerces, salles de spectacle et cinémas	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne peut être inférieure à 3 m². Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espaces de dégagement.

Article UP.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, …) aux bitumes et enrobés.

Coefficient d'espaces verts

Au moins 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 25%). Pour les 25% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 0,5 dans le cas d'espaces verts sur dalles ou de toitures végétalisées dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm,
- 0,2 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Pour les constructions de second rang, au moins 60% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 30%). Pour les 30% d'espaces verts restants à

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 0,5 dans le cas d'espaces verts sur dalles ou de toitures végétalisées dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm,
- 0,2 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Secteurs parcs

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

Secteurs jardins

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres ou d'espaces verts.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

Alignements d'arbres et cheminements piétons paysagers

Les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.

Mares ou bassins

Les mares et bassins identifiés au plan de zonage comme éléments de paysage protégés doivent être conservés.

Toute modification de leur périmètre, de leur alimentation en eau, de leur profondeur ou de leur fonctionnalité est interdite.

Article UP.14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article UP 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Article UP 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UPC

La zone UPc, sous-secteur de la zone UP, correspond à un secteur de mutation d'un site industriel. L'aménagement de ce secteur sera soumis à une modification du PLU afin de préciser les contours règlementaires du futur projet.

Toute la commune est impactée par des risques de mouvement de terrain définis par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain. Les documents règlementaires du PPRMT approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Article UPc.1 : Occupation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'activité hôtelière.
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ainsi que la réhabilitation et l'extension des constructions existantes ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;

Article UPc.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans le secteur de mixité sociale identifié sur les documents graphiques, les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination comprenant 20 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 30% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré ;

Article UPc.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour toute opération, une seule entrée charretière est autorisée par habitation, sauf exceptions et justifications techniques de la part du demandeur.

Article UPc.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux divers

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif conforme au SPANC et en bon état de fonctionnement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement.

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau. Selon l'activité, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit en zone rouge du PPRMT.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée. L'épandage devra être réalisé si possible à plus de 10 mètres de la construction. Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

En complément de ces règles, il convient de se référer au PPRMT en annexe du PLU.

Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article UPc.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UPc.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Dispositions générales

Les constructions pourront s'implanter en alignement des voies de desserte, à l'exception des Rues de Dampmart à partir de laquelle un recul minimum de 6m doit être respecté.

Saillies en surplomb des marges de recul

Des saillies (types balcons, bow-window, coursives) dans la bande de recul obligatoire sont autorisées si elles sont placées à au moins 3,50m au-dessus du sol.

Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Article UPc.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article UPc.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UPc.9 : Emprise au sol des constructions

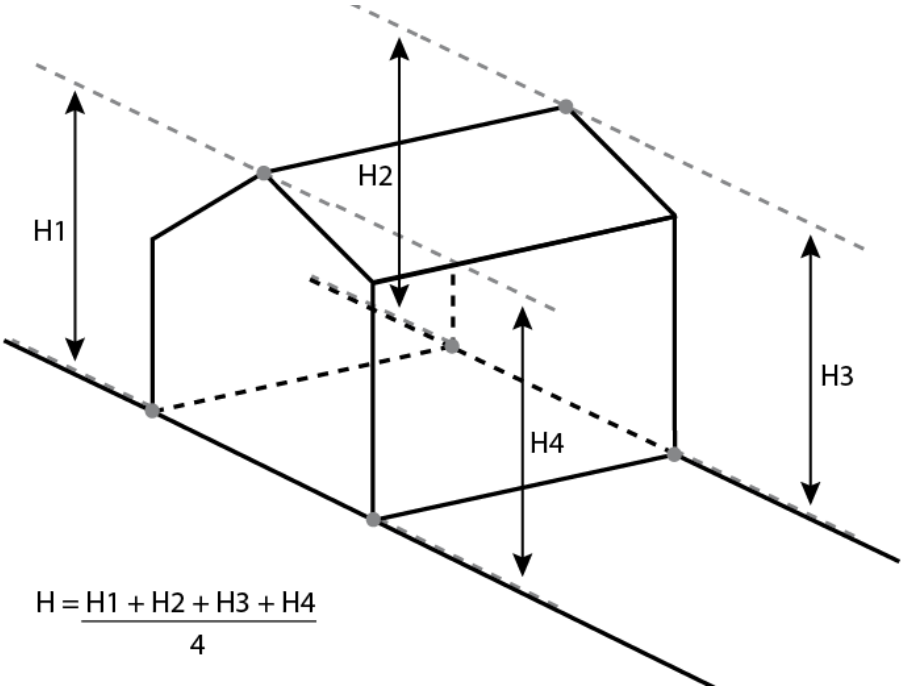
Non réglementé.

Article UPc.10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions (H) est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). La hauteur prise en considération est la moyenne des hauteurs du terrain naturel avant-travaux mesurée aux angles de la construction.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026



La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12,5 mètres au faîtage.

Il appartient au demandeur de justifier le choix des points retenus pour le calcul des points altimétriques.

Article UPc.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article UPc.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article UPc.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article UPc.14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UPc.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UPc.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UPS

La zone UPs, sous-secteur de la zone UP, correspond à une zone de remembrement urbain dans le tissu pavillonnaire.

Toute la commune est impactée par des risques de mouvement de terrain définis par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain. Les documents règlementaires du PPRMT approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Article UPs.1 : Occupation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'activité hôtelière.
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ainsi que la réhabilitation et l'extension des constructions existantes ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;

Article UPs.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans le secteur de mixité sociale identifié sur les documents graphiques, les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination comprenant 20 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 30% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré ;

Article UPs.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour toute opération, une seule entrée charretière est autorisée par habitation, sauf exceptions et justifications techniques de la part du demandeur.

Article UPs.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux divers

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif conforme au SPANC et en bon état de fonctionnement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement.

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau. Selon l'activité, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit en zone rouge du PPRMT.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée. L'épandage devra être réalisé si possible à plus de 10 mètres de la construction. Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

En complément de ces règles, il convient de se référer au PPRMT en annexe du PLU.

Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article UPs.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UPs.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 6m minimum par rapport aux voies de desserte. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux rues, le recul de 6m ne sera imposé que sur la façade donnant sur la voie de desserte, l'autre façade devant respecter un recul de 3m minimum, même si elle est munie de baies.

Saillies en surplomb des marges de recul

Des saillies (types balcons, bow-window, coursives) dans la bande de recul obligatoire sont autorisées si elles sont placées à au moins 3,50m au-dessus du sol.

Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Article UPs.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'imposent pas aux constructions destinées aux services publics.

Dispositions générales

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur une limite séparative latérale maximum. En cas de retrait des limites séparatives, celui-ci devra être au minimum de 6m avec vues, 3m pour une façade aveugle.

Les constructions nouvelles d'annexes, inférieures à 20m² de SDP peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

Dispositions particulières

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions de construction existante à la date d'approbation du présent PLU doivent respecter les règles de retraits définies ci-avant. Toutefois, une surélévation est autorisée (dans le respect de l'article 10) même si la construction existante ne respecte pas les dispositions règlementaires ci-avant.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

En application du Code Civil, les fenêtres de toit ne respectant pas les règles de retrait énoncées ci-dessus devront avoir un niveau bas (allège) situé à plus de 1,90m du plancher en étages courants, et à plus de 2,60m en rez-de-chaussée.

Article UPs.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

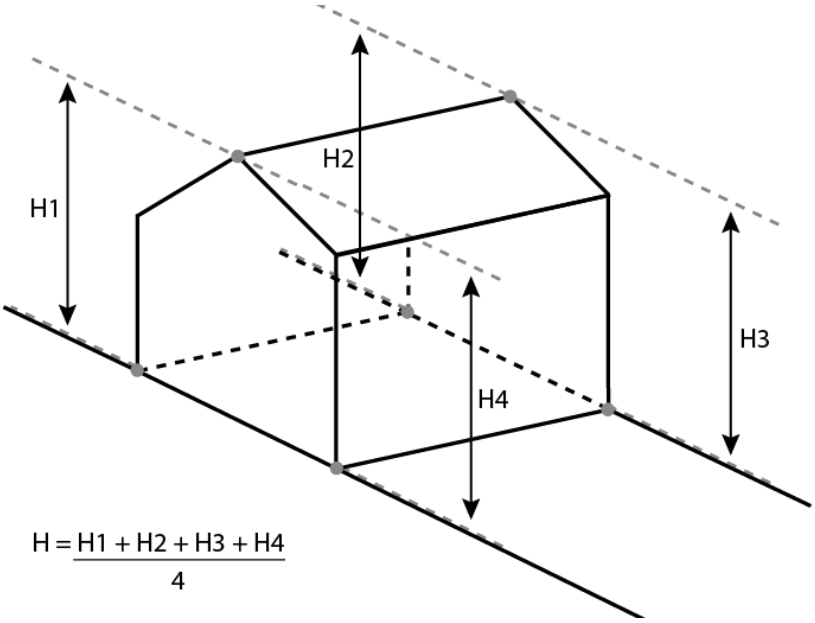
Article UPs.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Article UPs.10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions (H) est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). La hauteur prise en considération est la moyenne des hauteurs du terrain naturel avant-travaux mesurée aux angles de la construction.



Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres au faîtage et de type R+1+combles.

Il appartient au demandeur de justifier le choix des points retenus pour le calcul des points altimétriques.

Article UPs.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article UPs.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les constructions d'habitat individuel, il est imposé de réaliser 2 places par logement.

Article UPs.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article UPs.14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article UPs.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UPs.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U*L*

La zone UL est en grande partie affectée par l'existence d'anciennes carrières souterraines de gypse qui constitue un risque et pour lesquels un Plan de Prévention des Risques liés aux Mouvements de Terrains a été approuvé le 19/09/1997.

La zone UL est une zone d'urbanisation ancienne, dont l'évolution doit être limitée du fait de sa situation en frange avec les espaces naturels et agricoles, de la présence de risques forts et/ou d'une insuffisance de réseaux notamment routiers.

La zone UL étant soumise aux aléas de retrait et gonflement dus à un sol argileux, il est fortement conseillé de se référer à l'Annexe -.16 du PLU « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France », lors de la programmation de quelconques travaux. Il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation pour la réalisation d'études géotechniques en zones d'aléa fort et moyen.

Toute la commune est impactée par des risques de mouvement de terrain définis par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain. Les documents règlementaires du PPRMT approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Article Ul 1 : Occupation du sol interdites

En secteur ULa, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de l'hôtellerie ;
- Les ouvertures et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Toutes constructions dans les secteurs identifiés comme espaces boisés classés sur les documents graphiques conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- Toutes constructions nouvelles dans la lisière de massif boisé de plus de 100ha identifiée sur les documents graphiques dans le respect des orientations du schéma directeur de la région Île-de-France;
- Toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article ULb dans les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

En secteur ULb, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux et de services ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanats ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerces ;

En secteur ULb, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article Ul.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur ULa, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles à destination d' artisanat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles à destination de bureaux dans la limite de 50m² de SDP et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- dans le secteur de mixité sociale identifié sur les documents graphiques, les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination comprenant 20 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 30% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre nonobstant les règles applicables dans la zone ;
- dans les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques, les abris de jardin de moins de 20m² de SDP à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;
- dans la lisière de massif boisé de plus de 100ha identifiée sur les documents graphiques, l'extension des constructions existantes dans la limite de 10m² de surface de plancher à condition de ne pas aggraver sa distance avec le boisement ;
- dans les secteurs à risque de mouvements de terrain, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRMT cavités souterraines affaissement – effondrement approuvé le 30 août 2013 ;
- dans les couloirs de présomption de nuisance sonore cartographiés en annexe du PLU, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet de réhabilitation, doivent présenter une isolation phonique conforme aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

En secteur ULb, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques et les installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ;
- l'extension des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 10m² par rapport à la SDP préexistante avant la date d'approbation du PLU ;
- les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole sous réserves qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Article Ul.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 4m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours, des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic ;

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Pour toute opération, une seule entrée charretière est autorisée par habitation, sauf exceptions et justifications techniques de la part du demandeur.

Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Article Ul.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux divers

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif conforme au SPANC et en bon état de fonctionnement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement.

Dans les secteurs à risque de mouvements de terrain, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRMT cavités souterraines affaissement – effondrement approuvé le 30 août 2013 en matière de gestion et de traitement des eaux usées.

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau. Selon l'activité, certains effluents

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit en zone rouge du PPRMT.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée. L'épandage devra être réalisé si possible à plus de 10 mètres de la construction. Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

En complément de ces règles, il convient de se référer au PPRMT en annexe du PLU.

Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Article Ul 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ul 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

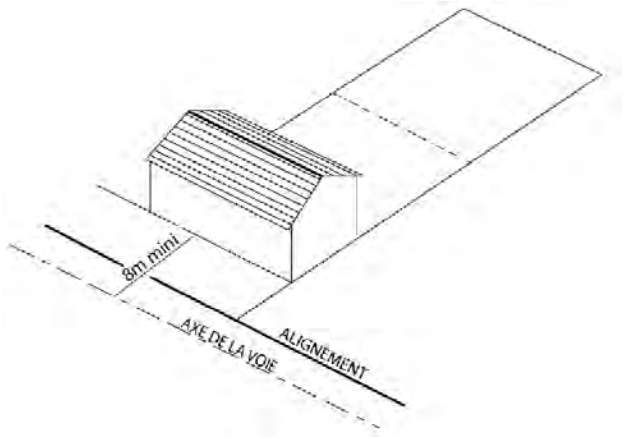
Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de minimum 6m.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Dans le cas de voies de largeur inférieure ou égale à 8m, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de l'axe de la voie.



Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Article Ul 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'imposent pas aux constructions destinées aux services publics.

Dispositions générales

Pour les constructions de premier rang

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur 1 limite séparative latérale maximum,
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter un minimum de :

- 4 m dans le cas d'un mur aveugle,
- 6 m dans le cas d'un mur avec ouvertures.

Pour les constructions de second rang et au-delà

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport à au moins 2 limites séparatives. Celui-ci doit respecter un minimum de :

- 6 m dans le cas d'un mur aveugle,
- 8 m dans le cas d'un mur avec ouvertures.

Les constructions nouvelles d'annexes, inférieures à 20m² de SDP peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

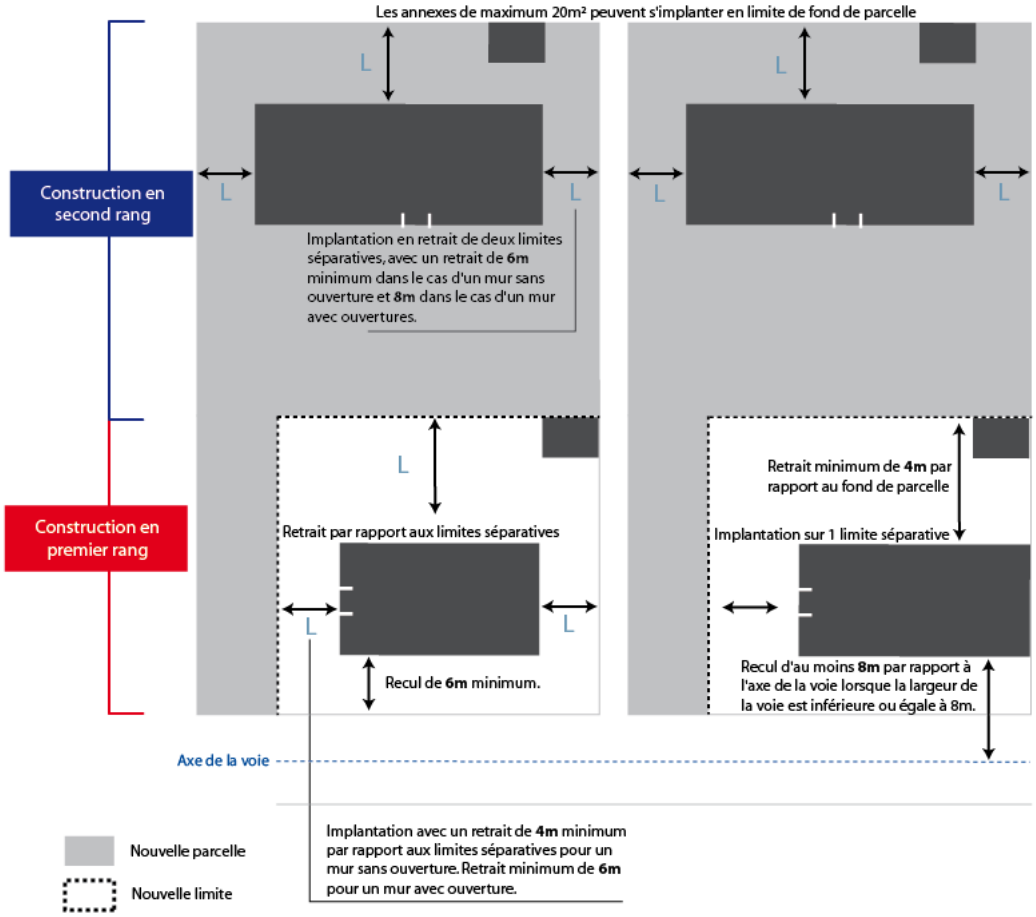
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme

Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

À l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.



En application du Code Civil, les fenêtres de toit ne respectant pas les règles de retrait énoncées ci-dessus devront avoir un niveau bas (allège) situé à plus de 1,90m du plancher en étages courants, et à plus de 2,60m en rez-de-chaussée.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article Ul 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux bâtiments destinés à l'habitation est fixée à 10m. Cette distance est ramenée à 4m pour les bâtiments annexes.

Article Ul 9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Secteurs parcs

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs ne peut excéder 10% de la surface protégée.

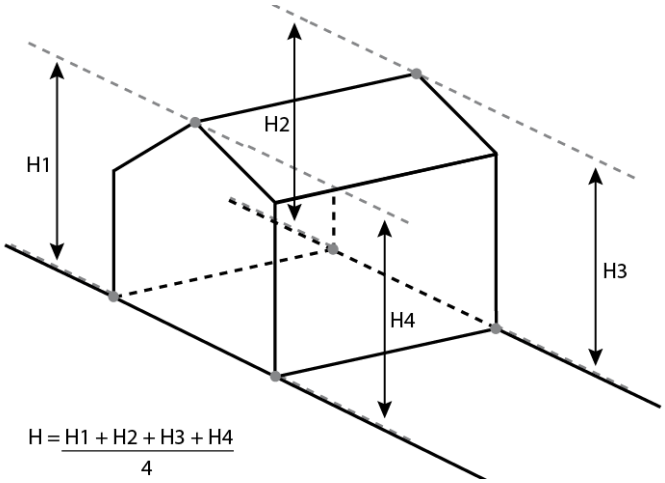
Secteurs jardins

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs jardins ne peut excéder 5% de la surface protégée.

Article Ul 10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions (H) est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). La hauteur prise en considération est la moyenne des hauteurs du terrain naturel avant-travaux mesurée aux angles de la construction.



Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère avec un gabarit de type R+1+C.

Pour les constructions en seconds rangs, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres.

Il appartient au demandeur de justifier le choix des points retenus pour le calcul des points altimétriques.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Dispositifs d'énergie renouvelable

Les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Adaptation au terrain

Le niveau bas de la dalle du rez-de-chaussée des constructions nouvelles autres qu'annexes ne pourra, sauf impossibilité technique et sous réserve de justifications, excéder +0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article Ul 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Les pastiches architecturaux sont interdits.

Les prescriptions qui suivent, relatives aux toitures, aux aspects extérieurs, aux clôtures pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies récentes (habitat solaire, architecture bioclimatique…) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

L'autorisation de construire ne pourra être accordée que sous réserve d'une analyse fine du volet paysager, précise et argumentée, reprenant les lignes de force du paysage existant.

Aspect extérieur des constructions

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect, et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. L'emploi de couleurs criardes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout élément visible de la voie publique est interdit.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

La végétalisation des toitures terrasses est préconisée.

Clôtures

Les clôtures sont réalisées sous forme d'un mur bahut surmonté ou non de claire-voie ou de grilles de type barreaudage métallique peint ou d'un grillage en mailles rigides. La hauteur des murs-bahuts n'excède pas 0,80m (sauf en ce qui concerne le linéaire du ou des coffrets techniques). L'ensemble ne doit pas dépasser 2m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

Toutefois, en limites séparatives, sont autorisées les clôtures :

- sous forme d'un grillage ou autre matériaux ajouré à condition qu'il soit doublé d'une haie vive, cela permettra le passage de la petite faune.
- sous forme de panneaux de bois.

Sont interdits : les plaques béton et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Article Ul 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

L'espace de stationnement deux roues, s'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, doit être couvert et sur la même unité foncière.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne devront pas entrainer de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans leurs 5 premiers mètres ne devra pas dépasser 5% sauf impossibilité technique notoire.

Sous réserve d'une justification suffisante, les aires de stationnement peuvent également être réalisées sur des espaces mutualisés, dédiés au projet, dans un périmètre de 300m maximum mesuré à partir de la limite de l'unité foncière.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension, d'aménagement des constructions existantes et de changement de destination. Toutefois, les normes de stationnement ne sont pas applicables aux extensions dont l'importance ne dépasse pas 30% de la SDP existante.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

En cas de réhabilitation ou de réaménagement d'un bâtiment existant à usage d'habitation, toute place de stationnement supprimée devra être remplacée.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 5m x 2,30m.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Les places commandées et les dispositifs à étages sont interdits pour les constructions comportant deux logements ou plus.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Normes de stationnement automobile minimum :

Habitation	2 places par logement **Pour les logements aidés :** 1 place de stationnement par logement
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100m² de SDP
Commerces	1 place de stationnement par tranche de 60m² de SDP
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement pour 1,5 chambre d'hôtel
Restaurants	1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDP

Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.

Normes de stationnement vélos minimum :

Habitation	1 emplacement (1,5m² au minimum) par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements (3 m² au minimum) par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Le seuil minimal est à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Equipements publics	Le seuil minimal est à 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Il doit être prévu un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.
Etablissements scolaires primaires	1 place pour 8 à 12 élèves.
Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur	1 place pour 3 à 5 élèves.
Commerces, salles de spectacle et cinémas	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne peut être inférieure à 3 m². Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espaces de dégagement.

Article Ul 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagées en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, …) aux bitumes et enrobés.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Coefficient d'espaces verts

Au moins 60% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 30%). Pour les 30% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 0,5 dans le cas d'espaces verts sur dalles ou de toitures végétalisées dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm,
- 0,2 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-8 et L.171-1 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lisières de 50m ou bandes tampon de 10m :

Seule est autorisée, l'extension des constructions existantes dans la limite de 10m² de surface de plancher à condition de ne pas aggraver sa distance avec le boisement.

Secteurs parcs

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

Secteurs jardins

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres ou d'espaces verts.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

Alignements d'arbres et cheminements piétons paysagers

Les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.

Mares ou bassins

Les mares et bassins identifiés au plan de zonage comme éléments de paysage protégés doivent être conservés.

Toute modification de leur périmètre, de leur alimentation en eau, de leur profondeur ou de leur fonctionnalité est interdite.

Article Ul 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ul 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Article Ul 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UX

La zone UX est une zone urbaine à vocation d'activités économiques qui a été conçue pour répondre aux enjeux de préservation des activités économiques et des emplois sur le territoire. Y sont principalement autorisées des activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux. La zone UX comprend deux sous-secteurs : UXa et UXb.

La zone UXb étant soumise aux aléas de retrait et gonflement dus à un sol argileux, il est fortement conseillé de se référer à l'Annexe -.16 du PLU « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France », lors de la programmation de quelconques travaux. Il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation pour la réalisation d'études géotechniques en zones d'aléa fort et moyen.

Toute la commune est impactée par des risques de mouvement de terrain définis par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain. Les documents règlementaires du PPRMT approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Article UX 1 : Occupation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol sui antes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ux.2.
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- dans le sous-secteur UXa, tous les commerces de plus de 1000m²,

Article UX.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre nonobstant les règles applicables dans la zone ;
- les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées, dans la limite d'un logement de maximum 80m² de surface de plancher par bâtiment d'activité ;
- dans les secteurs à risque de mouvements de terrain, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRMT cavités souterraines affaissement – effondrement approuvé le 30 août 2013 ;
- dans les couloirs de présomption de nuisance sonore cartographiés en annexe du PLU, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet de réhabilitation, doivent présenter une isolation phonique conforme aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article UX.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 6m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours, des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic ;

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Pour toute opération, une seule entrée charretière est autorisée par habitation, sauf exceptions et justifications techniques de la part du demandeur.

Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m. Pour toute opération de plus de 1 logement, la largeur minimum est de 4 m.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Article UX.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux divers

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif conforme au SPANC et en bon état de fonctionnement.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement.

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau. Selon l'activité, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit en zone rouge du PPRMT.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée. L'épandage devra être réalisé si possible à plus de 10 mètres de la construction. Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

En complément de ces règles, il convient de se référer au PPRMT en annexe du PLU.

Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets.

Les dépôts de résidus industriels à l'air libre sur les parcelles sont interdits. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises, tant en approvisionnement qu'en déchets doivent faire l'objet de protection visuelle et paysagère.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Article UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

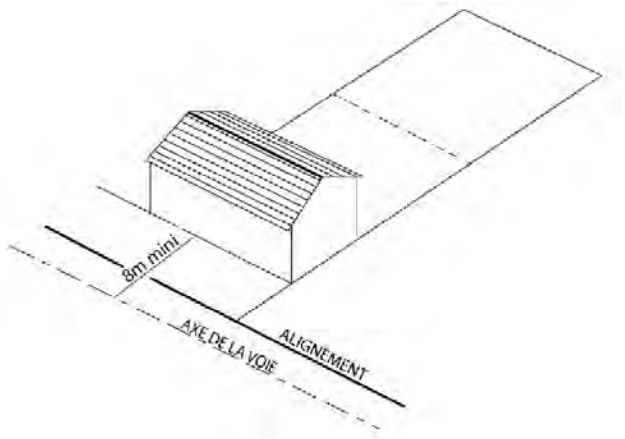
Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques.

Dans le cas de voies de largeur inférieure ou égale à 8m, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de l'axe de la voie.



Constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement des emprises et voies publiques ou avec un recul minimum de 6m par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques existantes ou à créer.

Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

À l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'imposent pas aux constructions destinées aux services publics.

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur 1 limite séparatives latérales ou,
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les constructions nouvelles d'annexes, inférieures à 20m² de SDP peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

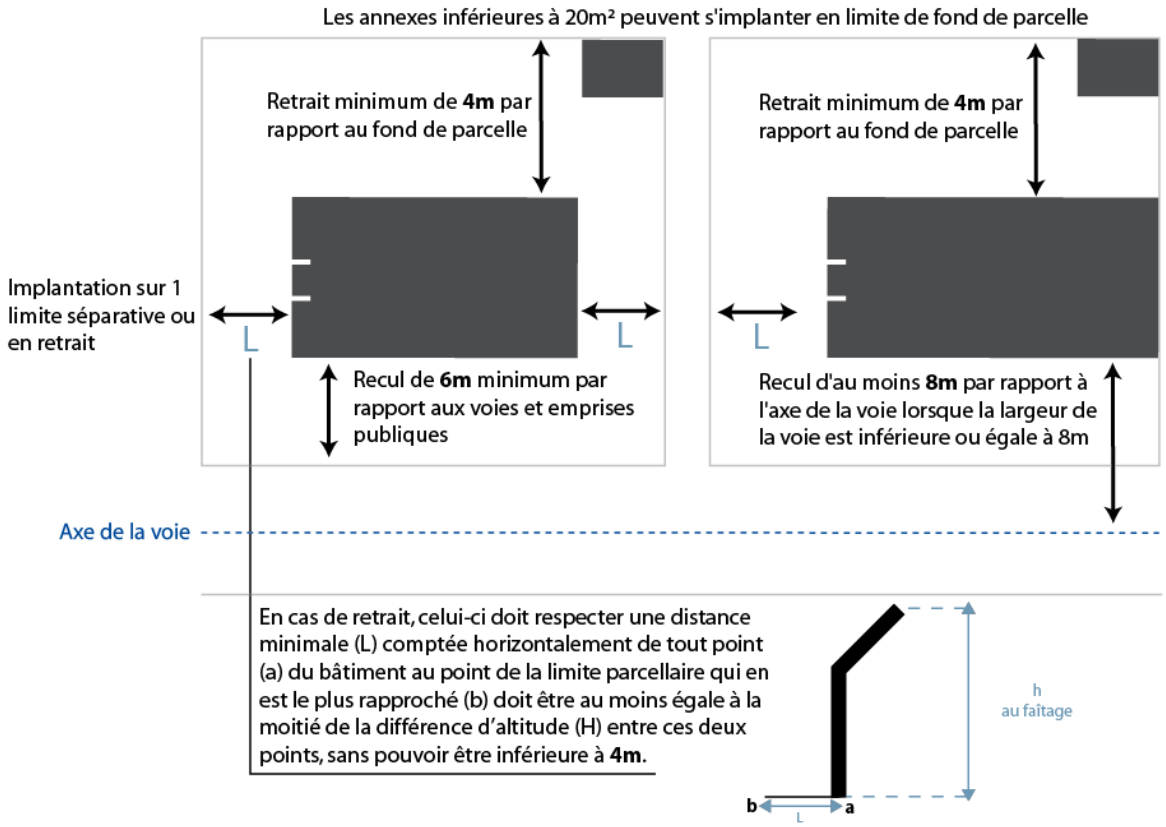
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme

Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.



En application du Code Civil, les fenêtres de toit ne respectant pas les règles de retrait énoncées ci-dessus devront avoir un niveau bas (allège) situé à plus de 1,90m du plancher en étages courants, et à plus de 2,60m en rez-de-chaussée.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

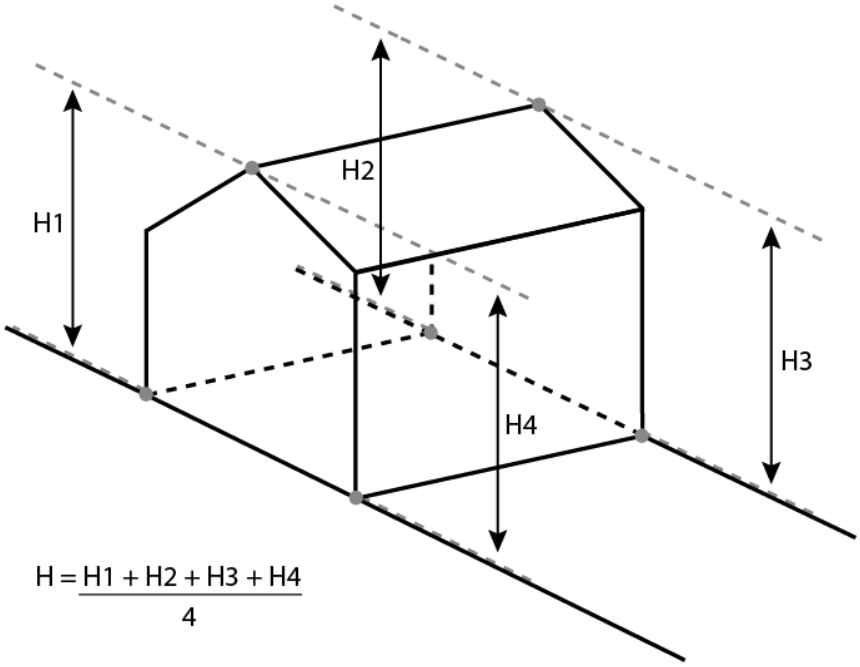
Article UX 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions (H) est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). La hauteur prise en considération est la moyenne des hauteurs du terrain naturel avant-travaux mesurée aux angles de la construction.



La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres.

Il appartient au demandeur de justifier le choix des points retenus pour le calcul des points altimétriques.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Dispositifs d'énergie renouvelable

Les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Adaptation au terrain

Le niveau bas de la dalle du rez-de-chaussée des constructions nouvelles autres qu'annexes ne pourra, sauf impossibilité technique et sous réserve de justifications, excéder +0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article UX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

Aspect extérieur des constructions

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

Les pignons aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils doivent être intégrés ou accolés au bâtiment. La hauteur hors des postes préfabriqués ne doit pas excéder 2,50m.

Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être dissimulés par un écran végétal ou opaque de la vue depuis les voies publiques.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras.

Les aires de stockage ou de manœuvre doivent être dissimulées de la vue depuis l'espace public par des écrans végétaux, opaques ou des claustras.

Des emplacements doivent être prévus pour les bacs de collecte des ordures en limite de parcelle.

Toitures

Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 18° doivent être dissimulées par un acrotère horizontal.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les pentes de toiture de plus de 18° sont autorisées si elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Les toitures des extensions des bâtiments existants doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

Clôtures

Clôtures en limite des emprises et voies publiques

Les clôtures seront réalisées sous forme d'un treillis soudé ou métallerie de couleur, en harmonie avec le bâtiment, doublé ou non d'une haie vive. L'ensemble ne doit pas dépasser 2m de hauteur.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture.

Clôtures en limites séparatives

Pour l'édification des clôtures sur les limites séparatives de fond de parcelle et latérales à l'arrière des constructions, outre les dispositions de l'article précédent, sont également autorisées les clôtures souples de couleur en harmonie avec le bâtiment. L'ensemble doit être doublé d'une haie vive et ne doit pas dépasser 2m de hauteur.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Article UX 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

L'espace de stationnement deux roues, s'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, doit être couvert et sur la même unité foncière.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne devront pas entrainer de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans leurs 5 premiers mètres ne devra pas dépasser 5% sauf impossibilité technique notoire.

Sous réserve d'une justification suffisante, les aires de stationnement peuvent également être réalisées sur des espaces mutualisés, dédiés au projet, dans un périmètre de 300m maximum mesuré à partir de la limite de l'unité foncière.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension, d'aménagement des constructions existantes et de changement de destination.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

En cas de réhabilitation ou de réaménagement d'un bâtiment existant à usage d'habitation, toute place de stationnement supprimée devra être remplacée.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 5m x 2,30m.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Normes de stationnement automobile minimum :

Normes de stationnement: **Habitation**	1,5 place par logement et 1 place par tranche de 80m² de SDP
Bureaux et commerces	Pour les bureaux et commerces, à moins de 500m d'un point de desserte de TC structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² SDP. Au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de TC structurante, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m² SDP. Les 500m sont calculés depuis l'accès principal de ce point de desserte (Gare de Thorigny).
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100m² de SDP
Industrie	1 place de stationnement par tranche de 100m² de SDP
Entrepôt	1 place de stationnement par tranche de 300m² de SDP
Hébergement hôteliers	1 place de stationnement pour 1,5 chambre d'hôtel
Restaurants	1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDP

Normes de stationnement vélos minimum :

Habitation	1 emplacement (1,5m² au minimum) par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements (3 m² au minimum) par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Le seuil minimal est à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Equipements publics	Le seuil minimal est à 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Il doit être prévu un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.
Etablissements scolaires primaires	1 place pour 8 à 12 élèves.
Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur	1 place pour 3 à 5 élèves.
Commerces, salles de spectacle et cinémas	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne peut être inférieure à 3 m². Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espaces de dégagement.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article UX 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagées en espaces verts et plantés.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage inférieure à 20 véhicules doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère particulière. Lorsque la superficie du parc dépasse 1 000m² (40 places de stationnement), celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager sur le pourtour. De plus, lorsque la superficie du parc est supérieure à 2 000m² (80 places de stationnement), celui-ci doit être divisé en unités inférieures à 500m², séparées les unes des autres par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées depuis l'espace public.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, …) aux bitumes et enrobés.

Les haies végétales doivent être composées d'essences régionales (noisetiers, charmes, hêtres…).

Coefficient d'espaces verts

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 10%). Pour les 10% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 0,5 dans le cas d'espaces verts sur dalles ou de toitures végétalisées dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm,
- 0,2 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Alignements d'arbres et cheminements piétons paysagers

Les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.

Mares ou bassins

Les mares et bassins identifiés au plan de zonage comme éléments de paysage protégés doivent être conservés.

Toute modification de leur périmètre, de leur alimentation en eau, de leur profondeur ou de leur fonctionnalité est interdite.

Article UX 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article UX 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Article UX 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUN

La zone AUn correspond à une zone d'extension urbaine à vocation mixte. L'objectif est d'accueillir l'extension de la ZAE des Cerisiers et des équipements. La zone AUn est concernée par l'OAP AUn et fera l'objet d'un permis d'aménager ou d'une ZAC.

Toute la commune est impactée par des risques de mouvement de terrain définis par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain. Les documents règlementaires du PPRMT approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Article 1AUn.1 : occupations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUn.2 ;
- Dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;

Article 1AUn.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif,
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées, dans la limite d'un logement de maximum 80m² de surface de plancher par bâtiment d'activité ;
- dans les secteurs à risque de mouvements de terrain, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRMT cavités souterraines affaissement – effondrement approuvé le 30 août 2013 ;
- dans les couloirs de présomption de nuisance sonore cartographiés en annexe du PLU, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet de réhabilitation, doivent présenter une isolation phonique conforme aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.
- Les aires de présentation des bacs de collecte des ordures ménagères, à condition que ces dernières respectent :
    - Les mesures relatives aux protections, aux risques, aux nuisances et à la sécurité routière.
    - Les prescriptions du cahier de recommandation du SIETREM en annexe du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article 1AUn.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 8m pour les activités et 6m pour les logements, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours, des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic ;

La réalisation de trottoirs, de pistes cyclables et/ou de sentes piétonnes devra être intégrée aux futurs aménagements de la zone.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Article 1AUn.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux divers

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif conforme au SPANC et en bon état de fonctionnement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau. Selon l'activité, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit en zone rouge du PPRMT.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée. L'épandage devra être réalisé si possible à plus de 10 mètres de la construction. Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

En complément de ces règles, il convient de se référer au PPRMT en annexe du PLU.

Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Article 1AUn.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

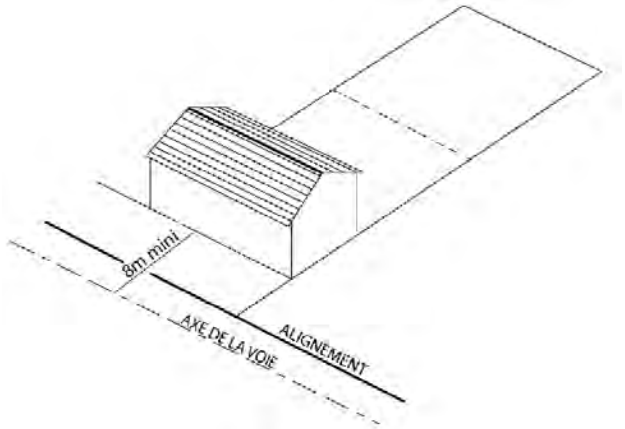
Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUn.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques.

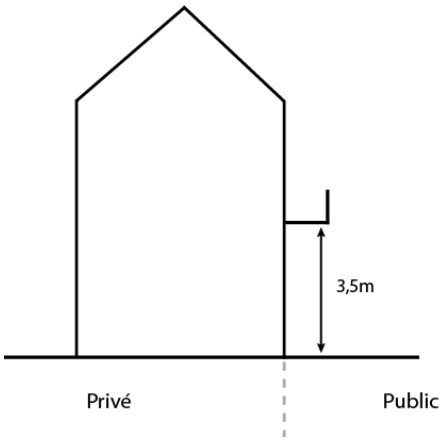
Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Dans le cas de voies de largeur inférieure ou égale à 8m, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de l'axe de la voie.



Saillies en surplomb des voies et des marges de recul

Des saillies (types balcons, bow-window, coursives) sur le domaine public ou dans la bande de recul obligatoire sont autorisées si elles sont placées à au moins 3,50m au-dessus du sol.



Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Article 1AUn.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'imposent pas aux constructions destinées aux services publics.

Dispositions générales

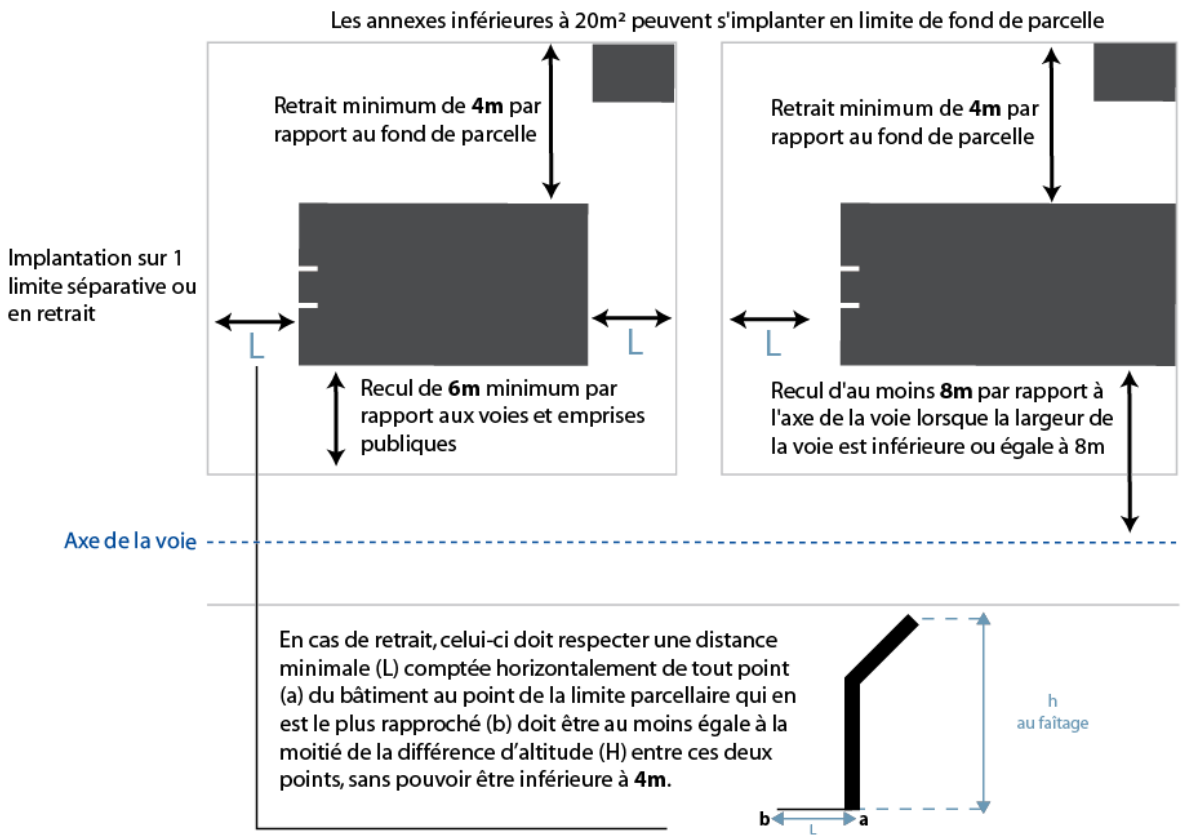
Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

- sur 1 limite séparatives latérales au maximum ou,
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 4m par rapport au fond de parcelle. Toutefois les constructions nouvelles d'annexes, inférieures à 20m² de SDP peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.



Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes

Constructions existantes

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

En application du Code Civil, les fenêtres de toit ne respectant pas les règles de retrait énoncées ci-dessus devront avoir un niveau bas (allège) situé à plus de 1,90m du plancher en étages courants, et à plus de 2,60m en rez-de-chaussée.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article 1AUn.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

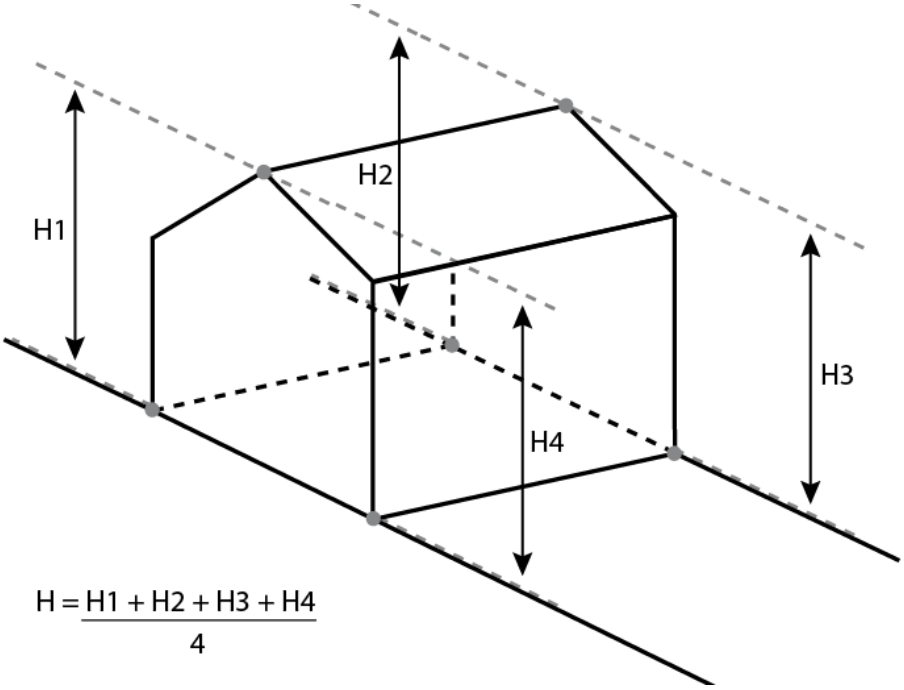
Article 1AUn.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AUn.10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions (H) est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). La hauteur prise en considération est la moyenne des hauteurs du terrain naturel avant-travaux mesurée aux angles de la construction.



La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres.

Il appartient au demandeur de justifier le choix des points retenus pour le calcul des points altimétriques.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Dispositifs d'énergie renouvelable

Les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Adaptation au terrain

Le niveau bas de la dalle du rez-de-chaussée des constructions nouvelles autres qu'annexes ne pourra, sauf impossibilité technique et sous réserve de justifications, excéder +0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article 1AUn.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux prescriptions qui suivent concernant l'aspect extérieur des constructions, les toitures et les clôtures.

Aspect extérieur des constructions

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect, et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. L'emploi de couleurs criardes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout élément visible de la voie publique est interdit.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

Les pignons aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils doivent être intégrés ou accolés au bâtiment. La hauteur hors des postes préfabriqués ne doit pas excéder 2,50m.

Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être dissimulés par un écran végétal ou opaque de la vue depuis les voies publiques.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras.

Les aires de stockage ou de manœuvre doivent être dissimulées de la vue depuis l'espace public par des écrans végétaux, opaques ou des claustras.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Des emplacements doivent être prévus pour les bacs de collecte des ordures en limite de parcelle.

Toitures

Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 18° doivent être dissimulées par un acrotère horizontal.

Les pentes de toiture de plus de 18° sont autorisées si elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Les toitures des extensions des bâtiments existants doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

Clôtures

Clôtures en limite des emprises et voies publiques

Les clôtures seront réalisées sous forme d'un treillis soudé ou métallerie de couleur, en harmonie avec le bâtiment, doublé ou non d'une haie vive. L'ensemble ne doit pas dépasser 2m de hauteur.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture.

Clôtures en limites séparatives

Pour l'édification des clôtures sur les limites séparatives de fond de parcelle et latérales à l'arrière des constructions, outre les dispositions de l'article précédent, sont également autorisées les clôtures souples de couleur en harmonie avec le bâtiment. L'ensemble doit être doublé d'une haie vive et ne doit pas dépasser 2m de hauteur.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Article 1AUn.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

L'espace de stationnement deux roues, s'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, doit être couvert et sur la même unité foncière.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne devront pas entrainer de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans leurs 5 premiers mètres ne devra pas dépasser 5% sauf impossibilité technique notoire.

Sous réserve d'une justification suffisante, les aires de stationnement peuvent également être réalisées sur des espaces mutualisés, dédiés au projet, dans un périmètre de 300m maximum mesuré à partir de la limite de l'unité foncière.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension, d'aménagement des constructions existantes et de changement de destination. Toutefois, les normes de stationnement ne sont pas applicables aux extensions dont l'importance ne dépasse pas 25% de la SDP existante.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

En cas de réhabilitation ou de réaménagement d'un bâtiment existant à usage d'habitation, toute place de stationnement supprimée devra être remplacée.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 5m x 2,30m.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Les places commandées et les dispositifs à étages sont interdits pour les constructions comportant deux logements ou plus.

Normes de stationnement automobile minimum :

Habitation	1 place par logement et 1 place par tranche de 50m² de SDP **Pour les logements aidés :** 1 place de stationnement par logement
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100m² de SDP
Bureaux et commerces	Pour les bureaux, à moins de 500m d'un point de desserte de TC structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² SDP. Au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de TC structurante, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m² SDP. Les 500m sont calculés depuis l'accès principal de ce point de desserte (Gare de Thorigny).
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement pour 1,5 chambre d'hôtel
Restaurants	1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDP

Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.

Normes de stationnement vélos minimum :

Habitation	1 emplacement (1,5m² au minimum) par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements (3 m² au minimum) par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Le seuil minimal est à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Equipements publics	Le seuil minimal est à 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Il doit être prévu un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

	taille de la construction et sa destination.
Etablissements scolaires primaires	1 place pour 8 à 12 élèves.
Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur	1 place pour 3 à 5 élèves.
Commerces, salles de spectacle et cinémas	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne peut être inférieure à 3 m². Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espaces de dégagement.

Article 1AUn.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le projet devra intégrer un traitement végétal des abords des voies et franges urbaines et agricole.

Dispositions générales

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage inférieure à 20 véhicules doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère particulière. Lorsque la superficie du parc dépasse 1 000m² (40 places de stationnement), celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager sur le pourtour. De plus, lorsque la superficie du parc est supérieure à 2 000m² (80 places de stationnement), celui-ci doit être divisé en unités inférieures à 500m², séparées les unes des autres par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées depuis l'espace public.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,…) aux bitumes et enrobés.

Les haies végétales doivent être composées d'essences régionales (noisetiers, charmes, hêtres…).

Coefficient d'espaces verts

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 10%). Pour les 10% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 0,5 dans le cas d'espaces verts sur dalles ou de toitures végétalisées dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm,

0,2 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

➢ **Dispositions particulières :**

Le présent article n'est pas applicable aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité de la gare.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article 1AUn.14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUn. 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Article 1AUn. 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUS

La zone AUs correspond à une zone d'extension urbaine à vocation mixte (logements, équipements publics, agrément) conformément à l'OAP « Bords de Marne ». Son urbanisation pourra se réaliser sous la forme d'un permis d'aménager ou d'une Zone d'Aménagement Concertée.

La zone AUs étant soumise aux aléas de retrait et gonflement dus à un sol argileux, il est fortement conseillé de se référer à l'Annexe -.16 du PLU « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France », lors de la programmation de quelconques travaux. Il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation pour la réalisation d'études géotechniques en zones d'aléa fort et moyen.

La commune de Thorigny-sur-Marne est pour partie couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes », approuvé le 27 novembre 2009. Les documents règlementaires de ce PPRI approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Toute la commune est impactée par des risques de mouvement de terrain définis par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain. Les documents règlementaires du PPRMT approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Article 1AUs.1 : occupations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie, ainsi que la réhabilitation et l'extension des constructions existantes ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Occupations et utilisations du sol interdites dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) annexés au PLU ;

Article 1AUs.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'habitation sous réserve de 30% de logements sociaux pour les opérations de 20 logements et plus.
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

- les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles à destination d'artisanat dans la limite de 200m² de SDP et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles à destination de commerce dans la limite de 300m² de surface de vente et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées, dans la limite d'un logement de maximum 80m² de surface de plancher par bâtiment d'activité ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre nonobstant les règles applicables dans la zone ;
- dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI ;
- dans les secteurs à risque de mouvements de terrain, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRMT cavités souterraines affaissement – effondrement approuvé le 30 août 2013 ;
- dans les couloirs de présomption de nuisance sonore cartographiés en annexe du PLU, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet de réhabilitation, doivent présenter une isolation phonique conforme aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.
- Les aires de présentation des bacs de collecte des ordures ménagères, à condition que ces dernières respectent :
    - Les mesures relatives aux protections, aux risques, aux nuisances et à la sécurité routière.
    - Les prescriptions du cahier de recommandation du SIETREM en annexe du présent règlement.

Article 1AUs.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, de dimensions adaptées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours, des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic ;

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Pour toute opération, une seule entrée charretière est autorisée par habitation, sauf exceptions et justifications techniques de la part du demandeur.

Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m. Pour toute opération de plus de 1 logement, la largeur minimum est de 4 m.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Article 1AUs.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux divers

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif conforme au SPANC et en bon état de fonctionnement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement.

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau. Selon l'activité, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit en zone rouge du PPRMT.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée. L'épandage devra être réalisé si possible à plus de 10 mètres de la construction. Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

En complément de ces règles, il convient de se référer au PPRMT en annexe du PLU.

Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 30 logements, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

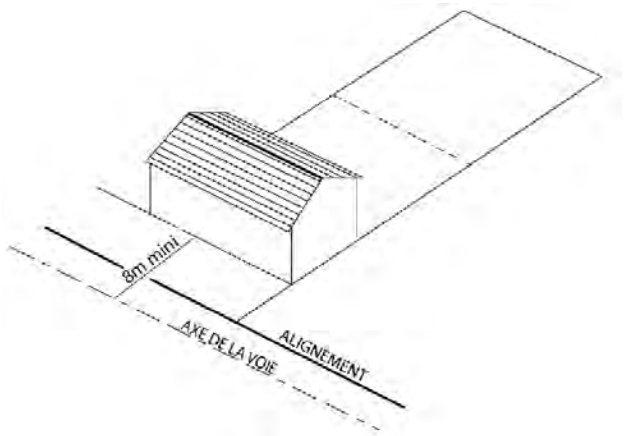
Article 1AUs.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUs.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques.

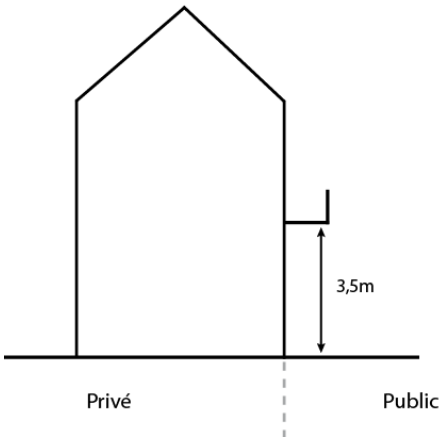
Dans le cas de voies de largeur inférieure ou égale à 8m, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de l'axe de la voie.



Saillies en surplomb des voies et des marges de recul

Des saillies (types balcons, bow-window, coursives) sur le domaine public ou dans la bande de recul obligatoire sont autorisées si elles sont placées à au moins 3,50m au-dessus du sol.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026



Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Article 1AUs.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'imposent pas aux constructions destinées aux services publics.

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum L, où L = H/2 (H étant la hauteur maximale de la construction) avec un minimum de 6m dans le cas d'un mur comprenant des ouvertures. Dans le cas d'un mur aveugle, le minimum pourra être de 4m.

Les constructions nouvelles d'annexes, inférieures à 20m² de SDP peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

L'aménagement de ce secteur limitera au maximum l'exposition aux nuisances sonores tout en respectant les orientations de la SNCF.

Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes

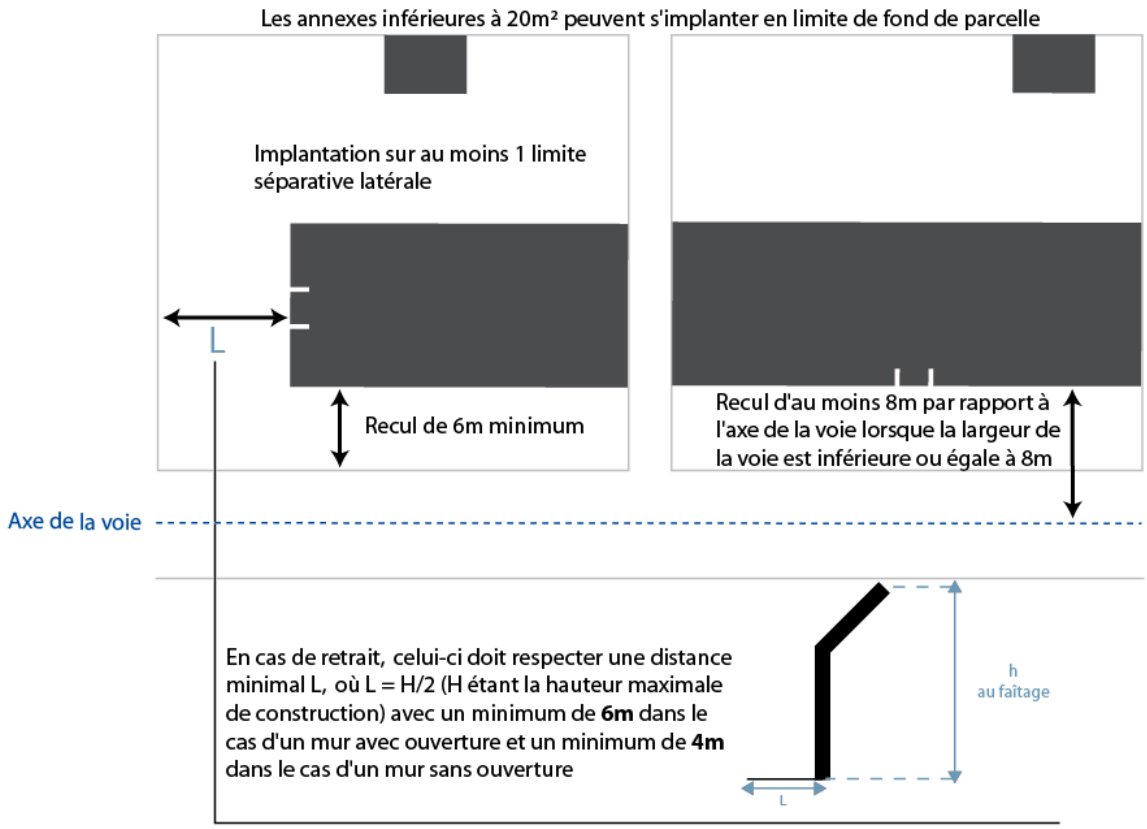
Constructions existantes

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.



En application du Code Civil, les fenêtres de toit ne respectant pas les règles de retrait énoncées ci-dessus devront avoir un niveau bas (allège) situé à plus de 1,90m du plancher en étages courants, et à plus de 2,60m en rez-de-chaussée.

Article 1AUs.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments doit être de 6m minimum.

Cet article n'est pas réglementé dès lors qu'un de ces bâtiments n'est pas destiné à l'habitat.

Article 1AUs.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.

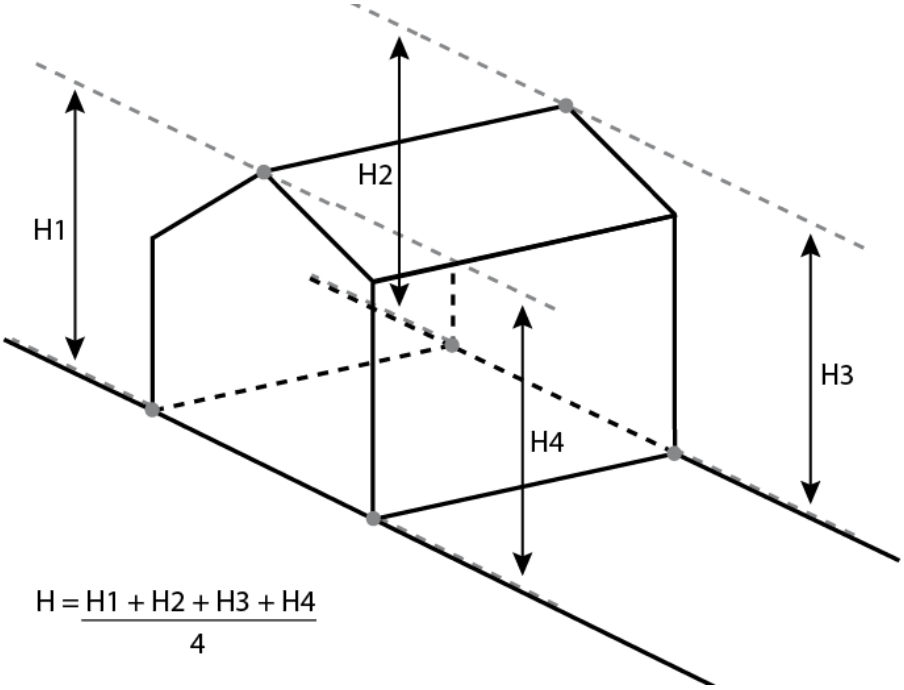
Toutefois, dans le cas de constructions dont, à minima, les ¾ de la couverture sont constitués d'une toiture terrasse dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm, l'emprise au sol maximale est portée à 90% de la superficie de l'unité foncière.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article 1AUs.10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions (H) est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). La hauteur prise en considération est la moyenne des hauteurs du terrain naturel avant-travaux mesurée aux angles de la construction.



La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12,5 mètres.

Il appartient au demandeur de justifier le choix des points retenus pour le calcul des points altimétriques.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Constructions existantes

Les extensions et surélévations des constructions ne respectant pas les règles susmentionnées **pourront** être accordées dans la limite de création de 50m² de SDP, et à condition que les travaux projetés n'aggravent pas le non-respect des règles existantes et ne conduisent pas à la création d'un logement.

Dispositifs d'énergie renouvelable

Les dispositifs fixes nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Adaptation au terrain

Le niveau bas de la dalle du rez-de-chaussée des constructions nouvelles autres qu'annexes ne pourra, sauf impossibilité technique et sous réserve de justifications, excéder +0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article 1AUs.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Les pastiches architecturaux sont interdits.

Les prescriptions qui suivent, relatives aux toitures, aux aspects extérieurs, aux clôtures pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies récentes (habitat solaire, architecture bioclimatique…) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

L'autorisation de construire ne pourra être accordée que sous réserve d'une analyse fine du volet paysager, précise et argumentée, reprenant les lignes de force du paysage existant.

Aspect extérieur des constructions

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect, et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. L'emploi de couleurs criardes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout élément visible de la voie publique est interdit.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les dispositifs techniques de toiture ou de façade devront être masqués.

Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

La végétalisation des toitures terrasses est préconisée.

Clôtures

En limites d'emprises et voies publiques, les clôtures seront réalisées sous forme d'un mur plein en maçonnerie ou matériaux durs, enduit sur les deux faces, d'une hauteur de 2m maximum.

En limites séparatives, les clôtures seront réalisées soit :

- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie ou matériaux durs, enduit sur les deux faces, d'une hauteur de 2m maximum ;
- soit sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint ou d'un grillage en mailles rigides. La hauteur des murs-bahuts doit être au moins égale à 0,80m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie ;
- sous forme d'un grillage sur poteaux béton à condition qu'il soit doublé d'une haie vive, ce qui permettra le passage de la petite faune.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Dans les terrains soumis au risque inondation défini par le PPRI, les clôtures devront respecter les prescriptions fixées par ce document.

Article 1AUs.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

L'espace de stationnement deux roues, s'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, doit être couvert et sur la même unité foncière.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne devront pas entrainer de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans leurs 5 premiers mètres ne devra pas dépasser 5% sauf impossibilité technique notoire.

Sous réserve d'une justification suffisante, les aires de stationnement peuvent également être réalisées sur des espaces mutualisés, dédiés au projet, dans un périmètre de 300m maximum mesuré à partir de la limite de l'unité foncière.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension, d'aménagement des constructions existantes et de changement de destination. Toutefois, les normes de stationnement ne sont pas applicables aux extensions dont l'importance ne dépasse pas 25% de la SDP existante.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

En cas de réhabilitation ou de réaménagement d'un bâtiment existant à usage d'habitation, toute place de stationnement supprimée devra être remplacée.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 5m x 2,30m.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Les places commandées et les dispositifs à étages sont interdits pour les constructions comportant deux logements ou plus.

Normes de stationnement automobile minimum :

Habitation	1,5 place par logement et 1 place par tranche de 50m² de SDP **Pour les logements aidés :** 1 place de stationnement par logement **Pour les structures d'accueil de personnes âgées/dépendantes** : 1 place de stationnement pour 3 chambres **Pour les résidences étudiantes** : 1 place pour 3 chambres
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100m² de SDP
Bureaux et commerces	Pour les bureaux, à moins de 500m d'un point de desserte de TC structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² SDP. Au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de TC structurante, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m² SDP. Les 500m sont calculés depuis l'accès principal de ce point de desserte (Gare

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

	de Thorigny).
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement pour 1,5 chambre d'hôtel
Restaurants	1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDP

Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.

Normes de stationnement vélos minimum :

Habitation	1 emplacement (1,5m² au minimum) par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements (3 m² au minimum) par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Le seuil minimal est à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Equipements publics	Le seuil minimal est à 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Il doit être prévu un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.
Etablissements scolaires primaires	1 place pour 8 à 12 élèves.
Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur	1 place pour 3 à 5 élèves.
Commerces, salles de spectacle et cinémas	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne peut être inférieure à 3 m². Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espaces de dégagement.

Article 1AUs.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le projet devra intégrer un traitement végétal des abords des voies et grandes franges urbaines.

Dispositions générales

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, …) aux bitumes et enrobés.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Coefficient d'espaces verts

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre (soit 10%). Pour les 10% d'espaces verts restants à réaliser, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul de cette surface minimum réservée aux espaces verts :

- 1 dans le cas d'espaces verts (pleine terre ou non),
- 0,5 dans le cas d'espaces verts sur dalles ou de toitures végétalisées dont l'épaisseur de terre est égale ou supérieure à 50cm,
- 0,2 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Dispositions particulières

Le présent article n'est pas applicable aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité de la gare.

Article 1AUs.14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUs. 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Article 1AUs. 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET A SES SECTEURS

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Cette zone comprend un secteur Ap dans lequel les règles interdisent toute construction en raison de son caractère paysager et de l'objectif de préservation des cônes de vue.

Toute la commune est impactée par des risques de mouvement de terrain définis par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain. Les documents règlementaires du PPRMT approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Article A.1 : occupations du sol interdites

En zone A, sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article A.2 sont interdites.

En secteur Ap, sont interdites toutes les destinations d'occupation et d'utilisation des sols.

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone A sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, extensions et installations destinées à l'exploitation agricole :
- les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel, etc. y compris les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, les locaux d'accueil du public et de vente des produits à la ferme, les abris pour animaux.
- les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture,
- les abris protégeant les forages d'irrigation,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 30 m au moins d'un bâtiment technique soumis à autorisation de construire et inférieures à 250m² de surface de plancher ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
- les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;
- dans la lisière de massif boisé de plus de 100ha identifiée sur les documents graphiques, l'extension des constructions existantes dans la limite de 10m² de surface de plancher à condition de ne pas aggraver sa distance avec le boisement;
- dans les secteurs à risque de mouvements de terrain, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRMT cavités souterraines affaissement – effondrement approuvé le 30 août 2013 ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés nonobstant les règles applicables dans la zone.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article A.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 4 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

- Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :
- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours, des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic ;

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Pour toute opération, une seule entrée charretière est autorisée par habitation, sauf exceptions et justifications techniques de la part du demandeur.

Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m. Pour toute opération de plus de 1 logement, la largeur minimum est de 4 m.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux divers

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif conforme au SPANC et en bon état de fonctionnement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques existantes ou à créer.

Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement et la réhabilitation des constructions autorisées avant la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles susmentionnées sont autorisées à condition que les travaux projetés n'aggravent pas ce non-respect des règles.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'imposent pas aux constructions destinées aux services publics.

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois les constructions nouvelles d'annexes, inférieures à 20m² de SDP peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

Isolation thermique et dispositifs d'énergie renouvelable

A l'intérieur des marges de recul autorisées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Constructions existantes

Les extensions de construction existante à la date d'approbation du présent PLU doivent respecter les règles de retraits définies ci-avant. Toutefois, une surélévation est autorisée (dans le respect de l'article 10) même si la construction existante ne respecte pas les dispositions règlementaires ci-avant.

En application du Code Civil, les fenêtres de toit ne respectant pas les règles de retrait énoncées ci-dessus devront avoir un niveau bas (allège) situé à plus de 1,90m du plancher en étages courants, et à plus de 2,60m en rez-de-chaussée.

Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale du bâtiment est mesurée du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction, jusqu'au faitage.

Constructions à usage agricole ou destinées aux services publics ou d'intérêt collectif

En zone A, la hauteur maximale des constructions à usage agricole ou destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère.

Constructions à usage d'habitat autorisées dans la zone

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat autorisées dans la zone est limitée à 8m au faîtage ou à l'acrotère.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Dispositions particulières

En cas de terrains en pente, la hauteur H prise en considération est la moyenne des hauteurs du terrain naturel mesurées aux angles de la construction.

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement et la réhabilitation des constructions autorisées avant la date d'approbation du présent règlement, qui ne respecteraient pas les dispositions susmentionnées, sont autorisés à condition que les travaux projetés n'aggravent pas ce non-respect des règles.

Dispositifs d'énergie renouvelable

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

Les clôtures sont réalisées sous forme de grillages, doublés d'une haie vive constituée d'essences locales. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m. Les clôtures devront permettre le franchissement de la petite faune.

Les constructions doivent présenter une unité de ton afin de réduire l'impact dans le paysage.

Les matériaux utilisés devront présenter une couleur plutôt sombre pour ne pas se détacher ou apparaître comme objet isolé contrastant dans son environnement.

L'utilisation du bois est à privilégier.

Les soubassements doivent être bardés à l'identique des façades.

Dispositions relatives aux constructions à usage d'habitation

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre qui s'intègre à l'environnement.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Article A.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension, d'aménagement des constructions existantes et de changement de destination.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 5m x 2,30m.

Destination	Norme de stationnement automobile minimum	Norme de stationnement deux-roues minimum
Habitation	1,5 place de stationnement par tranche de 80m² de SDP	-
Exploitation agricole et forestière	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 300m² de SDP	-

Article A.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigée.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,…) aux bitumes et enrobés. Elles peuvent être plantées d'alignements d'arbres.

Les haies végétales doivent être composées d'essences régionales (noisetiers, charmes, hêtres…).

Article A. 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Article A 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

TITRE V – DISPOSITIONS

APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET A SES SECTEURS

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend un secteur NDU, correspondant au passage de l'aqueduc de la Dhuis lorsqu'il se situe en zone urbaine.

Le secteur NDA correspond au passage de l'aqueduc de la Dhuis lorsqu'il se situe en zone agricole.

Le secteur NC quant à lui correspond au camping.

Le secteur NZH est un espace naturel correspondant au passage de l'aqueduc de la Dhuis qui est concerné par une zone humide avérée.

La commune de Thorigny-sur-Marne est pour partie couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes », approuvé le 27 novembre 2009. Les documents règlementaires de ce PPRI approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Toute la commune est impactée par des risques de mouvement de terrain définis par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain. Les documents règlementaires du PPRMT approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Article N.1 : occupations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites.

Toute nouvelle construction et imperméabilisation des sols, remblais, exhaussement, enfouissement et extraction de la terre sera interdite dans les emprises des zones d'alertes végétations.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N, secteurs NDU, NDA, NC, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements légers types cheminements piétons à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI approuvé le 27/11/2009 ;
- dans les secteurs à risque de mouvements de terrain, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRMT cavités souterraines affaissement – effondrement approuvé le 30 août 2013 ;
- dans la lisière de massif boisé de plus de 100ha et la bande tampon de 10 m autour des autres massifs identifiées sur les documents graphiques, l'extension des constructions existantes dans la limite de 10m² de surface de plancher à condition de ne pas aggraver sa distance avec le boisement;

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

- la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés nonobstant les règles applicables dans la zone.

En zone N et au sein du secteur NC, sont également autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou les activités de loisirs et de détente en rapport avec la forêt ;
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les ouvrages techniques et les installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ;

En secteur NC uniquement, sont autorisés sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le stationnement de caravanes constituant un habitat non permanent dans le camping existant (dans une limite de 63 places, conformément à l'arrêté préfectoral du 10/10/1972), les habitations légères de loisirs dès lors que les constructions font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

Article N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 6m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours, des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic ;

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Pour toute opération, une seule entrée charretière est autorisée par habitation, sauf exceptions et justifications techniques de la part du demandeur.

Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m. Pour toute opération de plus de 1 logement, la largeur minimum est de 4 m.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux divers

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque le réseau existe. Quel que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

A défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux conditions d'installations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts. Ces systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Dispositions générales

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

En zone N, NDU, NDA, et NC, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques existantes ou à créer.

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement et la réhabilitation des constructions autorisées avant la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles susmentionnées sont autorisées à condition que les travaux projetés n'aggravent pas ce non-respect des règles.

Dispositions particulières pour les constructions liées à l'activité ferroviaire

Le présent article n'est pas applicable aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'imposent pas aux constructions destinées aux services publics.

Dispositions générales

En zone N, NDU et NDA, NC, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles d'annexes, inférieures à 20m² de SDP peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

Constructions existantes

Les extensions de construction existante à la date d'approbation du présent PLU doivent respecter les règles de retraits définies ci-avant. Toutefois, une surélévation est autorisée (dans le respect de l'article 10) même si la construction existante ne respecte pas les dispositions règlementaires ci-avant.

Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article N.9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

En zone N, NDU, NDA, et NC, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5%.

Dispositions particulières pour les constructions liées à l'activité ferroviaire

Le présent article n'est pas applicable aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale du bâtiment est mesurée du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction, jusqu'au faitage.

Dispositions générales

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

En zone N, la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 6m au faîtage ou à l'acrotère.

En secteurs NDU, NDA et NC, la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 2,5m au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières liées aux terrains en pente

En cas de terrains en pente, la hauteur H prise en considération est la moyenne des hauteurs du terrain naturel mesurées aux angles de la construction.

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement et la réhabilitation des constructions autorisées avant la date d'approbation du présent règlement, qui ne respecteraient pas les dispositions susmentionnées, sont autorisés à condition que les travaux projetés n'aggravent pas ce non-respect des règles.

Dispositifs d'énergie renouvelable

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère à condition de ne pas dépasser 1m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Dispositions particulières pour les constructions liées à l'activité ferroviaire

Le présent article n'est pas applicable aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

En secteur NDU et NC, les clôtures sont réalisées sous forme de grillages, doublés d'une haie vive constituée d'essences locales. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m. Les clôtures devront permettre le franchissement de la petite faune.

L'ouverture des portes bâtardes donnant sur la Dhuis ne peut se faire que vers l'intérieur de la propriété.

Article N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

Article N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés.
La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.
Les bâtiments agricoles devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.
Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.
Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, …) aux bitumes et enrobés. Elles peuvent être plantées d'alignements d'arbres.
Les haies végétales doivent être composées d'essences régionales.

Coefficient d'espaces verts

En zone N, secteurs NDA et NDU, NC au moins 95% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-8 et L.171-1 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lisières de 50m ou bandes tampon de 10m :

Seule est autorisée, l'extension des constructions existantes dans la limite de 10m² de surface de plancher à condition de ne pas aggraver sa distance avec le boisement.

Mares ou bassins

Les mares et bassins identifiés au plan de zonage comme éléments de paysage protégés doivent être conservés.

Toute modification de leur périmètre, de leur alimentation en eau, de leur profondeur ou de leur fonctionnalité est interdite.

Dispositions particulières pour les constructions liées à l'activité ferroviaire

Le présent article n'est pas applicable aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article N.14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle

Article N.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RISQUES ET NUISANCES

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

1. Nuisances sonores des infrastructures de transport

La carte de synthèse du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, ainsi que l'arrêté correspondant n°99DAI 1 CV 09 du 15 février 1999 sont annexés au présent PLU. L'arrêté indique pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
- la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;
- les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs.

2. Le risque lié à la présence de canalisations de transport de gaz

La commune de Thorigny-sur-Marne est concernée par la présence de canalisations de transport de gaz naturel soumises à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des canalisations de transport de gaz haute pression, il conviendra de se rapprocher directement des exploitants dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRT Gaz – Région Val de Seine Agence Ile de France Sud

14 rue Pelloutier – Croissy-Beaubourg

77 435 MARNE LA VALLEE Cedex 2

3. Le risque naturel – Mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines affaissement – effondrement

La commune de Thorigny-sur-Marne fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux Mouvements de Terrains (PPRMT) approuvé le 30 août 2013. Le territoire communal possède des carrières souterraines de gypse et de calcaire fragilisant le sol et engendrant des affaissements de terrain, voire des effondrements.

Les documents règlementaires du PPRMT approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

4. Le risque naturel inondation

La commune de Thorigny-sur-Marne est pour partie couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes », approuvé le 27 novembre 2009.

Les documents règlementaires de ce PPRI approuvé s'imposent au règlement du PLU et doivent être consultés pour toute demande d'autorisation de construire dans les secteurs affectés par ce risque.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

5. Le risque naturel – Mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

La commune de Thorigny-sur-Marne fait l'objet d'un Plan de prévention des risques (PPR), prescrit le 11 juillet 2001 et concernant toute la superficie de la commune. Des précautions élémentaires, tant dans le cas de constructions existantes que de constructions neuves, permettraient de réduire le risque. En effet, la vérification ou la construction de réseaux de drainage, ainsi que l'élimination de certaines espèces de végétaux qui peuvent entraîner des désordres sur les fondations superficielles, suffiraient dans bien des cas, à prévenir le risque de retrait/gonflement.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France

Service régional de l'archéologie

98, rue de Charonne

75 011 PARIS

Tél. : 01.56.06.50.00

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « les autorités compétentes pour autoriser des aménagements, ouvrages ou travaux […] peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

TITRE VIII : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU, d'« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 5, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Les éléments de patrimoine bâti remarquables

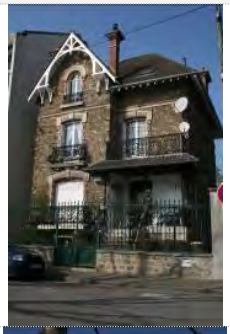
Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par un point rose et sont identifiés par un numéro, repris dans le tableau ci-dessous.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite (façades avant, arrière et latérales).

Les folies

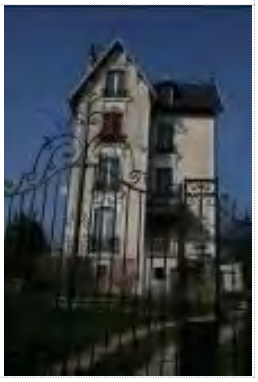
Les « folies » sont des maisons dont l'architecture est inspirée du style normand, à la mode à cette époque. Les propriétaires, souvent issus des milieux artistiques de la capitale, voulaient recréer une ambiance balnéaire à deux pas de Paris. Cependant, fragilisées par les matériaux employés (bois et plâtre), elles seront presque toutes détruites par les inondations successives de la Marne et par des opérations immobilières.

N°	Adresse	Époque de construction	Volume	Aspect extérieur	Photos
1	33, quai de la Marne	« la Belle Époque »	R+1+comble	Crépis en meulière	
2	35, quai de la Marne	« la Belle Époque »	R+1+comble	Crépis en meulière	

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

N°	Adresse	Époque de construction	Volume	Aspect extérieur	Photos
3	37 quai de la Marne	« la Belle Époque »	R+2	Maison mitoyenne Crépis en meulière	
4	41, quai de la Marne	« la Belle Époque »	R+1+comble		
5	49, quai de la Marne	« la Belle Époque »	R+1	briques	
6	7, rue Dampmart	« la Belle Époque »	R+1+comble	Crépis en meulière	
7	17, rue Dampmart	« la Belle Époque »	R+1+comble	Crépis en meulière et bois peint	
8	93, rue Dampmart	« la Belle Époque »	R+1+comble	Crépis en	

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

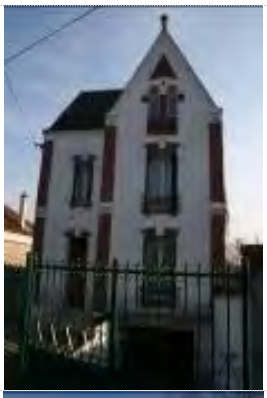
N°	Adresse	Époque de construction	Volume	Aspect extérieur	Photos
				meulière, détails peints	
9	12-14, rue du Maréchal Gallieni	« la Belle Époque »	R+1+ comble	Crépis en meulière mitoyenne	
10	52, rue du Maréchal Gallieni	« la Belle Époque »	R+1+ comble	Crépis en meulière mitoyenne	
11	107, rue du Maréchal Gallieni	1975	R+1	Maison moderne d'architecte	
12	9, rue maréchal Gallieni	« la Belle Époque »	R+3+comble	Maison atypique dans sa hauteur	

Les maisons bourgeoises de ville

Ces maisons sont surtout présentes dans la rue de Claye jusqu'à son croisement avec la rue Parmentier. Ces constructions d'architecture typique de la fin du XIXème siècle / début du XXème siècle sont accompagnées parfois de grands jardins en rapport avec leur taille. Le traitement des limites

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

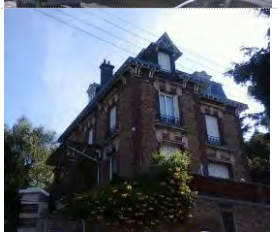
avec la rue est fait de façon assez noble : les grilles, piliers et autres ornements symbolisent une certaine bourgeoisie de l'époque.

N°	Adresse	Époque de construction	Volume	Aspect extérieur	Photos
13	94, rue de Claye	« la Belle Epoque »	R+1+comble	Tourelle Crépis en meulière	
14	81, rue de Claye	« la Belle Epoque »	R+1+comble	Brique et peinture	
15	70, rue de Claye	« la Belle Epoque »	R+1	Colombage et crépis en meulière	
16	7, rue de Claye		R+1+combles	Pierres	

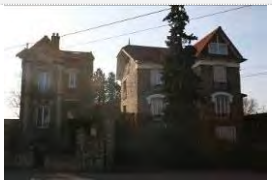
Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

N°	Adresse	Époque de construction	Volume	Aspect extérieur	Photos
17	8 bis, rue de Claye	« la Belle Epoque »	R+1+combles		
18	35, rue de Claye	« la Belle Epoque »	R+1+combles	Pierres	
19	7, rue Raymond Poincaré		R+2+combles		
20	Place du Général Leclerc		R+1	Maison à colombages	
21	16, rue Clemenceau		R+1+combles	Pierres	
22	20, rue Clemenceau		R+1+combles	Maison à colombages	

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

N°	Adresse	Époque de construction	Volume	Aspect extérieur	Photos
23	22, rue Clemenceau		R+1+combles	Pierres	
24	77, rue des Fontaines		R+1+ comble	Maison à colombages	
25	82, rue des Fontaines		R+1+combles	Pierres	
26	116, rue des Fontaines prolongée		R+2	Pierres	
27	7, rue de Chaâlis		R+1+combles	Pierres	
28	32, rue de Chaâlis		R+1+combles	Pierres	
29	30, rue de Chaâlis		R+1+combles	Pierres	

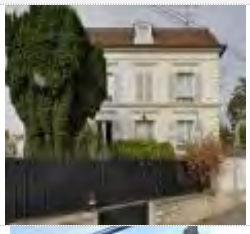
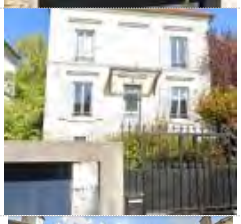
Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

N°	Adresse	Époque de construction	Volume	Aspect extérieur	Photos
30	99 et 97, rue de Claye		R+1+combles	Pierres	
31	86, rue de Claye		R+1+combles	Pierres	
32	78, rue de Claye		R+1+combles	Pierres	
33	3, rue de Claye		R+1+combles	Pierres	
34	22, rue de Claye		R+2		
35	17, rue de Claye		R+2+combles	Pierres	
36	33, rue de Claye		R+1+combles	Pierres, couverture ardoises	

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

N°	Adresse	Époque de construction	Volume	Aspect extérieur	Photos
37	4, rue Georges Clemenceau		R+2+combles	Pierres	
38	2, rue Georges Clemenceau		R+1+combles	Pierres	
39	37, rue de Dampmart		R+1+combles	Pierres	
40	55, rue de Dampmart		R+1+combles	Pierres	
41	71, rue de Dampmart		R+2	Pierres	
42	52, rue Gambetta		R+2+combles	Pierres	

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

N°	Adresse	Époque de construction	Volume	Aspect extérieur	Photos
43	5, rue de Claye	Fin 19 ème	Sous-sol R+1+combles	Enduit	
44	10, rue de Claye	Fin 19 ème	Sous-sol R+1+combles	Enduit	
45	12, rue de Claye	Fin 19 ème	R+1+combles	Enduit	
46	15, rue de Claye	Fin 19 ème	Sous-sol R+1+combles	Enduit	
47	19, rue de Claye	Fin 19 ème	R+1+combles	Enduit	
48	21, rue de Claye	Début 20 ème	Sous-sol R+1+combles	Enduit	
49	34, rue de Claye	20 ème	R+1	Enduit	
50	36, rue de Claye	Début 20 ème	R+2	Mixité Meulière Enduit	

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

N°	Adresse	Époque de construction	Volume	Aspect extérieur	Photos
51	72, rue de Claye	Début 20 ème	Sous-sol R+1+combles	Meulière	
52	85, rue de Claye		Sous-sol R+1	Meulière	
53	4, rue Thiers	Début 20 ème	Sous-sol R+1	Meulière	
54	6, rue Thiers	Début 20 ème	Sous-sol R+2	Meulière	
55	7, rue Thiers	Début 20 ème	Sous-sol R+2	Meulière	
56	50, rue Gambetta	Début 20 ème	Sous-sol R+1+combles	Meulière	
57	56, rue Gambetta	Début 20 ème	Sous-sol R+1	Enduit peint	

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

N°	Adresse	Époque de construction	Volume	Aspect extérieur	Photos
58	28, rue de la Madeleine	Début 20 ème	Sous-sol R+1+combles	Meulière	
59	30, rue de la Madeleine	Début 20 ème	Sous-sol R+2	Meulière	
60	97, rue de Dampmart	Début 20 ème	R+2	Enduit	
61	8, rue des Fontaines	Début 20 ème	Sous-sol R+combles	Meulière	
62	23, rue Gallieni	Début 20 ème	Sous-sol R+1+combles	Mixité Meulière Enduit	

Les éléments bâtis identitaires

Il s'agit d'éléments importants dans le paysage visuel de la ville : des points de repères caractéristiques.

N°	Adresse	Époque de construction	Volume	Aspect extérieur	Photos
63	Hôtel de ville		R+2		

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

N°	Adresse	Époque de construction	Volume	Aspect extérieur	Photos
64	Tour social	1960	R+15	Barres alignées en biais	
65	Lycée professionnel, 1 allée du Château	1700	R+2+C	Ancien château du lieu-dit des Fontaines qui se distingue par 2 corps de bâtiments imposants et recouverts d'ardoises	
66	2, rue de la Madeleine		R+1+C	Ancienne maladrerie	
67	Orangerie	1860	R	Bâtiment clos doté de vastes fenêtres qui servait au stockage des agrumes l'hiver	

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Les éléments naturels et paysagers remarquables

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 5 catégories :

- les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code l'Urbanisme ;
- les secteurs parcs, soumis aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code l'Urbanisme ;
- les secteurs jardins, soumis aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code l'Urbanisme ;
- Les mares et bassins soumis aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code l'Urbanisme
- les alignements d'arbres ou arbres remarquables existants à conserver ou à créer, soumis aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code l'Urbanisme ;
- les continuités écologiques, soumis aux articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Les espaces relais identifiés au SCOT et sur le plan de zonage du PLU

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau ci-dessous :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés **L.113-1 et L.113-2 du CU**	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs parcs **L.151-19 et L.151-23 du CU**	Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux…) sont autorisées à hauteur de 10% de la surface protégée dans une limite de 4 mètres de hauteur au faîtage ou à l'acrotère. Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.
Mares **L.151-19 et L.151-23 du CU**	Les mares et bassins identifiés au plan de zonage comme éléments de paysage protégés correspondant à des zones humides doivent être conservés. Toute modification de leur périmètre, de leur alimentation en eau, de leur profondeur ou de leur fonctionnalité est interdite.
Secteurs jardins **L.151-19 et L.151-23 du CU**	Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles ou à vocation économique. Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant : - Un maximum de 5% de leur superficie peuvent faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5mètres de hauteur au faîtage ou à l'acrotère, - Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.
Les alignements d'arbres existants ou à créer **L.151-19 et L.151-23 du CU**	Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

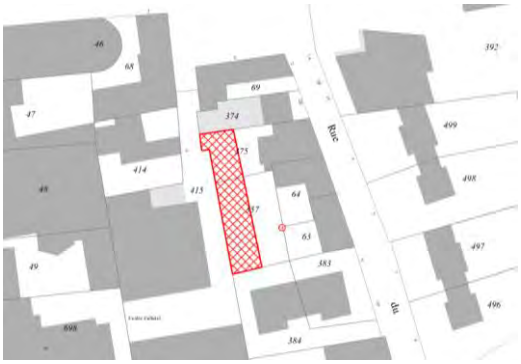
Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Catégories	Prescriptions
Les continuités écologiques **L.151-19 et L.151-23 du CU**	En application de cet article, une bande de 7 mètres de part et d'autre des berges et cours d'eaux est délimité. Les mesures de protection fixent un objectif de perméabilité totale de 7 m et interdisent de ce fait toutes nouvelles constructions, extensions et exhaussement/affouillement dans ce périmètre y compris en zone urbaine. Toute clôture maçonnée est également proscrite.
Les espaces relais identifiés au SCOT et au PLU	Les espaces relais sont identifiés au SCOT. En cas de présence de secteurs de projets dans un espace relais identifiés dans le PLU par une étoile au plan de zonage, la démarche « éviter, réduire, compenser » devra être mise en œuvre. En cas de destruction, un objectif de compensation de 3 pour 1 devra être respecté.

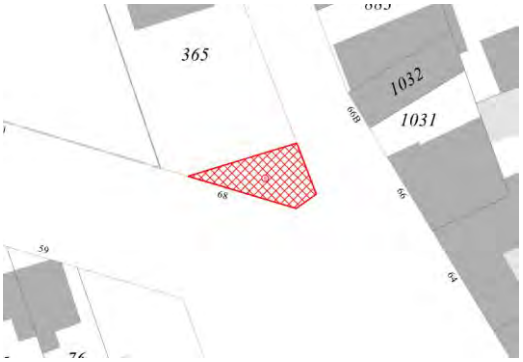
Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

TITRE IX : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

N°	Désignation	Localisation (en quadrillage noir)	Bénéficiaire	Largeur / Emprise
1	Création voirie accès Louis Martin / T3 Vallières	 190, rue de Claye AH 63	Commune	915 m² (10 m de largeur)
2	Équipements scolaires	 Passage des Écoles AM 547	Commune	471 m²
3	Alignement Place Leclerc	 Place du Général Leclerc AM 75	Commune	120 m²
4	Desserte équipement culturel	 Place du Général Leclerc AM 357 - 375	Commune	220 m²

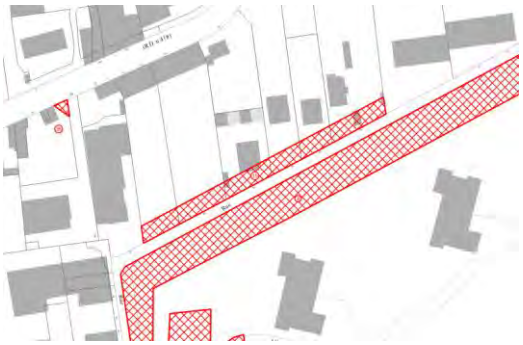
Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

5	Mise en valeur du lavoir	 20, rue des Fontaines AM 188	Commune	690 m²
6	Aménagement de voirie	 68, rue de Claye AK 365	Commune	50 m²
7	Élargissement aménagement de voirie	 91, rue de Claye AD 136	Commune	50 m²
8	Aménagement gare routière	 Rue Cornillot AM 545	Commune	5 590 m²

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

9	Élargissement et création d'un accès	 Rue du Moustier AM 396	Commune	2 324 m²
10	Aménagement routier et extension de l'équipement scolaire	 Rue de Claye AE 131 – 132 - 135 – 136 - 233	Commune	2 565 m²
11	Équipements publics	 Fonds de parcelles Clémenceau AM 95 – 98 - 103-417-418	Commune	1 325 m²
12	Aménagement de voirie	 Raidillon Gambetta / Clémeanceau AL 983	Commune	70 m² (profondeur de 8,5 m depuis la voie)

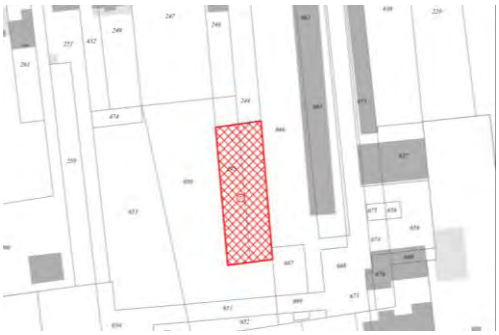
Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

13	Élargissement liaison douce et mise à l'alignement	 Rue Clémenceau AL 934-1050	Commune	573 m²
14	Accès / stationnement de l'équipement sportif	 Allée du Bocage / Rue du Moulin à vent AI 157-158 – 160 – 161 - 403-405-406	Commune	1 820 m²
15	Élargissement et aménagement de voirie	 Rue Cornilliot AM 28-36-420-426-522-615	Commune	844 m²
16	Élargissement et aménagement de voirie	 Chemin des Clefs Section AC	Commune	3 122 m²

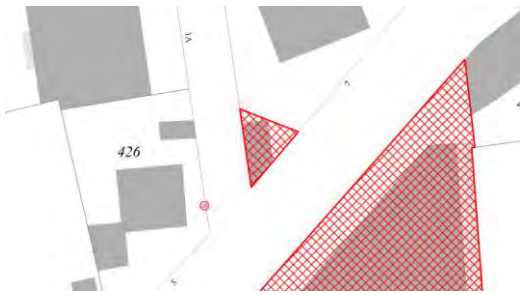
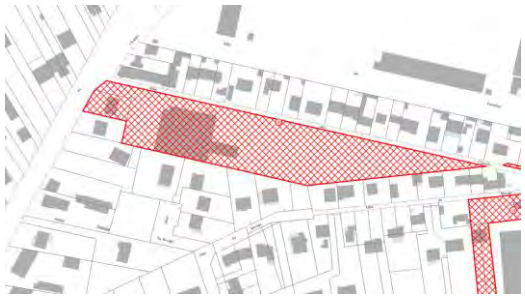
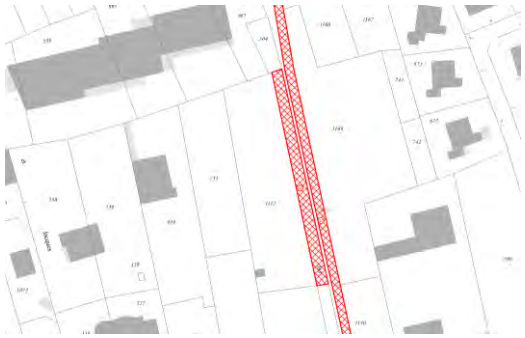
Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

17	Élargissement et aménagement de voirie	 Chemin des Thuilliers Section AL	Commune	3 215 m²
20	Aménagement voirie (jonction rue Louis Martin et rue Moulin à vent)	 Rue du Moulin à vent OZ 153	Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire	1053 m²
21	Équipements de service public ou d'intérêt collectif	 Allée des Moissons AR 10	Commune	7 483 m²
22	Aménagement voirie	 Rue Raymond Poincare et Claye AK 312-366-367	Commune	2 300 m²

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

23	Aménagement voirie	 Rue de Dampmart Sections AM-AP	Commune	11 104 m²
24	Projet agricole de loisirs	 Allée du château AP 163 – 563 – 564 – 565 – 566	Commune	4 347 m²
26	Voie de desserte / désenclavement	 Rue de Dampmart AP 611	Commune	1 885 m²
27	Sauvière	 Rue du Maréchal Gallieni AP 244 -245	Commune	600 m²

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

29	Élargissement et aménagement de voirie	 Rue Thiers AK 474	Commune	38 m²
30	Aménagement de voirie et stationnement	 Allée des cerisiers AI 237 - 239	Commune	7 900 m²
31	Élargissement de voirie	 Allée des cerisiers AI 323 – 323 – 540 – 542 - 543	Commune	105 m²
32	Extension d'un équipement public	 Résidence du Haut Soleil AL 303	Commune	318 m²

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

33	Aménagement de voirie	 Rue de Claye AL 303	Commune	232 m²
34	Aménagement routier et paysager d'entrée de ville	 Rue de Claye AH 16 – 19 – 282 – 283 - 388	Commune	5 325 m²
35	Aménagement placette	 Rue de Claye AK 387	Commune	20 m²

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

TITRE X : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DU MAINTIEN DE LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

L'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Le PLU fait apparaître les secteurs de diversité commerciale concernés sur le document graphique par le biais de symboles et indique les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.

Diversification commerciale

Les prescriptions relatives aux secteurs de diversité commerciale :

- Interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée ;
- En cas de démolition, les rez-de-chaussée reconstruits devront être affectés à la même destination et en surface équivalente à celle existante avant la démolition.

Le PLU fait apparaître les secteurs de diversité commerciale sur le document graphique par le biais d'un liseré violet.

Par activité commerciale il faut entendre les activités de commerce de détail et d'artisanat à caractère commercial qui s'adressent au consommateur final.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

TITRE XI : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE PROGRAMME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

L'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Le PLU fait apparaître les secteurs soumis à la réalisation d'un certain pourcentage de Logements Locatifs Sociaux.

Programme de production de logements sociaux

Les prescriptions relatives au programme de logements imposent la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations de 4 logements ou plus et OAP.

Le PLU fait apparaître ce périmètre sur le document graphique par le biais d'un pointillé bleu.

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

ANNEXE 1 : FICHE TECHNIQUE - PRISE EN COMPTE DE LA GESTION DES DECHETS DANS LA CONSTRUCTION D'UN BATIMENT COLLECTIF A USAGE D'HABITATION

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

sietrem

FICHE TECHNIQUE : PRISE EN COMPTE DE LA GESTION DES DECHETS DANS LA CONSTRUCTION D'UN BATIMENT COLLECTIF A USAGE D'HABITATION

1/ Déterminer le nombre de conteneurs

NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE DE BACS NECESSAIRES		
	ORDURES MENAGERES RESIDUELLES	EMBALLAGES + JOURNAUX-MAGAZINES	VERRE
1-2	1x240	1x240	1x120
3-5	1x240 ou 1x340	1x240 ou 1x340	1x120
6-8	2x240 litres	2x240 litres	1x140
9-10	1x660 ou 2x340	1x660 ou 2x340	1x240
11-12	1x770 ou 3x240 ou 2x340	1x770 ou 3x240 ou 2x340	2x140 ou 1x240

2/ Déterminer les dimensions du local propreté

Dimensions des bacs		Hauteur A (en mm)	Longueur B (en mm)	Profondeur C (en mm)	Charge maxi (en Kg)	Surface au sol (m^2)
120 L		960	480	550	50	0,27
240 L		1075	580	725	100	0,42
340 L		1085	620	850	145	0,53
500 L		1100	1240	655	200	0.81
660 L		1165	1265	775	250	0,98
770 L		1320	1265	775	300	0,98

La superficie indiquée ne tient compte que de l'emprise des bacs au sol, Il faut penser à la circulation entre les bacs dans le local propreté.

Dans le cas des trappes passe-paquets, le code couleur à respecter est Jaune (RAL 1018) pour les emballages + Journaux-Magazines avec un orifice d'introduction rectangulaire de 25x15 cm, Vert (RAL 6017) pour le verre avec un orifice d'introduction circulaire de diamètre 15 cm et Grenat (RAL 3004) pour les ordures ménagères.

Z.A. La Courtillière, 3 rue du Grand Pommeraye 77400 Saint-Thibault-des-Vignes
Tél :01.60.94.21.71 Fax : 01.64.30.11.00 Mail : Info@sietrem.fr

Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

Au delà des obligations légales du code de la construction et de l'habitation, un local bien agencé et agréable (éclairage, propreté, ventilation, information) permettra un meilleur tri par les résidents et un respect des lieux.

3/ Gestion des bacs

Les conteneurs restent la propriété du SIETREM. Ils sont affectés à une adresse, ne doivent pas faire l'objet d'échange entre usagers et doivent être laissés sur place en cas de déménagement.

L'entretien courant des conteneurs (lavage, désinfection et maintien en bon état de propreté) est à la charge de l'usager. L'entretien mécanique (remplacement de roues et de couvercles) est assuré par le SIETREM.

En cas de vol, les conteneurs sont remplacés gratuitement par d'autres conteneurs de volume équivalent sur présentation du procès-verbal de déclaration de vol délivré par les autorités compétentes.

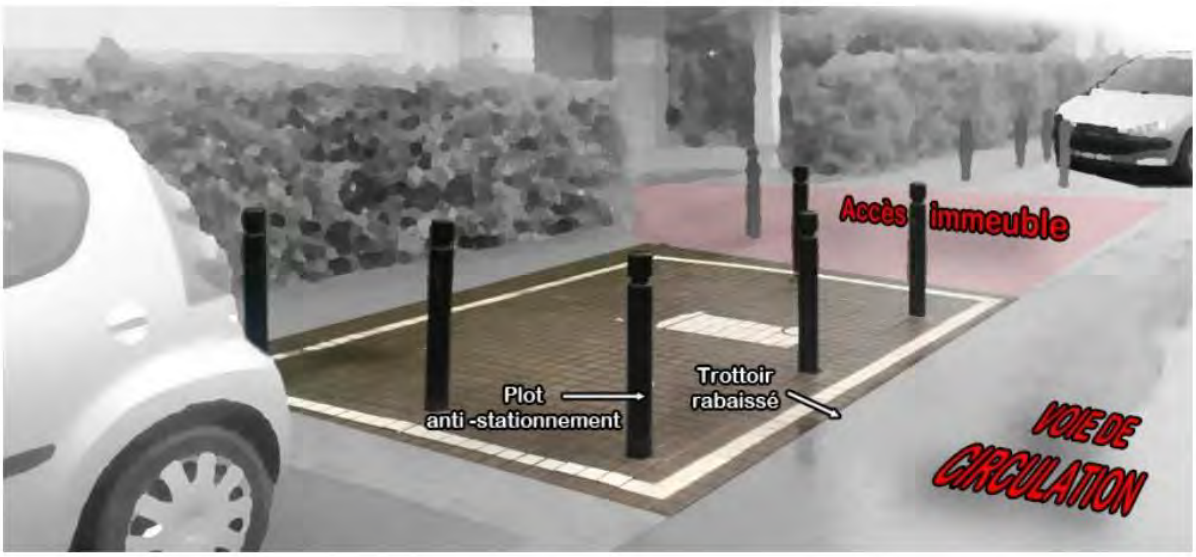
www.sietrem.fr | 0 800 770 061 Service & appel gratuits | info@sietrem.fr

Du lundi au vendredi de 9h à 12h30 & de 14h à 17h30

4/ Prévoir les dispositions de présentation des conteneurs à la collecte

Les conteneurs doivent être présentés à la collecte, libre d'accès, sur ou à proximité immédiate de la voie publique. Les équipages de collecte ne sont pas habilités à pénétrer dans les parties privés, à prendre des clés, badges ou codes.

L'accès aux bacs depuis la voie pourra être assuré par un aménagement spécifique empêchant le stationnement au droit du point de présentation avec un trottoir type bateau (voir ci-dessous un exemple d'aménagement).



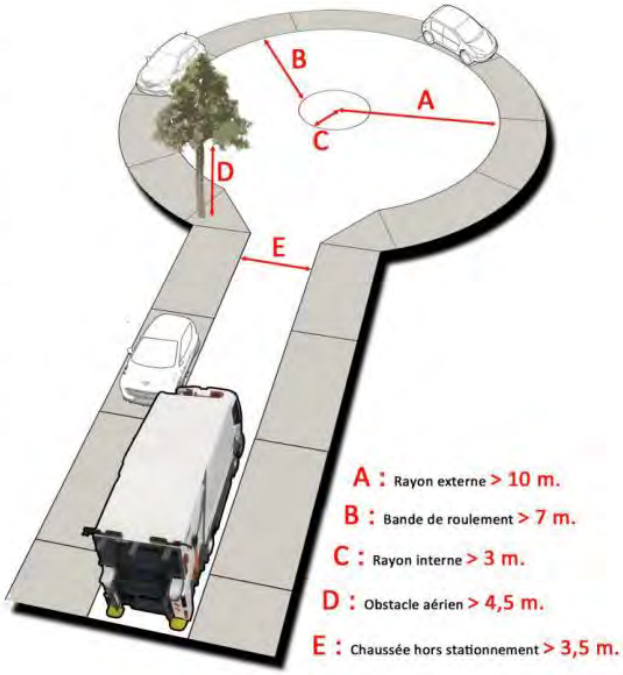
Accusé de réception en préfecture
077-217704642-20261005-2026-08-091-DE
Date de télétransmission : 05/10/2026
Date de réception préfecture : 05/10/2026

5/ Caractéristiques de la voirie interne

Les véhicules de collecte ne pourront accéder aux bacs que si la voirie est ouverte à la circulation et répond aux caractéristiques techniques minimales indiqués dans le plan ci-contre.

Ces dimensions sont données hors stationnement.

Le véhicule de collecte devra pouvoir entrer et sortir en marche normale de circulation sans avoir à effectuer de manœuvre dangereuse, ni de marche arrière.



6/ Etablir les pièces nécessaires à l'instruction du permis

a) Note descriptive sur la gestion des déchets comprenant, en fonction du nombre de logements :

- Nombre de conteneurs ordures ménagères et sélectif (conteneurs emballages, journaux-magazines et verre) mis à la disposition des habitants (voir note de dimensionnement au recto de cette note),
- Emplacement des locaux propretés,
- Nombre de logements desservis par local,
- Lieu de présentation des conteneurs à la collecte (voir 4).

b) Sur plan masse et/ou plan de niveau, indication des locaux propretés et du point de présentation des conteneurs à la collecte

c) Détails cotés du plan local propreté avec position des conteneurs (voir 2).

L'instruction d'un avis ou d'un conseil du SIETREM se fait à partir des éléments extraits du dossier de permis de construire, sous 15 jours.

Pour connaître le règlement de collecte et de pré-collecte et les jours de collecte, consulter le site www.sietrem.fr