

DEPARTEMENT DE L'YONNE

Plan Local d'Urbanisme

THORIGNY-SUR -OREUSE



ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 12 décembre 2003	prescrite le :
arrêtée le : 12 juillet 2006	arrêtée le :
approuvée le : 29 janvier 2008	approuvée le :
modifiée le : 10 juillet 2006	modifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

agence d'aménagement et d'urbanisme



2 rue de la Martine 77650 Longueville
Tel 01.64.08.82.40 Fax 01.64.08.82.42

VU pour être annexé à la délibération du :
29 janvier 2008



LE MAIRE



TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 à L.123.5 et R.123.4 à R.123.9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de THORIGNY-SUR-OREUSE.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111.2, R.111.4, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 5 D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant, s'il y a lieu :

- les périmètres sensibles ;
- les droits de préemption ;
- les secteurs sauvegardés ;
- les périmètres de restauration immobilière ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les zones d'aménagement différées.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9 et R.123.10 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièces n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123.13 et R.123.14) :



- Élaboration du P.L.U. de THORIGNY-SUR-OREUSE - Règlement - dispositions générales - janvier 2008 -

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123.1 - 14 °, 4 ème alinéa :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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."

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, la demande de permis de construire (ou la déclaration préalable) ne peut recevoir une suite favorable que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

*

*

*

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : zone urbaine dense centrale
- Zone UB : zone urbaine relativement dense, à caractère résidentiel
- Zone UC : zone urbaine peu dense à caractère résidentiel,
- Zone UE : zone à vocation d'activités diverses



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu ancien des villages.

Les aménagements, les extensions et les nouvelles constructions y sont autorisés. L'établissement d'installations nuisantes y est interdit.

Elle comprend le secteur UAa, où les sous-sols sont déconseillés (niveaux implantés partiellement ou totalement sous le terrain naturel d'assiette de la construction).

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

- Néant

2 - Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux d'une surface supérieure à 1 000 m² de surface hors oeuvre nette.
- Le stationnement de caravane isolée.
- Les constructions légères sans fondation, à usage d'habitation.
- L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une dénivellation supérieure à deux mètres.
- L'ouverture ou l'extension d'une carrière.
- Les constructions abritant des installations nuisantes liées à une activité, c'est-à-dire générant des rejets (bruits, fumées, odeurs) dans l'environnement.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après et des interdictions mentionnées à l'article UA.1.
- Les constructions abritant des installations classées, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.



3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage agricole doivent être des constructions complémentaires s'implantant sur la même unité foncière qu'une exploitation déjà existante sans donner lieu à des nuisances supplémentaires.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises si elles n'entraînent pas pour le voisinage de gêne et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, de possibilité d'insalubrité ou de sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition autorisée, liée à la vétusté, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (cf. arrêté préfectoral n° 76.60 du 15 novembre 1976 en annexe).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation de dégagements de visibilité qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1 - Eaux usées



Toute construction nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conforme au schéma d'assainissement et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, s'il est autorisé, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

2 - Eaux pluviales

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone

Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade. Les réseaux correspondant doivent, dans la mesure du possible, respecter la même règle.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible et en l'absence de réseau collectif d'assainissement, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 800 mètres carrés.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la construction d'annexes, accolées ou non, aux constructions légalement autorisées,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions légalement autorisées, sous réserve, en l'absence d'assainissement collectif, de la faisabilité d'un assainissement individuel,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, et dans les conditions fixées à l'article UA.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent comporter un mur gouttereau ou un mur-pignon parallèle ou perpendiculaire à une voie publique ou à une limite séparative de propriété.

Les constructions à usage d'habitation seront implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait d'au plus trois mètres.

En outre, les constructions à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 40 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies de desserte.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, ainsi que sur les limites séparatives de fond de propriété. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, ni pour les bâtiments à usage agricole et les annexes de moins de 20 m² de SHOB, lesquels seront implantés en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.



ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à trois mètres.

L'édification de plusieurs constructions à usage d'habitation est interdite sur une même propriété.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété, dont 20 % maximum pour le logement et 20 % maximum pour les constructions à usage d'activités.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les extensions et annexes, aux constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., légalement autorisées, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par propriété,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., et légalement autorisées,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans les conditions fixées à l'article UA.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et légalement autorisées.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux (soit R + 1), combles aménageables et sous-sols non compris.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur est limitée à douze mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., dans la limite de leur hauteur initiale,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans la limite de leur hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UA.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Forme des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ce qui exclut tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, ...).

A/ Forme des constructions à usage d'activités

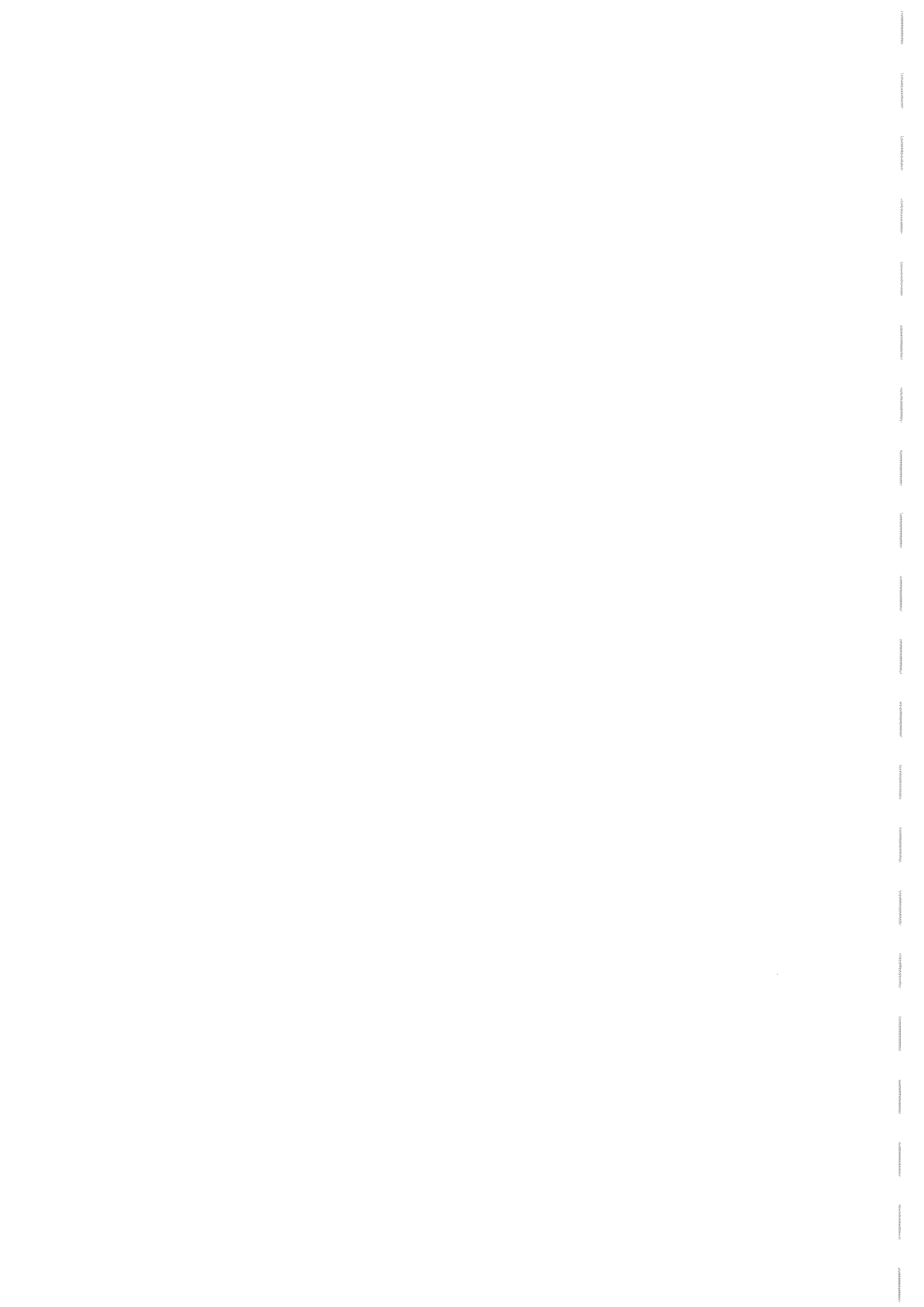
Les façades d'une longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris. La pente minimale des toitures doit être de 15°.

B/ Forme des constructions à usage d'habitation.

1) Les toitures

Elles sont obligatoirement à deux pentes ou plus et l'inclinaison de celles-ci supérieure à 35°. Toutefois les toitures à la Mansart sont autorisées, avec des pentes de versants différentes, sur les constructions présentant plus de 14 m de façade.

Les toits à quatre pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.



Les extensions du volume construit, ainsi que les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, pourront être réalisées sous forme d'appentis présentant un seul versant, avec une pente inférieure à 35 °.

Si elles sont construites en pignon, leur hauteur n'excèdera pas celle des murs gouttereaux, sauf en cas de raccord harmonieux avec la toiture.

2) Les ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des ouvertures en sous-sol. Les fenêtres seront traitées avec des volets battants et (ou) des bandeaux lissés ou des encadrements en briques.

Les volets roulants sont aussi autorisés, de même que les fenêtres en "demi-ronde".

Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes bourguignonnes ou à la capucine ou les châssis de toit qui doivent être plus hauts que larges lorsqu'ils donnent sur le domaine public.

En cas de transformation de commerce en logement, il faudra restituer la composition originelle de la façade (percements, décor de la façade, etc.).

3) Les soubassements

Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 1,20 m du niveau naturel du sol.

II - Les matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade, aussi bien pour les constructions que pour les clôtures.

Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

Les couvertures et bardages en tôle métallique ou en fibro-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse et utilisés pour les constructions non destinées à l'habitation.

Les toitures des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou de tuiles mécaniques de ton brun ou vieilli, à l'exception des toitures des annexes non destinées à l'habitation et non visibles du domaine public.

L'emploi de plaques translucides est autorisé, dans la limite de 20 % de la surface totale des élévations et toiture des bâtiments à usage d'activité.

Pour les toitures à la Mansart les couvertures type ardoises seront autorisées.

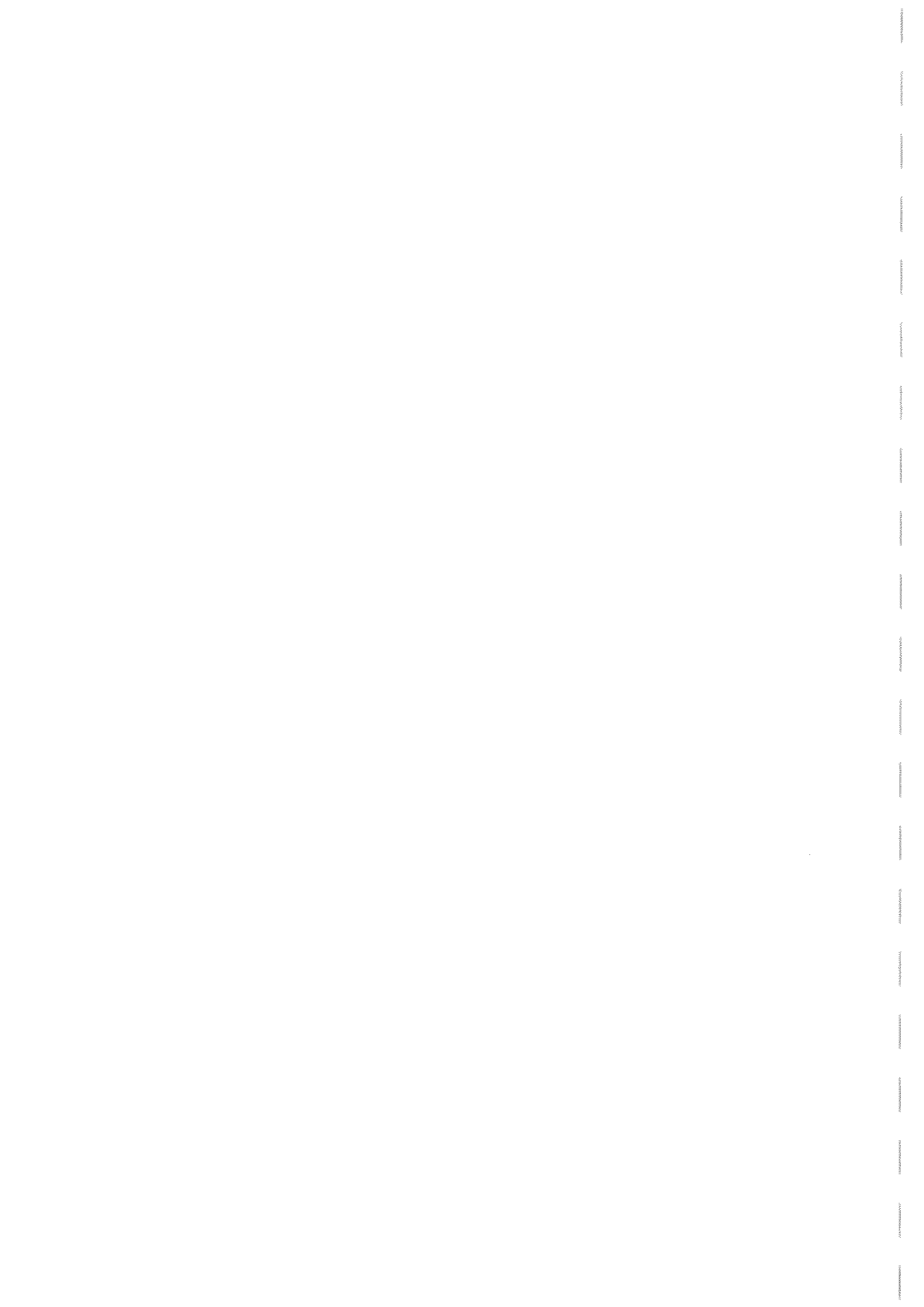
L'utilisation de tôles galvanisées non peintes est totalement interdite.

Les devantures des magasins doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées ou de matériaux composites et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec la toiture existante. Elles ne devront pas être construites en matériau de couleur aluminium naturel.

III - Les couleurs

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (tuiles rouges par exemple). Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et, en aucun cas, choquer par rapport à celle des bâtiments anciens avoisinants.



- Élaboration du P.L.U. de THORIGNY-SUR-OREUSE – Règlement - zones urbaines - zone UA - janvier 2008 -

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation. L'emploi de matériaux brillants est interdit.

IV - Les clôtures sur rues

- Elles sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes. L'emploi du grillage n'est autorisé que s'il est doublé d'une haie vive. Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette, etc.).

- En cas de retrait sur l'alignement, la continuité visuelle de la rue sera assurée par une clôture en maçonnerie pleine, surmontée ou non d'une grille ou grillage, et d'une hauteur de 0,80 m minimum.

- Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

- Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits, si nécessaire à une hauteur inférieure à l'existant, en cas d'impératifs liés à la sécurité publique.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

V - Dispositions diverses

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Les possibilités de stationnement doivent être adaptées au programme de l'opération.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux-roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation collective : une place et demie de stationnement par logement, dont 50 % minimum de parking couvert.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, les places de stationnement seront réalisées dans les volumes construits existants.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application des dispositions de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

2 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à bénéficier des dispositions de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme (obtention d'une concession à long terme dans un parc public, acquisition de places dans un parc privé, versement à la commune d'une participation).

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.



Obligations de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 0,50, dont 0,30 maximum pour le logement et 0,20 maximum pour les constructions à usage d'activités.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et légalement autorisées,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans les conditions fixées à l'article UA.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et légalement autorisées.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine périphérique aux centres anciens des villages et relativement dense où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu ancien des villages.

Les aménagements, les extensions et les nouvelles constructions y sont autorisés. L'établissement d'installations nuisantes y est interdit.

Elle comprend le secteur UBa, où les sous-sols sont déconseillés (niveaux implantés partiellement ou totalement sous le terrain naturel d'assiette de la construction).

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

- Néant

2 - Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux d'une surface supérieure à 1 000 m² de surface hors oeuvre nette.
- Le stationnement de caravane isolée.
- Les constructions légères sans fondation, à usage d'habitation.
- L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une dénivellation supérieure à deux mètres.
- L'ouverture ou l'extension d'une carrière.
- Les constructions abritant des installations nuisantes liées à une activité, c'est-à-dire générant des rejets (bruits, fumées, odeurs) dans l'environnement.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après et des interdictions mentionnées à l'article UB.1.



3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage agricole doivent être des constructions complémentaires s'implantant sur la même unité foncière qu'une exploitation déjà existante sans donner lieu à des nuisances supplémentaires.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition autorisée, liée à la vétusté, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (cf. arrêté préfectoral n° 76.60 du 15 novembre 1976 en annexe).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation de dégagements de visibilité qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un raccordement au réseau d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute construction nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conforme au schéma d'assainissement et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.



L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, s'il est autorisé, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

2 - Eaux pluviales

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone

Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade. Les réseaux correspondant doivent, dans la mesure du possible, respecter la même règle.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible et en l'absence de réseau collectif d'assainissement, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 800 mètres carrés.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la construction d'annexes, accolées ou non, aux constructions légalement autorisées,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions légalement autorisées, sous réserve, en l'absence d'assainissement collectif, de la faisabilité d'un assainissement individuel,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, et dans les conditions fixées à l'article UB.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent comporter un mur gouttereau ou un mur-pignon parallèle ou perpendiculaire à une voie publique ou à une limite séparative de propriété.

Le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal doit s'implanter sur une profondeur maximale de dix mètres par rapport à l'alignement.

En outre, les constructions à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 40 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies de desserte.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, ainsi que sur les limites séparatives de fond de propriété. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, ni pour les bâtiments à usage agricole et les annexes de moins de 20 m² de SHOB, lesquels seront implantés en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à trois mètres.

L'édification de plusieurs constructions à usage d'habitation est interdite sur une même propriété.



ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété, dont 20 % maximum pour le logement et 20 % maximum pour les constructions à usage d'activités.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les extensions et annexes, aux constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, légalement autorisées, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par propriété,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et légalement autorisées,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans les conditions fixées à l'article UB.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et légalement autorisées.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux (soit R + 1), combles aménageables et sous-sols non compris.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur est limitée à douze mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite de leur hauteur initiale,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans la limite de leur hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UB.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Forme des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ce qui exclut tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, ...).

A/ Forme des constructions à usage d'activités

Les façades d'une longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris. La pente minimale des toitures doit être de 15°.

B/ Forme des constructions à usage d'habitation.

1) Les toitures

Elles sont obligatoirement à deux pentes ou plus et l'inclinaison de celles-ci supérieure à 35°. Toutefois les toitures à la Mansart sont autorisées, avec des pentes de versants différentes, sur les constructions présentant plus de 14 m de façade.

Les toits à quatre pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Les extensions du volume construit, ainsi que les annexes, accolées ou non, pourront être réalisées sous forme d'appentis présentant un seul versant, avec une pente inférieure à 35°.

Si elles sont construites en pignon, leur hauteur n'excèdera pas celle des murs gouttereaux, sauf en cas de raccord harmonieux avec la toiture..



2) Les ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des ouvertures en sous-sol. Les fenêtres seront traitées avec des volets battants et (ou) des bandeaux lissés ou des encadrements en briques.

Les volets roulants sont aussi autorisés, de même que les fenêtres en "demi-ronde".

Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes bourguignonnes ou à la capucine ou les châssis de toit qui doivent être plus hauts que larges lorsqu'ils donnent sur le domaine public.

3) Les soubassements

Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 1,20 m du niveau naturel du sol.

II - Les matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade, aussi bien pour les constructions que pour les clôtures.

Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

Les couvertures et bardages en tôle métallique ou en fibro-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse et utilisés pour les constructions non destinées à l'habitation.

Les toitures des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou de tuiles mécaniques de ton brun ou vieilli, à l'exception des toitures des annexes non destinées à l'habitation et non visibles du domaine public.

L'emploi de plaques translucides est autorisé, dans la limite de 20 % de la surface totale des élévations et toiture des bâtiments à usage d'activité.

Pour les toitures à la Mansart les couvertures type ardoises seront autorisées.

L'utilisation de tôles galvanisées non peintes est totalement interdite.

Les devantures des magasins doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées ou de matériaux composites et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec la toiture existante. Elles ne devront pas être construites en matériau de couleur aluminium naturel.

III - Les couleurs

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (tuiles rouges par exemple). Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et, en aucun cas, choquer par rapport à celle des bâtiments anciens avoisinants.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation. L'emploi de matériaux brillants est interdit.

IV - Les clôtures sur rues

Elles sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes.

L'emploi du grillage n'est autorisé que s'il est doublé d'une haie vive. Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette, etc.).



- Élaboration du P.L.U. de THORIGNY-SUR-OREUSE – Règlement - zones urbaines - zone UB - janvier 2008 -

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

V - Dispositions diverses

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Les possibilités de stationnement doivent être adaptées au programme de l'opération.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux-roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation collective : une place et demie de stationnement par logement, dont 50 % minimum de parking couvert.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application des dispositions de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

2 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à bénéficier des dispositions de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme (obtention d'une concession à long terme dans un parc public, acquisition de places dans un parc privé, versement à la commune d'une participation).

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 0,40, dont 0,20 maximum pour le logement et 0,20 maximum pour les constructions à usage d'activités.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et légalement autorisées,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans les conditions fixées à l'article UB.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et légalement autorisées.



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine périphérique aux centres anciens des villages et peu dense, où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu ancien des villages.

Les aménagements, les extensions et les nouvelles constructions y sont autorisés. L'établissement d'installations nuisantes y est interdit.

Elle comporte un secteur UC a, affecté à l'extension de la résidence pour personnes âgées.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

- Néant

2 - Sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux d'une surface supérieure à 1 000 m² de surface hors oeuvre nette.
- Les constructions à usage industriel.
- Le stationnement de caravane isolée.
- Les constructions légères sans fondation, à usage d'habitation.
- L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une dénivellation supérieure à deux mètres.
- L'ouverture ou l'extension d'une carrière.
- Les constructions abritant des installations nuisantes liées à une activité, c'est-à-dire générant des rejets (bruits, fumées, odeurs) dans l'environnement.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après et des interdictions mentionnées à l'article UC.1.
- Les constructions abritant des installations classées, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :



- Élaboration du P.L.U. de THORIGNY-SUR-OREUSE – Règlement - zones urbaines - zone UC - janvier 2008 -

- Les constructions à usage agricole doivent être des constructions complémentaires s'implantant sur la même unité foncière qu'une exploitation déjà existante sans donner lieu à des nuisances supplémentaires.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises si elles n'entraînent pas pour le voisinage de gêne et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, de possibilité d'insalubrité ou de sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition autorisée, liée à la vétusté, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (cf. arrêté préfectoral n° 76.60 du 15 novembre 1976 en annexe).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation de dégagements de visibilité qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un raccordement au réseau d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

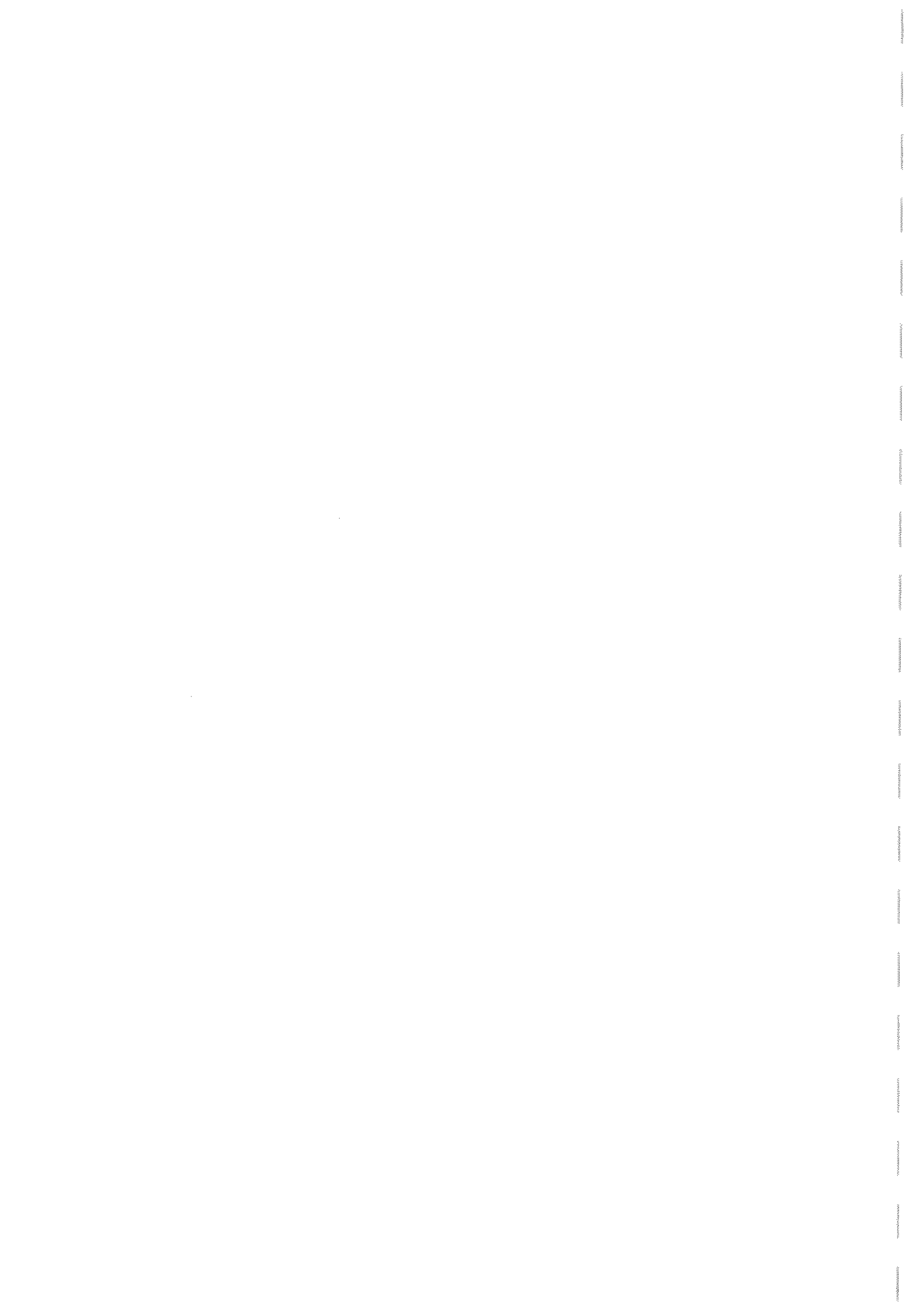
II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute construction nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conforme au schéma d'assainissement et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, s'il est autorisé, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

2 - Eaux pluviales



Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone

Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade. Les réseaux correspondant doivent, dans la mesure du possible, respecter la même règle.

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible et en l'absence de réseau collectif d'assainissement, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 800 mètres carrés.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la construction d'annexes, accolées ou non, aux constructions légalement autorisées,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions légalement autorisées, sous réserve, en l'absence d'assainissement collectif, de la faisabilité d'un assainissement individuel,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, et dans les conditions fixées à l'article UC.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Ensemble de la zone hors secteur UC a :

Les constructions doivent comporter un mur gouttereau ou un mur-pignon parallèle ou perpendiculaire à une voie publique ou à une limite séparative de propriété.

Le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal doit s'implanter sur une profondeur maximale de vingt mètres par rapport à l'alignement.

En outre, les constructions à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 40 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies de desserte.

- Secteur UC a :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies à réaliser.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Ensemble de la zone hors secteur UC a :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, ainsi que sur les limites séparatives de fond de propriété. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, ni pour les bâtiments à usage agricole et les annexes de moins de 20 m² de SHOB, lesquels seront implantés en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.

- Secteur UC a :

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à ladite limite. Toutefois, par rapport aux limites communes avec la zone N, les constructions respecteront une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à trois mètres.



Sauf en secteur UC a, l'édification de plusieurs constructions à usage d'habitation est interdite sur une même propriété.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété, dont 15 % maximum pour le logement et 15 % maximum pour les constructions à usage d'activités.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et dans le secteur UC a,
- les extensions et annexes, aux constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., légalement autorisées, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par propriété,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., et légalement autorisées,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans les conditions fixées à l'article UC.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et légalement autorisées.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux (soit R + 1), combles aménageables et sous-sols non compris.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur est limitée à douze mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., dans la limite de leur hauteur initiale,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans la limite de leur hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UC.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Forme des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ce qui exclut tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, ...).

A/ Forme des constructions à usage d'activités

Les façades d'une longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris. La pente minimale des toitures doit être de 15°.

B/ Forme des constructions à usage d'habitation.

1) Les toitures

Elles sont obligatoirement à deux pentes ou plus et l'inclinaison de celles-ci supérieure à 35°. Toutefois les toitures à la Mansart sont autorisées, avec des pentes de versants différentes, sur les constructions présentant plus de 14 m de façade.

Les toits à quatre pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Les extensions du volume construit, ainsi que les annexes, accolées ou non, pourront être réalisées sous forme d'appentis présentant un seul versant, avec une pente inférieure à 35°.

Si elles sont construites en pignon, leur hauteur n'excèdera pas celle des murs gouttereaux, sauf en cas de raccord harmonieux avec la toiture.

En secteur UC a, des toitures de formes et de pentes différentes sont autorisées, et notamment : les toitures en terrasse et les toitures courbes.



2) Les ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des ouvertures en sous-sol. Les fenêtres seront traitées avec des volets battants et (ou) des bandeaux lissés ou des encadrements en briques.

Les volets roulants sont aussi autorisés, de même que les fenêtres en "demi-ronde".

Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes bourguignonnes ou à la capucine ou les châssis de toit qui doivent être plus hauts que larges lorsqu'ils donnent sur le domaine public.

3) Les soubassements

Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 1,20 m du niveau naturel du sol.

II - Les matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade, aussi bien pour les constructions que pour les clôtures.

Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

Les couvertures et bardages en tôle métallique ou en fibro-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse et utilisés pour les constructions non destinées à l'habitation.

Les toitures des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou de tuiles mécaniques de ton brun ou vieilli, à l'exception des toitures des annexes non destinées à l'habitation et non visibles du domaine public.

L'emploi de plaques translucides est autorisé, dans la limite de 20 % de la surface totale des élévations et toiture des bâtiments à usage d'activité.

Pour les toitures à la Mansart les couvertures type ardoises seront autorisées.

L'utilisation de tôles galvanisées non peintes est totalement interdite.

Les devantures des magasins doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées ou de matériaux composites et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec la toiture existante. Elles ne devront pas être construites en matériau de couleur aluminium naturel.

III - Les couleurs

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (tuiles rouges par exemple). Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et, en aucun cas, choquer par rapport à celle des bâtiments anciens avoisinants.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation. L'emploi de matériaux brillants est interdit.

IV - Les clôtures sur rues

Elles sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes.

L'emploi du grillage n'est autorisé que s'il est doublé d'une haie vive. Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette, etc.).

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

V - Dispositions diverses



- Élaboration du P.L.U. de THORIGNY-SUR-OREUSE – Règlement - zones urbaines - zone UC - janvier 2008 -

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Les possibilités de stationnement doivent être adaptées au programme de l'opération.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux-roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation collective : une place et demie de stationnement par logement, dont 50 % minimum de parking couvert.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application des dispositions de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

2 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à bénéficier des dispositions de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme (obtention d'une concession à long terme dans un parc public, acquisition de places dans un parc privé, versement à la commune d'une participation).

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Ensemble de la zone hors secteur UC a :

Le coefficient d'occupation du sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 0,30, dont 0,15 maximum pour le logement et 0,15 maximum pour les constructions à usage d'activités.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et légalement autorisées,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans les conditions fixées à l'article UC.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et légalement autorisées.

- Secteur UC a :

Le coefficient d'occupation du sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 0,50.



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE est une zone uniquement destinée aux constructions à usage d'activité (industrie, artisanat, commerce, etc.) où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de les admettre immédiatement.

Les aménagements, les extensions et les nouvelles constructions y sont autorisés.

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

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Néant ;

2 - Sont interdits :

- Les constructions ou installations non mentionnées à l'article UE.2 sont interdites.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitations, de bureaux et de services, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.
- Les constructions à usage de commerce d'une surface maximale de 500 m², y compris les réserves.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, industriels et agricoles.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions abritant des installations classées liées à une activité.
- Les extensions et annexes sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitations, de bureaux et de services doivent être nécessaires à la direction, l'administration, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition autorisée, liée à la vétusté, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (cf. arrêté préfectoral n° 76.60 du 15 novembre 1976 en annexe).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation de dégagements de visibilité qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un raccordement au réseau d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

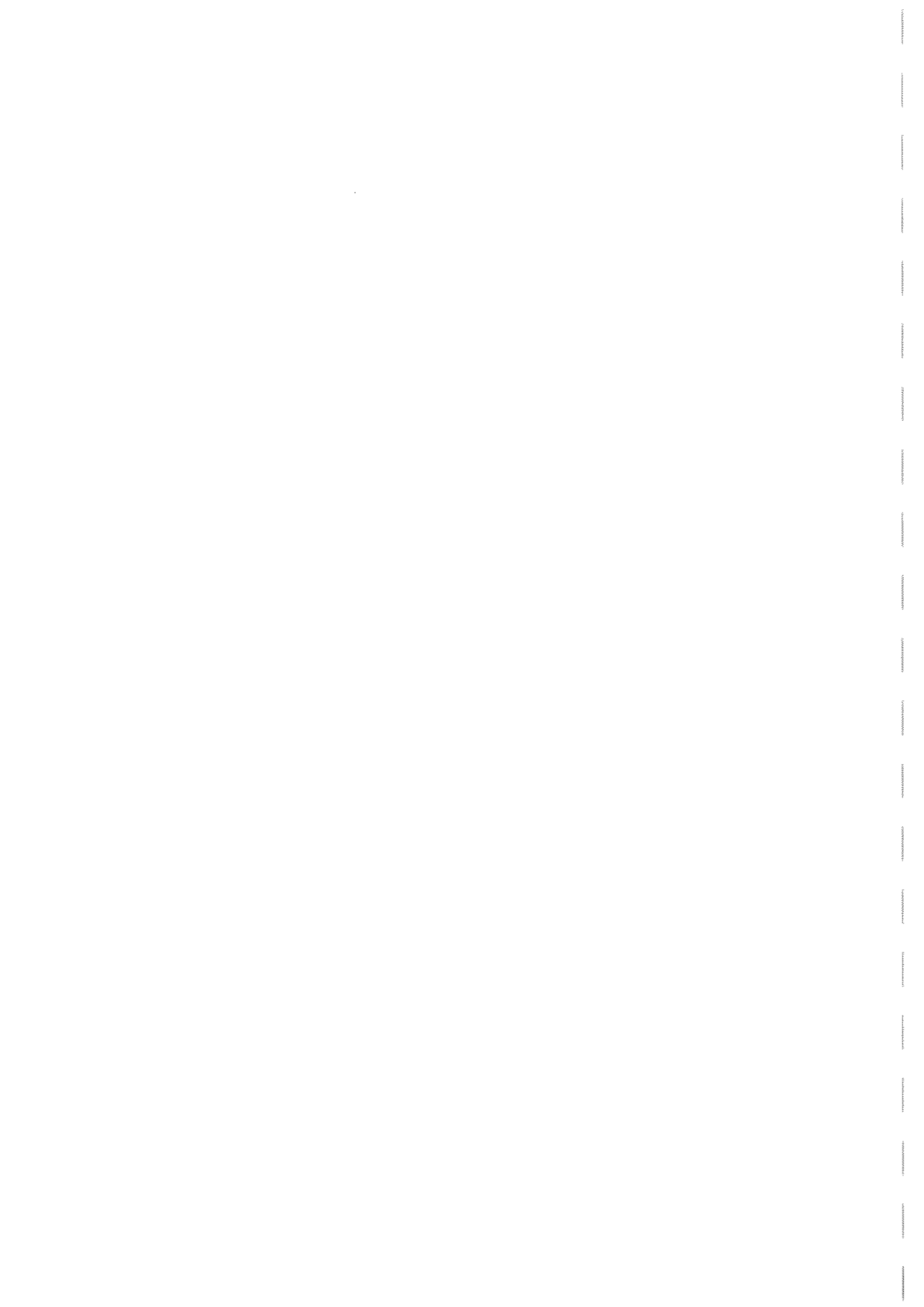
Toute construction nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conforme au schéma d'assainissement et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, s'il est autorisé, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

2 - Eaux pluviales

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone

Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade. Les réseaux correspondant doivent, dans la mesure du possible, respecter la même règle.

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible et en l'absence de réseau collectif d'assainissement, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 800 mètres carrés.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la construction d'annexes, accolées ou non, aux constructions légalement autorisées,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions légalement autorisées, sous réserve, en l'absence d'assainissement collectif, de la faisabilité d'un assainissement individuel,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, et dans les conditions fixées à l'article UE.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent comporter un mur gouttereau ou un mur-pignon parallèle ou perpendiculaire à une voie ou à l'une des limites séparatives de propriété.

Le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal doit s'implanter sur une profondeur maximale de dix mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, les annexes de faible importance et les portiques éventuellement nécessaires à l'équipement des accès et des parcs de stationnement peuvent être implantés à l'alignement ou en recul de celui-ci d'au moins un mètre.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit respecter, par rapport aux limites séparatives, une marge de recul au moins égale à cinq mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre.

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à cinq mètres.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les extensions et annexes, aux constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, légalement autorisées, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par propriété,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et légalement autorisées,



- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans les conditions fixées à l'article UE.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et légalement autorisées.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux (soit R + 1), combles aménageables et sous-sols non compris.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur est limitée à quinze mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les silos commerciaux,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite de leur hauteur initiale,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans la limite de leur hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UE.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

I - Forme des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les façades de longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

II - Les matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade, aussi bien pour les constructions que pour les clôtures.

L'emploi des matériaux composites est autorisé pour les annexes et constructions à usage d'activités.

Les couvertures et bardages en tôles métalliques ou en fibro-ciment (ou similaires) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse et de n'être pas utilisés pour les habitations, sauf si celle-ci est intégrée au volume principal.

III - Les couleurs

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (tuiles rouges par exemple). Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures.

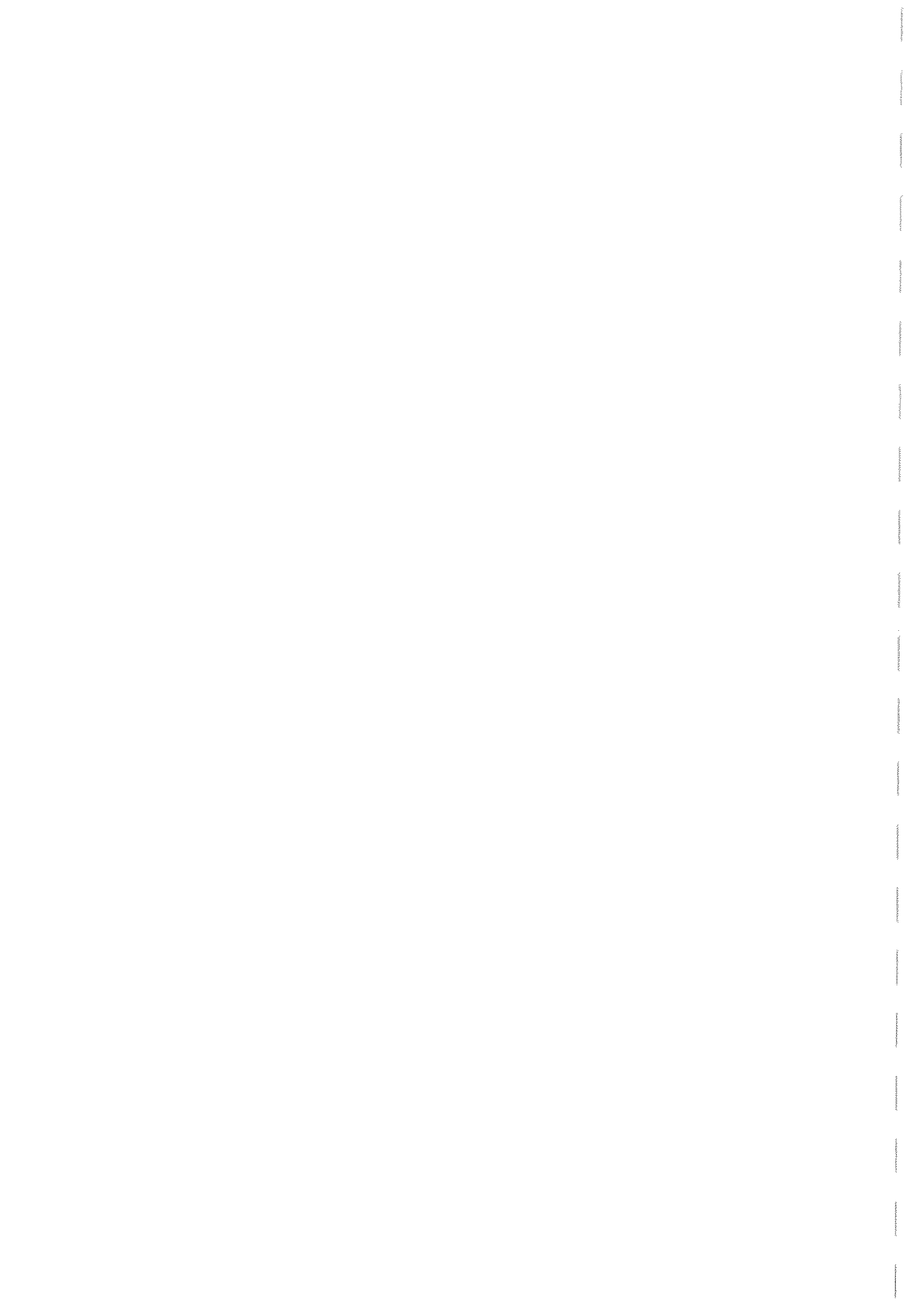
La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi partiel ne dépassant pas 20 % de la surface totale.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les couleurs des bardages et couvertures seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.



IV - Les clôtures sur rues

Elles sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes et implantées à l'alignement, ou en retrait de l'alignement, au droit des portails.

L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit. Les éléments hétéroclites sont interdits.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces visibles sont aménagés en espaces naturels.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

V - Dispositions diverses

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques, à condition que leur intégration architecturale soit particulièrement étudiée.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou bien seront dissimulés à la vue par un écran végétal composés d'essences locales choisies dans une gamme diversifiée.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Les possibilités de stationnement doivent être adaptées au programme de l'opération.

Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux-roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : au moins deux places de stationnement à l'air libre par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application des dispositions de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

2 - Pour les constructions à usage de bureau : cinq places de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette de la construction.

3 - Pour les établissements artisanaux et industriels : une place pour 80 m² de surface hors œuvre nette de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m² ou si des transports collectifs sont organisés pour le transport du personnel.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui doivent être aménagés de telle sorte que les manoeuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

4 - Pour les établissements commerciaux : cinq places de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette de la construction.

5 - Pour les entrepôts commerciaux : Des espaces suffisants seront aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes et pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

6 - Pour les restaurants : Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

7 - Pour les constructions à usage hôtelier : une place de stationnement par chambre.



- Élaboration du P.L.U. de THORIGNY-SUR-OREUSE – Règlement - zones urbaines - zone UE - janvier 2008 -

- 8 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les constructions ou établissements, dont la destination n'est pas prévue ci-dessus, seront soumis à la règle applicable aux locaux dont l'activité est comparable.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain ainsi défini.

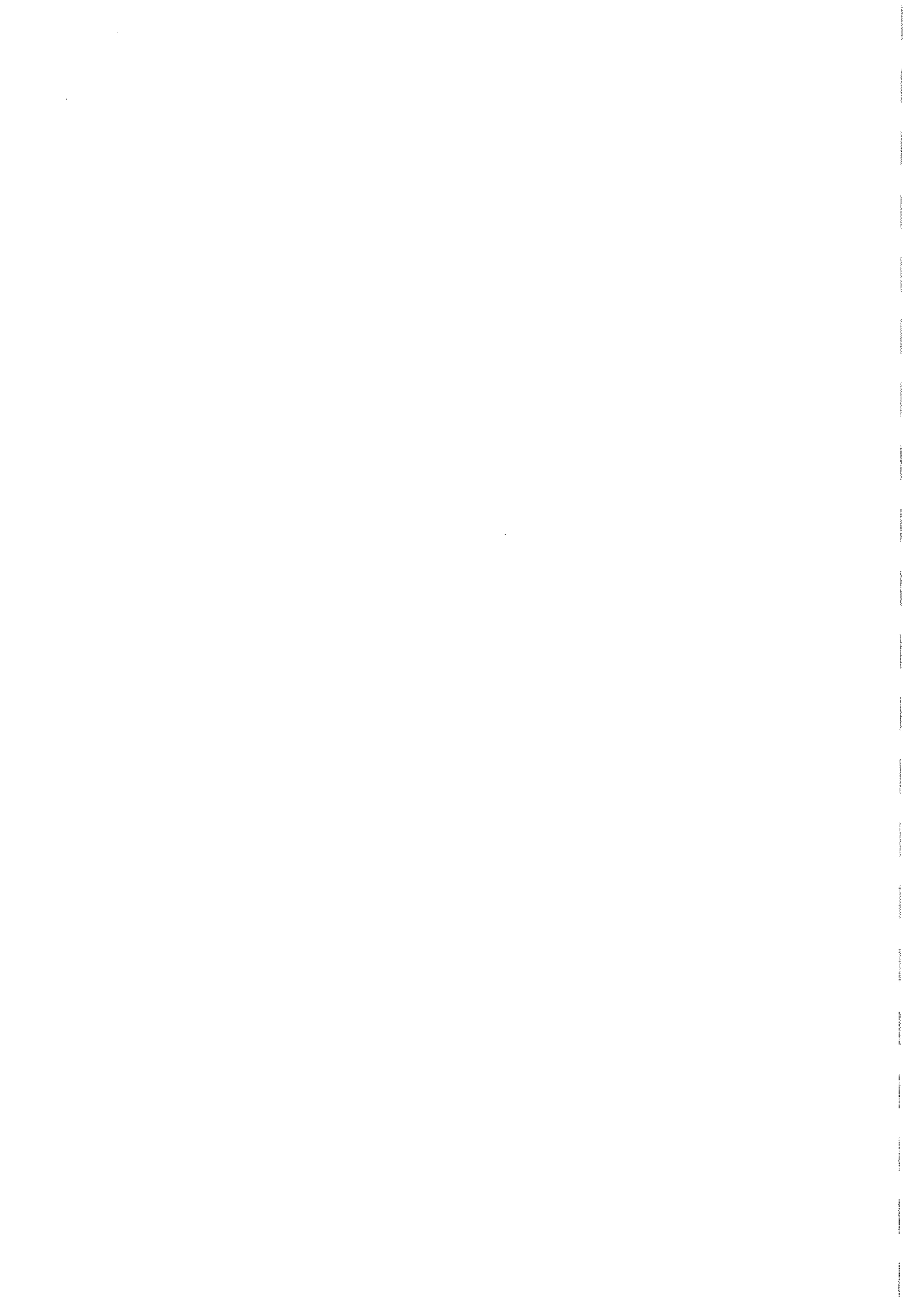
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Une surface au moins égale à 10 % de la propriété sera traitée en espace vert, et non imperméabilisée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ET AUX ZONES NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

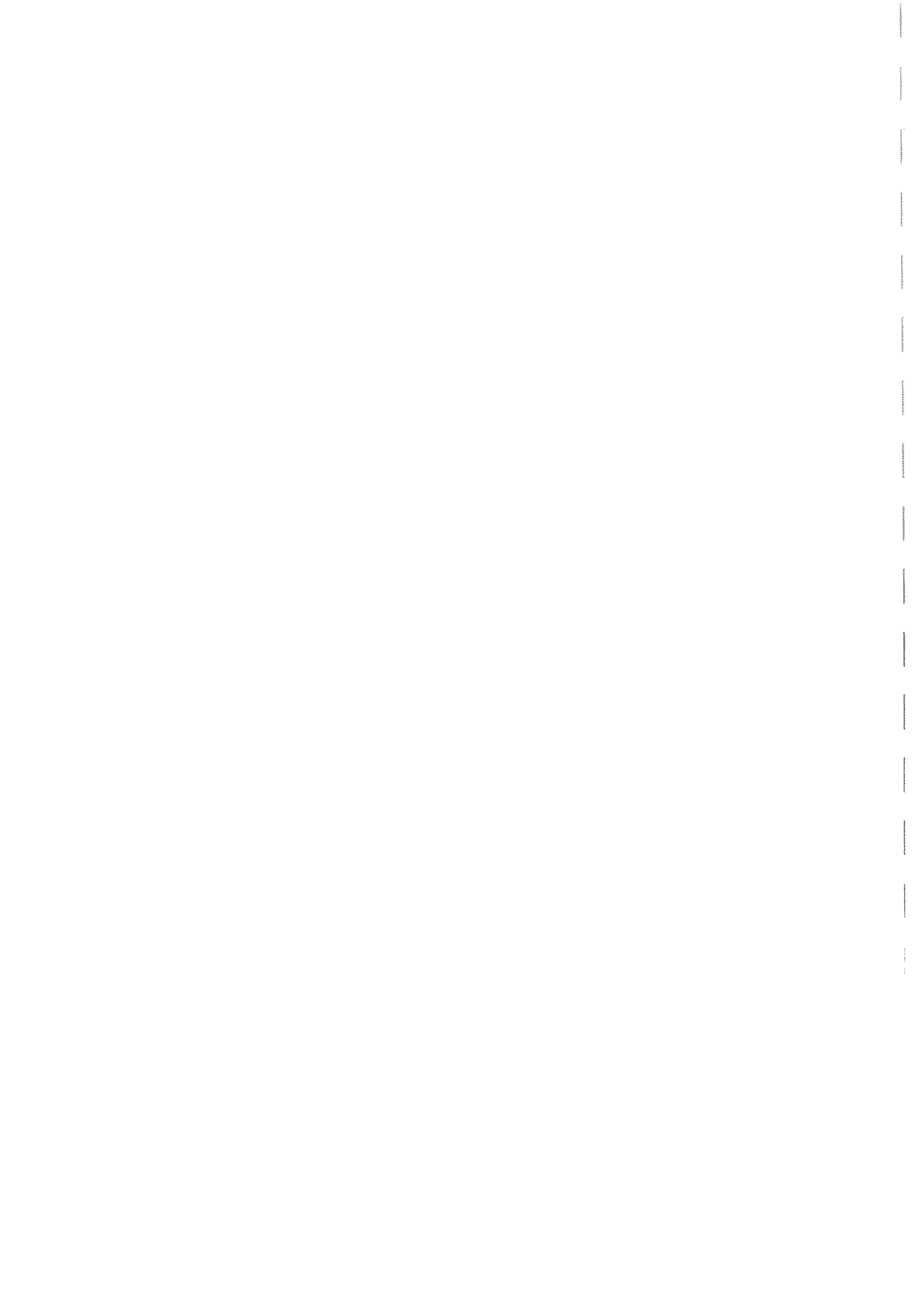
Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

• Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser, agricoles et naturelles du P.L.U, qui sont les suivantes :

- Zone AU : zone d'urbanisation différée (réserve foncière)
- ZoneAUe : zone d'urbanisation future à vocation d'activités
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Cette zone correspond à une **réserve foncière** pour l'extension de l'agglomération, à destination principale de logement.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

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

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Néant.

2 – Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AU.2.

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure, y compris les équipements sportifs d'intérêt collectif de toutes natures.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.



- Élaboration du P.L.U. de THORIGNY-SUR-OREUSE - Règlement - zones urbanisables – AU - janvier 2008 -

ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre.

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre.

ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUe

La zone AUe est une zone uniquement destinée aux constructions à usage d'activité (industrie, artisanat, commerce, etc.) où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ne permettent pas de les admettre immédiatement.

Les aménagements, les extensions et les nouvelles constructions y sont autorisés.

Son urbanisation s'effectuera soit sous forme d'opérations d'ensemble uniquement (par exemple : lotissements ou opérations de constructions groupées), soit au coup par coup.

Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires, en voirie et réseaux divers. La zone AUe de Thorigny fait l'objet "d'orientations d'aménagement".

Les renforcements et les extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6-1, L.332-9 (rappelés en annexe, dernière page du règlement) L.332-8 et L.332-15 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE AUe.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Néant ;

2 - Sont interdits :

- Les constructions ou installations non mentionnées à l'article AUe.2 sont interdites.

ARTICLE AUe.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après, sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires et conformément aux principes d'aménagement présentés dans les "orientations d'aménagement" :

- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, industriels, commercial et agricoles.

- Les lotissements à usage d'activités.

- Les constructions abritant des installations classées liées à une activité.

- Les constructions à usage d'habitations, de bureaux et de services doivent être nécessaires à la direction, l'administration, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

- Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition autorisée, liée à la vétusté, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe.3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (cf. arrêté préfectoral n° 76.60 du 15 novembre 1976 en annexe).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation de dégagements de visibilité qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE AUe.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un raccordement au réseau d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute construction nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conforme au schéma d'assainissement et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, s'il est autorisé, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

2 - Eaux pluviales

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone

Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade. Les réseaux correspondant doivent, dans la mesure du possible, respecter la même règle.

ARTICLE AUe.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible et en l'absence de réseau collectif d'assainissement, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 800 mètres carrés.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la construction d'annexes, accolées ou non, aux constructions légalement autorisées,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions légalement autorisées, sous réserve, en l'absence d'assainissement collectif, de la faisabilité d'un assainissement individuel,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, et dans les conditions fixées à l'article AUe.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE AUe.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent comporter un mur gouttereau ou un mur-pignon parallèle ou perpendiculaire à une voie ou à l'une des limites séparatives de propriété.

Le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal doit s'implanter sur une profondeur maximale de dix mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, les annexes de faible importance et les portiques éventuellement nécessaires à l'équipement des accès et des parcs de stationnement peuvent être implantés à l'alignement ou en recul de celui-ci d'au moins un mètre.

ARTICLE AUe.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit respecter, par rapport aux limites séparatives, une marge de recul au moins égale à cinq mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre.

ARTICLE AUe.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à cinq mètres.

ARTICLE AUe.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les extensions et annexes, aux constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, légalement autorisées, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par propriété,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et légalement autorisées,

- Élaboration du P.L.U. de THORIGNY-SUR-OREUSE – Règlement - zones urbanisables - zone AUe - janvier 2008 -

- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans les conditions fixées à l'article AUe.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et légalement autorisées.

ARTICLE AUe.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux (soit R + 1), combles aménageables et sous-sols non compris.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur est limitée à quinze mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les silos commerciaux,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite de leur hauteur initiale,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans la limite de leur hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article AUe.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE AUe.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

I - Forme des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les façades de longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

II - Les matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade, aussi bien pour les constructions que pour les clôtures.

L'emploi des matériaux composites est autorisé pour les annexes et constructions à usage d'activités.

Les couvertures et bardages en tôles métalliques ou en fibro-ciment (ou similaires) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse et de n'être pas utilisés pour les habitations, sauf si celle-ci est intégrée au volume principal.

III - Les couleurs

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (tuiles rouges par exemple). Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures.

La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi partiel ne dépassant pas 20 % de la surface totale.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les couleurs des bardages et couvertures seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

IV - Les clôtures sur rues

Elles sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes et implantées à l'alignement, ou en retrait de l'alignement, au droit des portails.

L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit. Les éléments hétéroclites sont interdits.
L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces visibles sont aménagés en espaces naturels.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

V - Dispositions diverses

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques, à condition que leur intégration architecturale soit particulièrement étudiée.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou bien seront dissimulés à la vue par un écran végétal composés d'essences locales choisies dans une gamme diversifiée.

ARTICLE AUe.12 - STATIONNEMENT

Les possibilités de stationnement doivent être adaptées au programme de l'opération.

Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux-roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : au moins deux places de stationnement à l'air libre par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

2 - Pour les constructions à usage de bureau : cinq places de stationnement pour 100 m2 de surface hors œuvre nette de la construction.

3 - Pour les établissements artisanaux et industriels : une place pour 80 m2 de surface hors œuvre nette de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m2 de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m2 ou si des transports collectifs sont organisés pour le transport du personnel.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

4 - Pour les établissements commerciaux : cinq places de stationnement pour 100 m2 de surface hors œuvre nette de la construction.

5 - Pour les entrepôts commerciaux : Des espaces suffisants seront aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes et pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

6 - Pour les restaurants : Une place de stationnement pour 10 m2 de surface de salle de restaurant.

7 - Pour les constructions à usage hôtelier : une place de stationnement par chambre.

- Élaboration du P.L.U. de THORIGNY-SUR-OREUSE – Règlement - zones urbanisables - zone AUe - janvier 2008 -

- 8 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les constructions ou établissements, dont la destination n'est pas prévue ci-dessus, seront soumis à la règle applicable aux locaux dont l'activité est comparable.

ARTICLE AUe.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain ainsi défini.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Une surface au moins égale à 10 % de la propriété sera traitée en espace vert, et non imperméabilisée.

Une bande d'espace paysager, d'une largeur de 10 mètres, est identifiée dans les "orientations d'aménagements", en limite Ouest de la zone AU e de Thorigny.

Elle devra être plantée d'une haie champêtre composée d'essences locales diversifiées (caduques, persistantes ou marcescentes), adaptées à la nature du sol et au climat local.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces cultivés de la commune et proches des exploitations agricoles. Elle est réservée aux activités agricoles et n'accueille que des installations ou des constructions directement liées et nécessaires à ces activités.

Les équipements collectifs y sont cependant autorisés.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

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

2 - Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2 sont interdites et notamment : les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, le stationnement de caravanes isolées.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations, classées ou non, liées ou nécessaires à l'activité agricole.

- Les installations liées aux équipements d'infrastructures ou de superstructure traversant la zone.

- Les installations nécessaires à l'activité du camping à la ferme ou des gîtes ruraux.

- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructure (stations d'épuration, de pompage, transformateurs électriques, cimetières, terrains de sport de plein air, etc.), à condition qu'ils s'implantent à proximité des zones agglomérées, sauf impossibilité technique ou contre-indication en termes de nuisances ou réglementaires.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation liées aux activités agricoles doivent être implantées à moins de cent mètres des bâtiments agricoles.

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du présent P.L.U., dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (cf. arrêté préfectoral n° 76.60 du 15 novembre 1976 en annexe).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation de dégagements de visibilité qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un raccordement au réseau d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute construction nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conforme au schéma d'assainissement et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, s'il est autorisé, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

2 - Eaux pluviales

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

- Élaboration du P.L.U. de THORIGNY-SUR-OREUSE – Règlement - zone agricole - zone A - janvier 2008 -

écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone

Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade. Les réseaux correspondant doivent, dans la mesure du possible, respecter la même règle.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Les constructions doivent comporter un mur gouttereau ou un mur-pignon parallèle ou perpendiculaire à une voie ou à l'une des limites séparatives de propriété.

Le mur gouttereau ou le mur-pignon du bâtiment d'habitation doit s'implanter sur une profondeur maximale de quinze mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, ni pour les bâtiments techniques à usage agricole, lesquels pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à cinq mètres au moins des limites séparatives.

Cette distance est portée à cent mètres pour les constructions abritant des installations classées ou relevant du règlement sanitaire départemental.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux (soit R + 1), combles aménageables et sous-sols non compris.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur est limitée à quinze mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite de leur hauteur initiale,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans la limite de leur hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article A.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

I - Forme des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ce qui exclut tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, ...).

A/ Forme des constructions à usage d'activités

Les façades d'une longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris. La pente minimale des toitures doit être de 15°.

B/ Forme des constructions à usage d'habitation.

1) Les toitures

Elles sont obligatoirement à deux pentes ou plus et l'inclinaison de celles-ci supérieure à 35°.

Toutefois les toitures à la Mansart sont autorisées, avec des pentes de versants différentes, sur les constructions présentant plus de 14 m de façade.

Les toits à quatre pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Les extensions du volume construit, ainsi que les annexes, accolées ou non, pourront être réalisées sous forme d'appentis présentant un seul versant, avec une pente inférieure à 35°.

Si elles sont construites en pignon, leur hauteur n'excèdera pas celle des murs gouttereaux, sauf en cas de raccord harmonieux avec la toiture..

2) Les ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des ouvertures en sous-sol.

Les fenêtres seront traitées avec des volets battants et (ou) des bandeaux lissés ou des encadrements en briques.

Les volets roulants sont aussi autorisés, de même que les fenêtres en "demi-ronde".

Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes bourguignonnes ou à la capucine ou les châssis de toit qui doivent être plus hauts que larges lorsqu'ils donnent sur le domaine public.

3) Les soubassements

Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 1,20 m du niveau naturel du sol.

II - Les matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade, aussi bien pour les constructions que pour les clôtures.

Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

Les couvertures et bardages en tôle métallique ou en fibro-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse et utilisés pour les constructions non destinées à l'habitation.

Les toitures des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou de tuiles mécaniques de ton brun ou vieilli, à l'exception des toitures des annexes non destinées à l'habitation et non visibles du domaine public.

L'emploi de plaques translucides est autorisé, dans la limite de 20 % de la surface totale des élévations et toiture des bâtiments à usage d'activité.

Pour les toitures à la Mansart les couvertures type ardoises seront autorisées. L'utilisation de tôles galvanisées non peintes est totalement interdite.

Les devantures des magasins doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées ou de matériaux composites et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec la toiture existante. Elles ne devront pas être construites en matériau de couleur aluminium naturel.

III - Les couleurs

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (tuiles rouges par exemple). Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et, en aucun cas, choquer par rapport à celle des bâtiments anciens avoisinants.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation. L'emploi de matériaux brillants est interdit.

IV - Les clôtures sur rues

Elles sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes. L'emploi du grillage n'est autorisé que s'il est doublé d'une haie vive. Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette, etc.).

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

V - Dispositions diverses

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres de chargement ou de déchargement ne doivent pas s'effectuer sur le domaine public.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : au moins deux places de stationnement à l'air libre par logement.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces qu'il convient de conserver soit comme espace boisé, en raison de la qualité du boisement, soit en raison de la qualité des sites et des paysages, notamment de la présence des vallonnements et de la plaine alluviale de l'Oreuse, laquelle présente en outre un caractère inondable. Les équipements collectifs y sont cependant autorisés.

La zone N comporte un secteur N h, lequel comprend quelques propriétés bâties (logements dans un tissu construit diffus, abris de jardin), et qui présente deux sous-secteurs :

- Un secteur Nh 2, où seuls sont autorisés les aménagements, extensions et annexes aux constructions existantes.
- Un secteur Nh 1, à l'intérieur duquel des constructions nouvelles pourront en outre être autorisées de manière limitée.

Rappel : Art. R. 123-8 - (...) En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

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

2 – Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites et notamment : les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, le stationnement de caravanes isolées.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations liées aux équipements d'infrastructures ou de superstructure traversant la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructure (stations d'épuration, de pompage, transformateurs ou générateurs électriques, cimetières, terrains de sport de plein air, etc.), à condition qu'ils s'implantent à proximité des zones agglomérées, sauf impossibilité technique ou contre-indication en termes de nuisances ou réglementaires.

- Élaboration du P.L.U. de THORIGNY-SUR-OREUSE ~ Règlement - zone naturelle - zone N - janvier 2008 -

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

- En outre, dans le secteur Nh 1 :

Les constructions à usage principal d'habitation, ainsi que leurs extensions et annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux.

- En outre, dans le secteur Nh 2 :

Les extensions des constructions à usage principal d'habitation régulièrement autorisées, ainsi que leurs annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, dans la limite globale du 1/3 de la surface de plancher hors œuvre brute existante, par propriété.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (cf. arrêté préfectoral n° 76.60 du 15 novembre 1976 en annexe).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation de dégagements de visibilité qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un raccordement au réseau d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute construction nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conforme au schéma d'assainissement et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, s'il est autorisé, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

2 - Eaux pluviales

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone

Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade. Les réseaux correspondant doivent, dans la mesure du possible, respecter la même règle.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur Nh 1 uniquement, pour être constructible et en l'absence de réseau collectif d'assainissement, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 800 mètres carrés.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions, extensions et annexes doivent être implantées dans le même alignement visuel que les constructions existantes sur la propriété ou sur une propriété adjacente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions, extensions et annexes doivent être implantées dans le même alignement visuel que les constructions existantes sur la propriété ou sur une propriété adjacente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre.

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

- Zone N :

Il n'est pas fixé de règle.

- Secteur Nh1 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 15 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux (soit R + 1), combles aménageables et sous-sols non compris.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite de leur hauteur initiale,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans la limite de leur hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article N.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

I - Forme des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ce qui exclut tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, ...).

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie avec celles-ci.

Les extensions du volume construit, ainsi que les annexes, accolées ou non, pourront être réalisées sous forme d'appentis présentant un seul versant, avec une pente inférieure à 35°.

Si elles sont construites en pignon, leur hauteur n'excèdera pas celle des murs gouttereaux, sauf en cas de raccord harmonieux avec la toiture.

II - Les matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade, aussi bien pour les constructions que pour les clôtures.

Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

Les couvertures et bardages en tôle métallique ou en fibro-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse et utilisés pour les constructions non destinées à l'habitation.

Les toitures des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou de tuiles mécaniques de ton brun ou vieilli, à l'exception des toitures des annexes non destinées à l'habitation et non visibles du domaine public.

L'emploi de plaques translucides est autorisé, dans la limite de 20 % de la surface totale des élévations et toiture des bâtiments à usage d'activité.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées ou de matériaux composites et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec la toiture existante. Elles ne devront pas être construites en matériau de couleur aluminium naturel.

III - Les couleurs

- Élaboration du P.L.U. de THORIGNY-SUR-OREUSE – Règlement - zone naturelle - zone N - janvier 2008 -

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (tuiles rouges par exemple). Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation. L'emploi de matériaux brillants est interdit.

IV - Les clôtures sur rues

Elles sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes. L'emploi du grillage n'est autorisé que s'il est doublé d'une haie vive. Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette, etc.).

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres de chargement ou de déchargement ne doivent pas s'effectuer sur le domaine public.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : au moins deux places de stationnement à l'air libre par logement.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

3 - EMBLEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment à une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

7 - VOIES PRIVEES

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

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DE MEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. -----

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)
(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II, en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Les textes du règlement national d'urbanisme

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3

Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

----- ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1°
 - a) Abrogé
 - b) Abrogé
 - c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
 - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
 - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts.

- 2°
 - a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
 - d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;
 - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;

- 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis, à la charge des constructeurs, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champs d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

- Élaboration du P.L.U. de THORIGNY-SUR-OREUSE - Règlement - définitions et annexes - janvier 2008 -

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

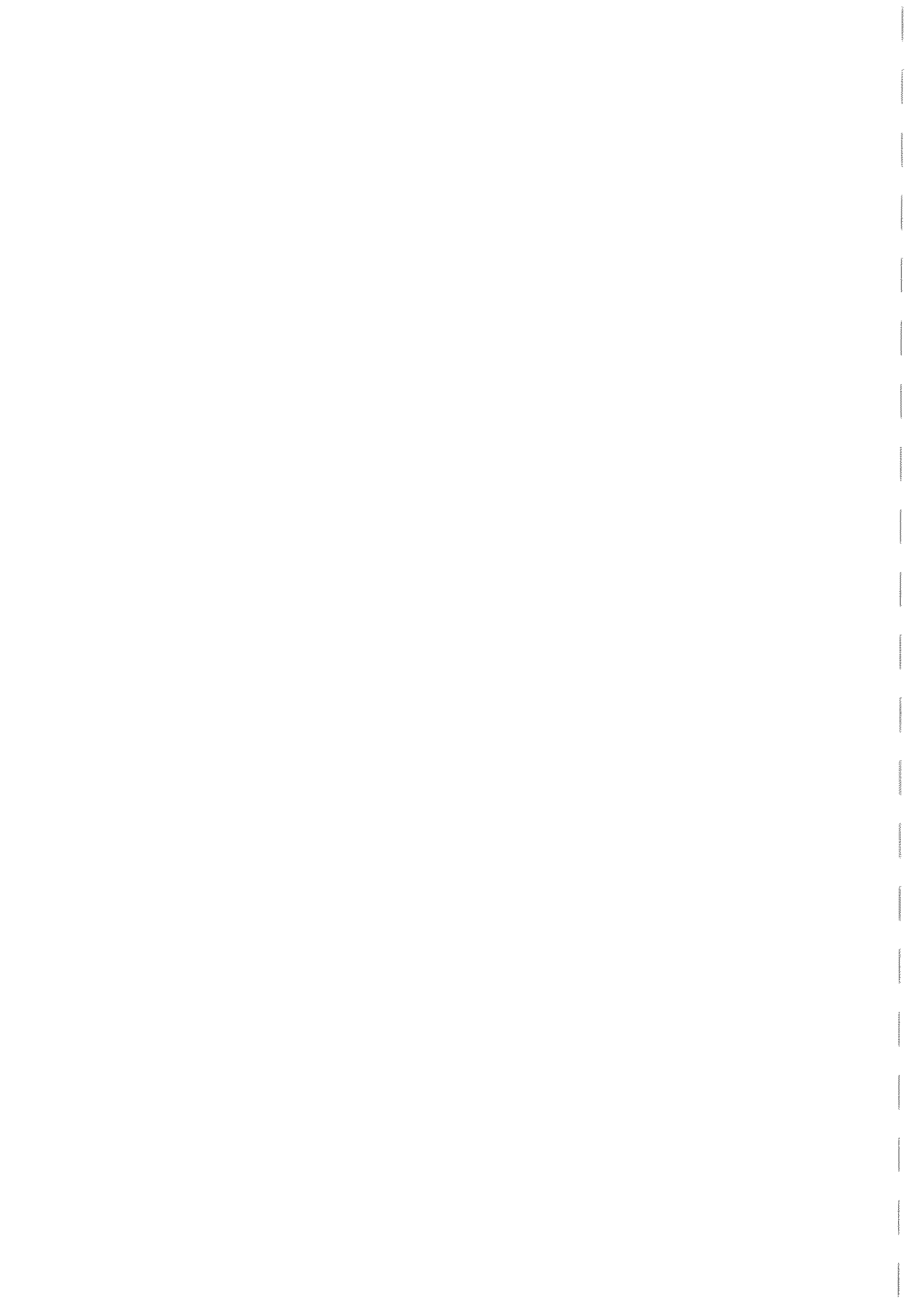
Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayant-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

*

*

*



PREFECTURE DE L'YONNE



DIRECTION DES COLLECTIVITES LOCALES
ET DU DEVELOPPEMENT

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU CADRE DE VIE

ARRETE n° PREF-DCLD-2001-0046
du 10 JANVIER 2001

portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre
Route départementale n° 939

Le Préfet de l'Yonne,

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R 111.14.1 ;

VU la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14 ;

VU le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

VU le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

VU l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

VU 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 ;

VU l'avis des communes mentionnées à l'article 5 du présent arrêté ;

ARRETE

Article 1

Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de l'YONNE aux abords du tracé de la route départementale numéro 939.

Article 2

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons de la route départementale numéro 939 le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.



Article 3

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Article 4

Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Article 5

Les quatre communes (4) concernées par le présent arrêté sont les suivantes :

Saint-Clément, Sens, Soucy et Thorigny-sur-Oreuse.

Article 6

Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes visées à l'article 5 pendant un mois minimum.

Article 7

Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes visées à l'article 5 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par les maires des communes visées à l'article 5 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

Article 8



Ampliation du présent arrêté sera adressée au(x) :

- sous-préfet de l'arrondissement de Sens
- maires des communes visées à l'article 5
- directeur départemental de l'équipement

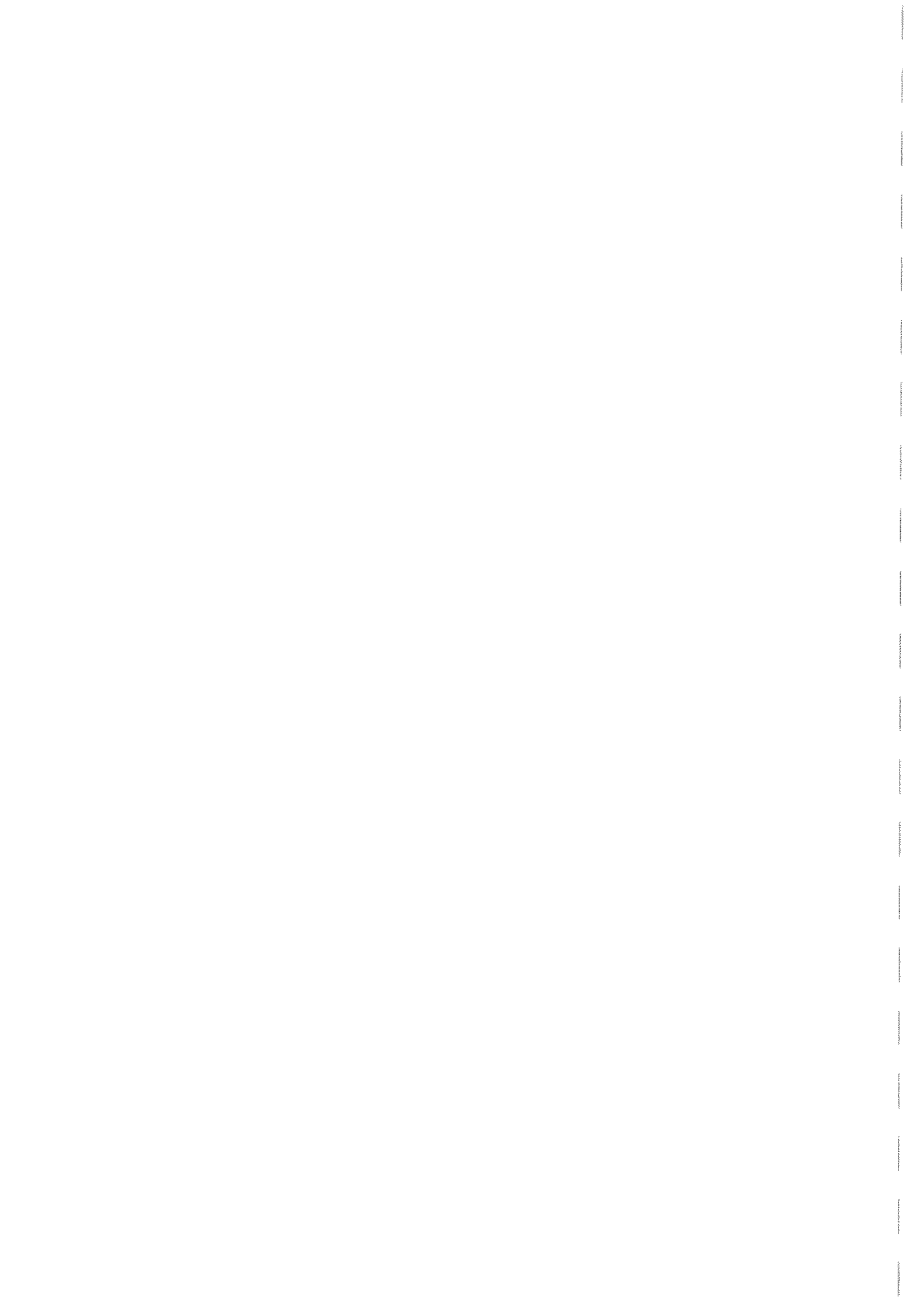
Article 9

Le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de l'arrondissement de Sens, les maires des communes visées à l'article 5 et le directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

signé

Philippe PORTAL



Désignation de la voie	Définition du tronçon		Commune	Catégorie de la voie	Largeur secteur affecté par bruit	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
	origine (du PR n°)	extrémité (au PR n°)				
Route départementale n° 939	Sortie agglomération Sens	2.440	Sens	4	30 m	Ouvert
	Sortie agglomération Sens	2.440	Saint-Clément	4	30 m	"
	2.440	5.000	"	3	100 m	"
	2.440	5.000	Soucy	3	100 m	"
	5.000	6.250	"	3	100 m	"
	6.250	7.250	"	4	30 m	"
	7.250	13.900	"	3	100 m	"
	7.250	13.900	Thorigny-sur-Oreuse	3	100 m	"
	13.900	15.300	Thorigny-sur-Oreuse	4	30 m	"

largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau, comptée de part et d'autre de la voie, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.



Extrait de l'arrêté préfectoral du 15 Novembre 1976
déterminant les conditions auxquelles devront répondre
les voies d'accès aux habitations
des 1ère et 2ème familles

Le Préfet,

.....

A R R E T E .

.....

ARTICLE 2 - Afin de permettre la mise en oeuvre des moyens mécanisés de lutte contre l'incendie, les véhicules d'intervention devront pouvoir accéder et stationner à une distance au plus égale à 60 mètres de l'entrée des habitations des 1ère et 2ème familles définies par l'arrêté ministériel du 10 Septembre 1970.

ARTICLE 3 - Les voies d'accès publiques ou privées devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de la chaussée 3,00 m
- hauteur libre 3,50 m
- résistance de la chaussée 12 tonnes
- pente maximale 10 %
- rayon intérieur 8,00 m

ARTICLE 4 - L'aire de stationnement des engins devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- largeur minimale 5,00 m
- longueur minimale 10,00 m
- résistance du sol 12 tonnes

ARTICLE 5 - Lorsque la voie d'accès définie à l'article 3 aura une largeur égale ou supérieure à 5,00 mètres, l'aire de stationnement citée à l'article 4 ne sera pas exigible.

.....

Fait à AUXERRE, le 15 Novembre 1976
SIGNE : Pierre MANIERE

