

# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Thomery.  
Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

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

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à 14, R3111-16 à 20, R111-22 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes :

### 2.1 Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (Code de l'Urbanisme) :

- Article R111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R111-21 relatif au respect des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.2 Les dispositions nationales et particulières :

- Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France, qui a valeur de prescription au titre de l'article L111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

### 2.3 Les périmètres visés à l'article R123.13 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques ou en annexe :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en applications des articles L313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la même loi ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (ZAD) ;
- Les zones délimitées en application de l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L430-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L126-1 du Code Rural ;
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du Code Minier ;

- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier ;
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 du Code de l'Urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 du Code de l'Urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L143-1 du Code de l'Urbanisme pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- Les secteurs où une délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du Plan Local d'Urbanisme en application des articles L123-1-1 et L127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L332-11-3 ;
- Les secteurs où une délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, un dépassement des règles du Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
- Les périmètres délimités par une délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L111-6-2 ne s'applique pas.

#### 2.4 Les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété

Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "servitudes d'utilité publique" et décrites en annexe du présent PLU.

Elles s'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

#### 2.5 Les articles L111-9, L111-10, L123-5, L123-7, L313-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

#### 2.6 L'article L126-1 du Code de l'Environnement, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

#### 2.7 Autre réglementation opposable

##### Assainissement

En complément des textes législatifs européens ou nationaux précisant les règles d'assainissement issues des différents codes (santé publique, urbanisme, etc. ...), il existe des documents qui font référence en matière d'assainissement, notamment le règlement du service de l'assainissement.

Le raccordement d'effluents industriels liquides à un réseau d'assainissement public doté d'une station d'épuration collective ne peut en aucun cas être érigé en règle générale.

Au contraire, pour les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes, le rejet direct dans le milieu naturel, après un traitement adéquat interne à l'établissement, doit être la première piste explorée par les exploitants.

Pour les installations classées soumises à autorisation, le rejet vers une station collective ne peut être envisagée que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue à l'article 34 de l'arrêté préfectoral du 2 février 1998, et tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans une station d'épuration collective doit être technique eu égard aux caractéristiques de l'effluent après pré-traitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

En outre la démonstration doit couvrir les situations accidentelles tant en terme de conséquences qu'en terme de gestion, compte tenu des risques de rejets d'effluents bruts ou partiellement traités qu'elles peuvent générer.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité publique en application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### Zone inondable

Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine a été approuvé dans le département de Seine-et-Marne par l'arrêté préfectoral n° 02DAI1URB181 en date du 31 décembre 2002.

Il a pour objet la prévention du risque d'inondation fluviale lié aux crues de la Seine, de l'Yonne et du Loing sur les communes de Montereau-fault-Yonne, Varennes-sur-Seine, La Grande-Paroisse, Vernou-la-Celle-sur-Seine, Thomery, Champagne-sur-Seine, Veneux-les-Sablons, Saint-Mammès, Écuellen et Moret-sur-Loing. Il prend comme référence la crue centennale de la Seine de 1910.

Son établissement a été prescrit par l'arrêté préfectoral DAI1URB n° 99-119 du 7 juillet 1999. Les prescriptions de ce PPRI ont été de ce fait rendues immédiatement opposables à toutes personnes publiques ou privées des communes visées, dont Thomery.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est annexé au présent dossier de PLU. Les prescriptions du PPRI figurent dans les servitudes d'utilité publique et prévalent sur les dispositions du PLU si ces dernières se révélaient moins contraignantes.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U) et zone naturelle et forestière (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les Espaces Verts Protégés en application de l'article L123-1, 7° et R123-11 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains réservés, en application du c) de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, à la création ou à la modification des voies et ouvrages publics et des installations d'intérêt général, dont la localisation et les caractéristiques sont prévues par le PLU.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA (elle comporte trois secteurs UAa, UAb et UAc);
- la zone UC référée au plan par l'indice UC (elle comporte quatre secteurs UCa, UCb, UCc et UCp);
- la zone UX référée au plan par l'indice UX (elle comporte deux secteurs UXa et UXb);

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :

- la zone N référée au plan par l'indice N (elle comprend six secteurs , Nb, Nd, Ne, Ns, Ny et Nzh).

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles.

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- 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 latérales
- 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 des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages, des quartiers, îlots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)
- Article 15 - Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 - Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L123-1, alinéa 9 du Code de l'Urbanisme.

En application des dispositions de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées :

- pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

#### **ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES À LA RÈGLE**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire sur cet immeuble ne peut être accordé que pour des travaux sans relation avec ces règles ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble à celles-ci.