

Département de Seine et Marne

Commune de SOISY-BOUY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°1

Règlement (extraits)
Zone Ua

2

PLU approuvé le 26 avril 2012

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal en
date du : 28 avril 2014



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Ua correspond au centre traditionnel du bourg de SOISY-BOUY, affecté essentiellement à l'habitat, elle accueille également des commerces, services et activités qui en sont le complément normal.

Cet espace bâti regroupe les éléments architecturaux traditionnels de la commune, et il conviendra d'y apporter une attention particulière dans le cadre du présent règlement

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les constructions d'habitation en deuxième rideau par rapport à une voie de desserte si leur accès est inférieur à 4 m de large
- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts commerciaux d'une surface hors-œuvre nette supérieure à 500 m²
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article Ua 2

Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, dès l'instant où ils ont été régulièrement édifiés au moment de l'approbation du présent document.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.

- Dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.123-1-5-7° CU identifiés au plan de zonage sont autorisés :
 - les piscines et bassins
 - les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10m² et dans la limite d'un par unité foncière
 - les dépendances d'une construction principale existante (garage, abris, remise, pool house, piscine couverte, ...) dans la limite de 40 m² d'emprise couverte par unité foncière
 - les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes)

Ua 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

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

2) Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Pour les terrains situés en second rang cet accès doit faire au moins 4 m de large.

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

3) Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent satisfaire aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, ..., leur emprise devra faire au minimum 4 m.

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée et prendre en compte les dispositions relatives au stockage des containers définies à l'article Ua 13.

Ua 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.

3) Eaux pluviales

- Toute nouvelle construction devra dans le cadre des aménagements réalisés sur le terrain garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est de type séparatif, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant ou dans le cas d'un réseau unitaire le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Aucun branchement ne pourra être réalisé sur le chemin des roses.

Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée,

Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- les constructions peuvent être s'implanter :
- soit à l'alignement des voies et emprises
 - soit en respectant un retrait minimum de 5 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'extension des constructions existantes ainsi qu'aux aménagements, extensions et changements de destination des constructions existantes, initialement implantées différemment des règles énoncées ci-dessus.

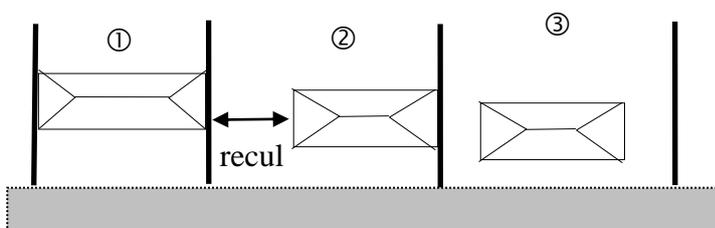
- Un recul supérieur peut être imposé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

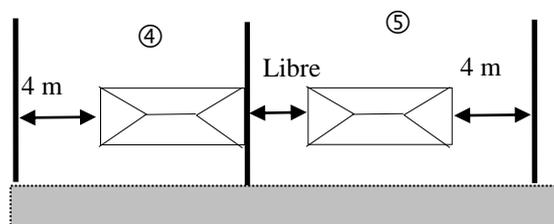
Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être s'implanter :

- d'une limite séparative latérale à l'autre ① pour les terrains d'une largeur inférieure ou égale à 10 m
- en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ②, ③ pour les terrains d'une largeur supérieure à 10 m

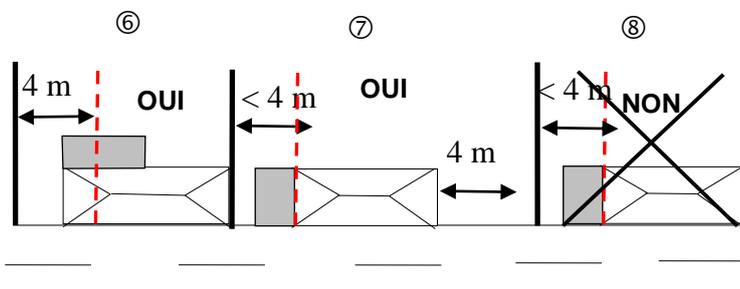


- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 4 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$) ce recul sera à respecter sur au moins un des deux limites séparatives ④⑤



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ⑥⑦⑧.



- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.
- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 4 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

Ua 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

Ua 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à :
 - Habitation : 8 m au faitage
 - Activités : 10 m au faitage
 - Annexes : 5 m au faitage

En limite séparative cette hauteur est limitée à 5 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux **et extensions** effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

- Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, dans ce cadre les constructions étrangères à la région et les pastiches d'architecture extérieure sont interdits (chalet savoyard, mas provençal,...)
- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
 - les volumes
 - la morphologie, la couleur, la pente des toits
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
 - le traitement et la coloration des façades
- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu bâti environnant

Forme :

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures doivent être à deux pans minimum

- Les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal



- Les dépendances non accolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² ou si la pente des toitures est inférieure à 20°

- Les toitures à la Mansart sont interdites

- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être comprise entre 30° et 45° selon le type de couverture employé. Pour les autres bâtiments aucune exigence n'est demandée

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile vieillie. Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions

- les couvertures des bâtiments à vocation d'habitation seront réalisées en tuiles ; cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments d'activités et les annexes de moins de 20 m² pour lesquels l'utilisation de matériaux de teinte similaire pourra être autorisée.

- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) est interdit.

- Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de teinte sable ou d'une teinte ocre naturel ; le blanc et les teintes trop vives sont interdites.

- Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, en bois, ton bois naturel (gris à gris-beige).

- Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits pour les habitations

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture existante.

Les clôtures peuvent être composées de :

- murs pleins
- de grillage reposant ou non sur un mur de soutènement
- d'éléments métalliques, en bois ou en plastique reposant sur un mur de soutènement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soutènement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ua 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :
 - Deux places par logement
 - Dans le cadre d'opération concernant la création de plusieurs logements ou d'opération d'aménagement (lotissement, permis groupé) un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
 - Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.
- un emplacement spécifique devra être prévu dans le cadre de tout projet d'aménagement afin de permettre le stockage des containers d'ordure ménagère afin de permettre une collecte rationnelle.

Ua 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute opération d'aménagement devra prévoir la réalisation d'espace de stockage des containers des ordures ménagères afin de permettre la collecte.
- Les essences locales et assimilables sont seules autorisées. (voir liste en annexe)
- Dans la bande paysagère identifiée au plan de zonage, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte. Au moins la moitié de ces arbres à planter seront de type rosacée (arbres à fleurissement printanier).

Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S