
TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Soisy sur Seine.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal (voir Annexes du règlement)

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

L 111.9 et L 421.4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics
L 421.5 relatif à la réalisation de réseaux
L 111.1.4. relatif aux routes à grande circulation et notamment la RN 448.

- les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.
- Les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan Local d'Urbanisme
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - o Au droit de préemption urbain
 - o Aux zones d'aménagement concerté
- les lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.
En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

B- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans d'occupation des sols.

En particulier :

- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions des articles L441.1 à 3 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cadre des dispositions du Titre III, du Livre IV du Code de l'Urbanisme.
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000).

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE DES ZONES

- **les zones urbaines** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter,
dont les règles applicables figurent au titre II du présent règlement.

- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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,
dont les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.

et

- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels,
dont les règles applicables figurent au titre IV du présent règlement.

3.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME RÉSERVE LES EMPLACEMENTS NÉCESSAIRES :

- **aux voies et ouvrages publics,**
- **aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés sur les plans, dont les règles applicables figurent au titre V du présent règlement et la liste énumérée en annexe du PLU.

3.3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger repérés sur les documents graphiques.

Dont les règles applicables figurent au titre V du présent règlement et font l'objet des dispositions de l'article 13 de ce règlement.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce 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 (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ET

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 5 – LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

- Article 1** *Occupations et utilisations des sols interdites*
- Article 2** *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
- Article 3** *Conditions de desserte et d'accès des terrains*
- Article 4** *Conditions de desserte par les réseaux*
- Article 5** *Superficie minimale des terrains*
- Article 6** *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- Article 7** *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- 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 et aménagement de leurs abords*
- Article 12** *Obligations en matière de stationnement*
- Article 13** *Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.*
- Article 14** *Coefficient d'Occupation des Sols*