

Département de Seine et Marne

Commune de SOISY-BOUY

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification Simplifiée n°2

Notice Justificative

Document

1

PLU approuvé le 26 avril 2012

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

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du : 1er février 2019



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

# SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| PREAMBULE .....   | 2  |
| A.    CONTEXTE GENERAL .....  | 2  |
| 1.    Cadre géographique et administratif .....                             | 2  |
| 2.    Cadre réglementaire communal .....                                    | 3  |
| 3.    Changements envisagés.....  | 4  |
| B.    CADRE REGLEMENTAIRE.....  | 4  |
| 1.    Champ d'évolution des PLU .....                                       | 4  |
| 2.    Choix de la procédure .....   | 4  |
| PROJET D'ADAPTATION DU PLU.....   | 6  |
| A.    CONTEXTE GENERAL .....  | 6  |
| B.    ZONE U .....  | 6  |
| 1.    Conditions particulières en matière de construction .....             | 6  |
| 2.    Implantations des constructions .....                                 | 7  |
| 2.1.    Implantation par rapport aux limites séparatives.....               | 7  |
| 2.2.    Hauteur des constructions .....                                     | 8  |
| C.    ACTUALISATION DES DISPOSITIONS DE LA ZONE N (SECTEUR Nj) .....        | 9  |
| COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION .....                         | 10 |
| A.    CODE DE L'URBANISME.....  | 10 |
| 1.    Contexte réglementaire.....   | 10 |
| 2.    Choix de la procédure et Justifications des changements apportés..... | 10 |
| B.    IMPACT DU PROJET DE MODIFICATION.....                                 | 11 |
| LISTE DES PIECES MODIFIEES .....  | 12 |

# PREAMBULE

## A. CONTEXTE GENERAL

### 1. CADRE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF

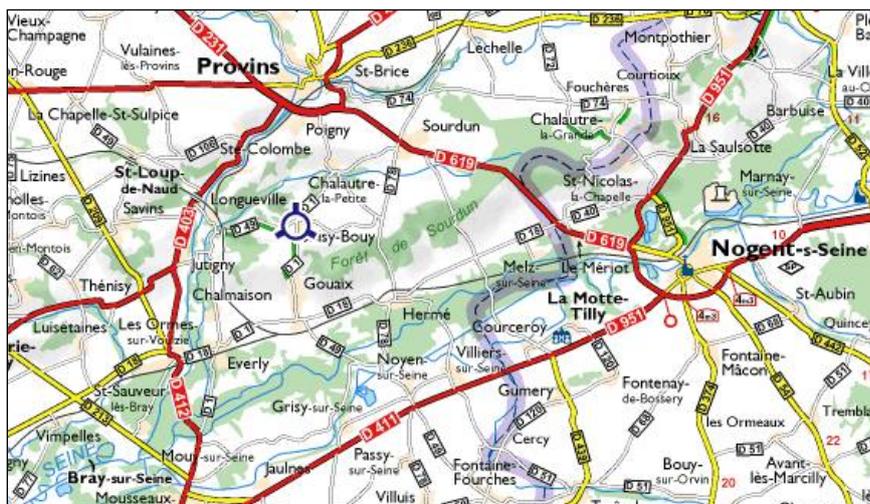
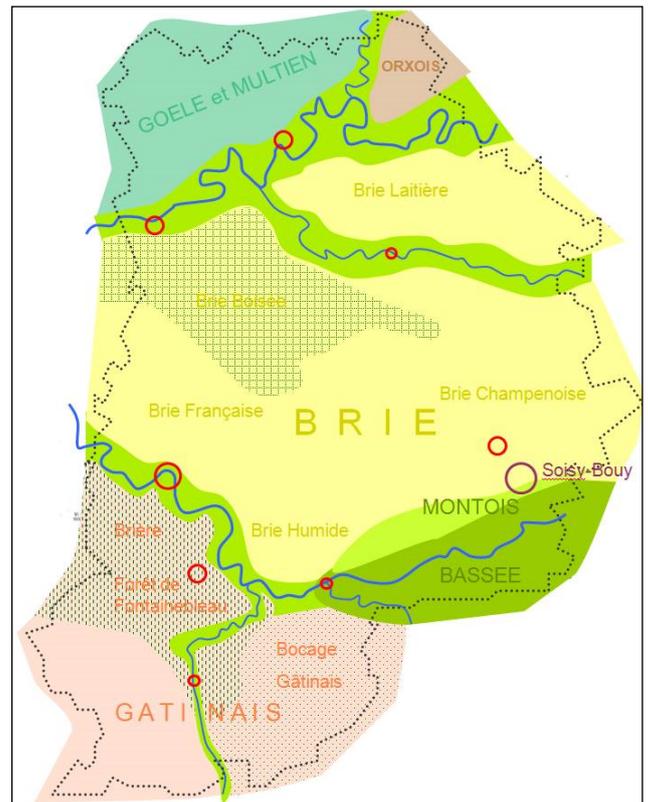
La commune de Soisy-Bouy est située dans la frange Sud-Est du département de Seine et Marne à quelques kilomètres au sud de Provins.

Le territoire communal dépend administrativement du canton et de l'arrondissement de Provins.

D'une superficie de 1134 hectares le territoire communal s'étend entre plateau de Brie et le Montois, petite région naturelle qui surplombe la vallée de la Seine.

Le finage communal se caractérise par un paysage de plateau marqué au Nord par la vallée de la Voulzie et sur sa frange Sud-Est par l'amorce de la cote de l'Île de France.

A proximité de Provins et de Nogent sur Seine, la commune est traversée par les RD 1 et 49, cette dernière permet de rejoindre la commune de Longueville, qui



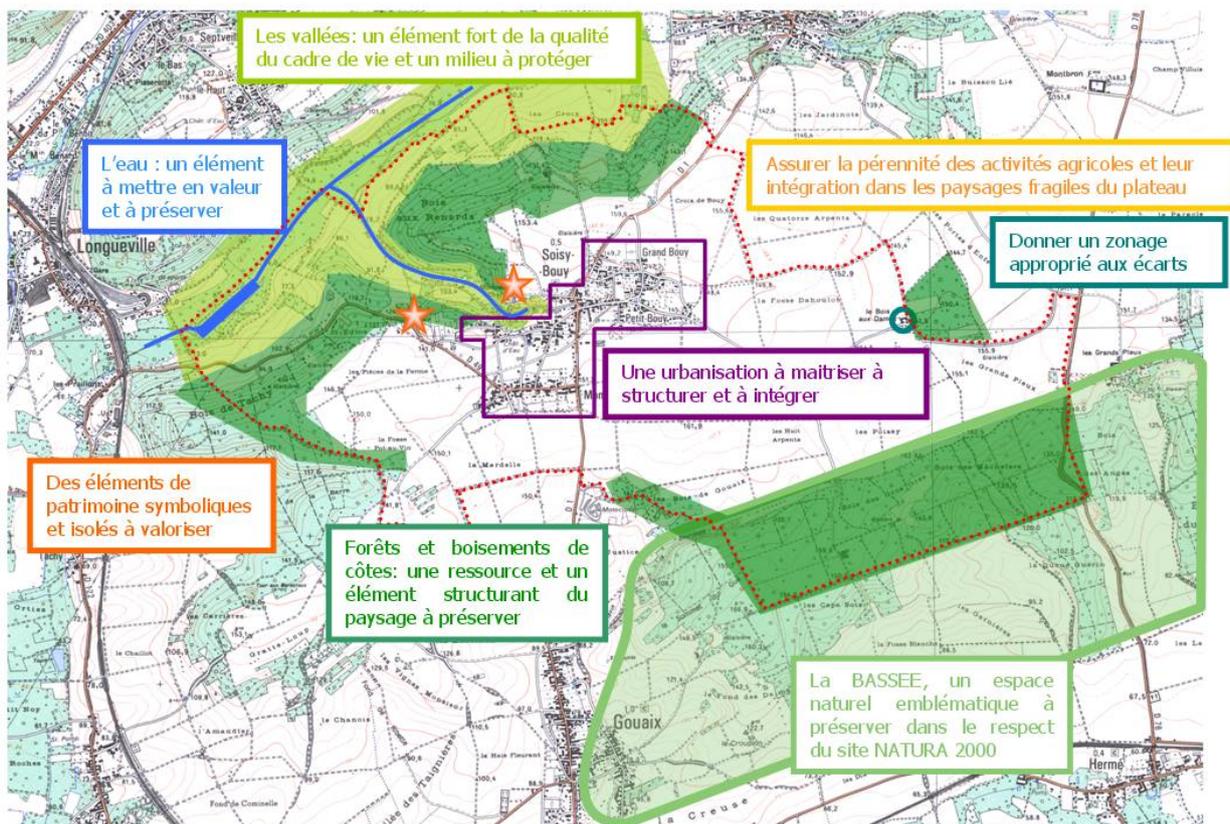
La commune s'inscrit dans le périmètre de la communauté de communes du Provenois, intercommunalité qui regroupe 30 communes et qui a créé en association avec les communautés de communes du Montois et de la Bassée, le Pays du Grand Provenois composé de 70 communes dont les priorités sont : le

désenclavement routier et ferroviaire, le renforcement de l'attractivité du territoire et de son pôle urbain, le développement économique et touristique et la valorisation de ses richesses naturelles.

## 2. CADRE REGLEMENTAIRE COMMUNAL

La commune de Soisy-Bouy dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé depuis le 26 avril 2012. Ce dernier a fait l'objet d'une procédure de modification le 28 avril 2014.

Lors de sa mise en œuvre le projet de PLU s'est appuyé sur les orientations d'aménagement et de développement suivantes qui ont été traduites dans le PADD :



### CONCEVOIR UN URBANISME RAISONNE ET COHERENT : UNE COMMUNE A FAIRE VIVRE

- Définir un **développement modéré** cohérent avec le fonctionnement de la commune
- Apporter un **zonage adapté** aux différents écarts au village (lieux emblématiques et constructions isolées)
- **Maîtriser et organiser** l'urbanisation dans une **logique** de rationalisation et de préservation **des espaces agricoles et naturels**
- Renforcer la **centralité**

### INSTAURER UNE GESTION DURABLE ET VALORISANTE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET BATIS : UN TERRITOIRE A PRESERVER ET A METTRE EN VALEUR

- **Préserver** les paysages et les éléments naturels **gages d'un cadre de vie de qualité et d'une richesse intrinsèque du territoire.**
- **Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques**
- **Assurer la pérennité de l'activité agricole**

- **Prendre en compte les éléments de contraintes et les intégrer dans une logique de développement global et durable (risques, hydraulique, ...)**
- **Valoriser le patrimoine bâti**

### **3. CHANGEMENTS ENVISAGES**

La commune de Soisy-Bouy souhaite apporter quelques clarifications quant aux dispositions relatives à son règlement écrit afin de corriger certaines inadaptations des règles applicables en particulier en ce qui concerne l'implantation des constructions, mais également apporter quelques clarifications quant à la prise en compte de certaines contraintes. En parallèle la présente procédure va avoir pour objet de redéfinir certaines dispositions propres aux zones d'urbanisation future.

## **B. CADRE REGLEMENTAIRE**

### **1. CHAMP D'EVOLUTION DES PLU**

Le champ d'évolution d'un Plan Local d'urbanisme est conditionné aux changements qui sont envisagés, ce dernier peut faire l'objet d'une révision (générale ou allégée) d'une modification (selon une procédure simplifiée ou non) ou d'une Déclaration de Projet (article L.153-31 et suivants du code de l'Urbanisme).

La procédure et les changements apportés au document (modification des objectifs du PADD, réduction d'une zone agricole ou naturelle,...) conditionnent la nature de la procédure à mettre en œuvre.

### **2. CHOIX DE LA PROCEDURE**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.153-31 et suivants) définissent les conditions d'évolution du Plan Local d'urbanisme. Ce dernier peut en fonction des changements envisagés faire l'objet d'adaptations soit sous la forme d'une procédure de révision soit sous la forme d'une procédure de modification.

La procédure d'évolution est conditionnée aux changements envisagés ; en effet, dès l'instant où les changements envisagés n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Une procédure de modification peut être réalisée, dans le cas présent, ces changements s'inscrivent dans le respect des dispositions des articles L.153-45 et suivants et la procédure retenue par la commune de SOISY-BOUY s'inscrit dans le champ de la **Modification simplifiée**.

# PROJET D'ADAPTATION DU PLU

---

## A. CONTEXTE GENERAL

Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Soisy-Bouy s'était attachée à mettre en place des dispositions réglementaires à même de garantir une homogénéité au sein du cadre bâti.

A l'usage certaines dispositions du règlement écrit ne répondent pas de manière effective à cette volonté d'organisation du bâti, et il apparaît aujourd'hui nécessaire à la commune d'apporter certaines clarifications.

Le présent projet d'adaptation du PLU va donc concerner principalement les points relatifs aux articles aux règles d'implantation des constructions et leur forme.

En parallèle une adaptation est apportée au règlement de la zone Nj, en ce qui concerne l'évolution des constructions existantes.

## B. ZONE U

### 1. CONDITIONS PARTICULIERES EN MATIERE DE CONSTRUCTION

Afin d'éviter certains problèmes liés à la nature pédologique des sols, qui sont souvent peu perméables à l'échelle de la commune, les dispositions réglementaires relatives à la zone Ua sont complétées avec une obligation de création de vide sanitaire pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation, de même afin d'assurer la sécurité des personnes, le seuil du rez de chaussée des habitations ne pourra pas être en dessous du niveau de la voie.

L'article Ua 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières est complété de la façon suivante :

### **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 devront être édifiées sur un vide sanitaire et le seuil de rez de chaussée devra être au minimum au niveau de la voie de desserte

## 2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8) nécessitent d'être reprises ; en effet l'application des règles initialement définies, pose quelques difficultés tant en terme d'implantation des constructions que de gestion des constructions vis-à-vis des fonds voisins et des limites d'emprise.

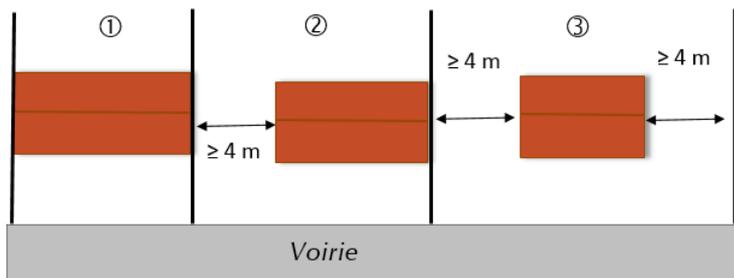
Le projet de modification vise donc à clarifier les règles relatives à l'implantation des constructions.

### 2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions réglementaires initialement définies en matière d'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives sont reprises de la façon suivante :

#### Article Ua 6 – Implantations de constructions par rapport aux limites séparatives

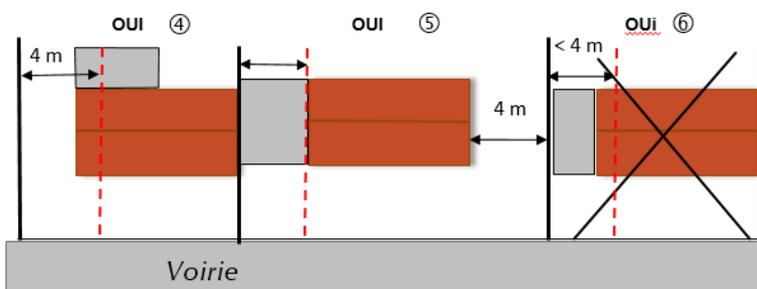
Les constructions peuvent s'implanter :



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

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 4 m ( $R = H/2 \geq 4m$ ),

Les constructions implantées en limites séparatives se doivent de respecter les dispositions de l'article 10.



#### **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 ④⑤⑥ ;

Toutefois l'implantation en limite séparative devra se conformer aux dispositions de l'article 10 qui encadre les hauteurs des constructions (7 m en pignon et 4 m à l'égout)

## 2.2. Hauteur des constructions

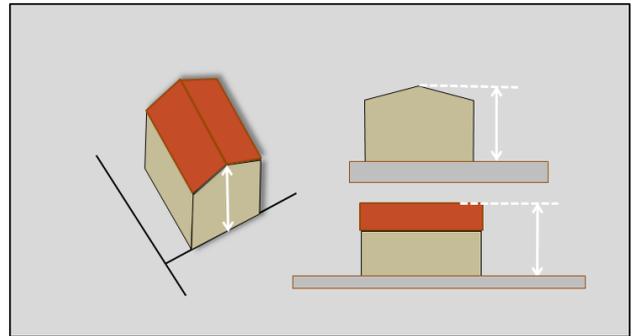
Il est décidé de permettre l'édification d'habitation d'une hauteur supérieure à celle initialement énoncée, afin de mettre en cohérence cette hauteur avec l'obligation de création de vide sanitaire.

Toutefois, afin d'éviter certains effets d'opposition les hauteurs des constructions en limite séparative sont redéfinies. L'article 10 – Hauteur de constructions est réécrit de la façon suivante :

Sauf disposition contraire mentionnée au plan de zonage, la hauteur des constructions est définie de la façon suivante, et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction :

La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : deux niveaux habitables, sans dépasser 9 m au faitage pour les toitures à deux pans ; et 6 m pour les toitures à un pan ou plates
- annexes à l'habitation : 5 m au faitage ;
- bâtiments d'activité : 9 m au faitage.

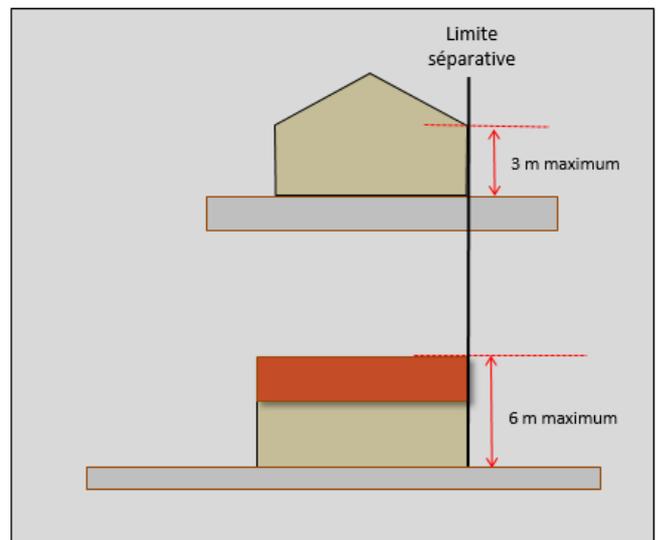


En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 3 m à la gouttière
- 6 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 ;
- 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.



## **C. ACTUALISATION DES DISPOSITIONS DE LA ZONE N** **(SECTEUR Nj)**

La zone N est un espace de protection qui concerne à la fois les espaces forestiers et certaines emprises agricoles à l'échelle du territoire communal. Elle comprend également des secteurs spécifiques qui correspondent à des formes spécifiques d'occupation de l'espace.

Plusieurs secteurs ont été définis au sein de la zone N :

- Nc : relatif à une zone d'exploitation des argiles
- Nh : relatif à l'habitat diffus
- Nj : relatif à des espaces de jardins et de vergers
- Nl : relatif aux équipements sportifs de la commune
- Nx relatifs à des espaces à vocation d'activités non desservis par les réseaux

Les dispositions réglementaires du secteur Nj avaient pour objet de permettre l'édification d'annexes aux habitations présentes au sein de la zone U (garages, abris de jardins,..).

Les dispositions réglementaires ne prenaient cependant pas en compte les possibilités d'extension des habitations situées au sein de la zone urbaine mais dont l'emprise tangente ce secteur de jardins et des vergers.

Afin de permettre l'extension des habitations existantes au droit du secteur Nj les dispositions réglementaires sont complétées de la façon suivante :

### **Par ailleurs en secteur Nj sont autorisés**

- Les constructions et installations annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscine, épandage d'assainissement,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans le limite d'une **SHON surface de plancher** maximale de :
  - 40 m<sup>2</sup> pour les garages
  - 20 m<sup>2</sup> pour les abris de jardins
- **Les extensions des habitations existantes présentes en zone Ua, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements et dans la limite d'une surface de plancher maximale 40 m<sup>2</sup>**
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

# COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

---

## A. CODE DE L'URBANISME

### 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

**Article L153-36** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

**Article L153-41** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

**Article L153-45** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

### 2. CHOIX DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES

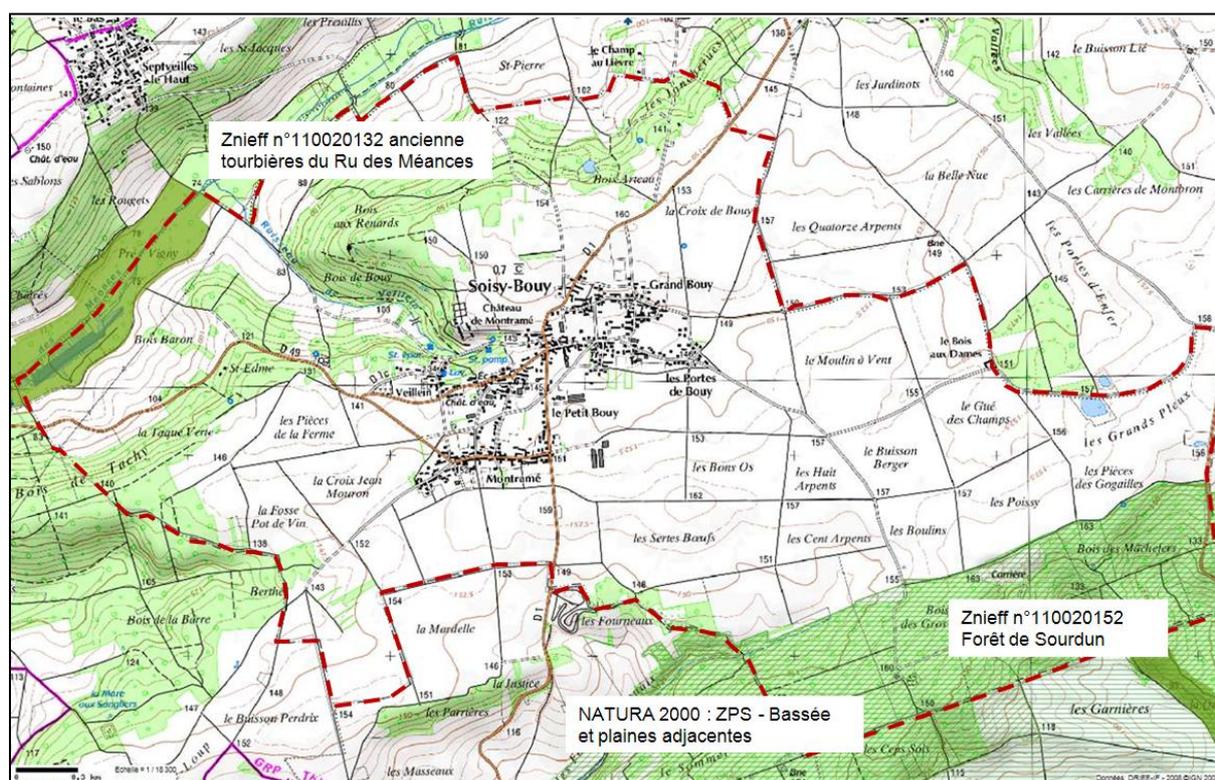
Au regard des changements envisagés le recours à la procédure de modification simplifiée apparait comme le plus approprié, permettant de clarifier les règles initialement édictées.

En effet les changements apportés s'inscrivent dans le champ d'application de l'article L.153-41 ; ces derniers n'ont en effet pas pour objet de réduire une zone urbaine ou à urbaniser, ni pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire.

## **B. IMPACT DU PROJET DE MODIFICATION**

Dans la mesure où la présente procédure n'a pour objet que l'adaptation de certaines dispositions réglementaires initialement définies lors de la mise en place du Plan Local d'Urbanisme approuvée en 2012, l'impact des changements apportés n'est pas de nature à remettre en cause les objectifs d'aménagement et de développement initialement définis. Par ailleurs ces changements n'impactent en aucun cas les espaces agricoles ou naturels présents à l'échelle du territoire communal.

En matière d'incidences sur l'environnement, même si la commune de Soisy-Bouy est concernée sur une partie de son territoire par la zone NATURA 2000 – ZPS – Bassée et Plaines Adjacentes et par les ZNIEFF « Forêt de Sourdun » et « Tourbières du Ru des Méances », les changements envisagés dans le cadre de l'évolution du PLU ne sont pas de nature à générer des incidences négatives en matière d'environnement, tant au niveau des emprises identifiées en zone NATURA 2000, ni au droit d'autres espaces présentant un richesse environnementale.



Au regard des changements envisagés, qui ne concernent que des dispositions réglementaires propres à l'implantation des constructions au sein des espaces urbanisés et les conditions de construction au sein des espaces de jardins adjacents à la zone urbaine les changements mis en œuvre dans le cadre de la procédure d'adaptation du PLU de la commune de Soisy-Bouy ne présente aucune incidences négatives directes ou indirectes au regard des enjeux de préservation et de mise en valeur de l'environnement, tels qu'ils avaient été définis dans le projet de PLU initial.

# **LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES**

---

- Règlement : zone Ua et zone N (secteur Nj)