

---

**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*