

Département de Seine et Marne

Commune de SOISY-BOUY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°1

Notice justificative

1

PLU approuvé le 26 avril 2012

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



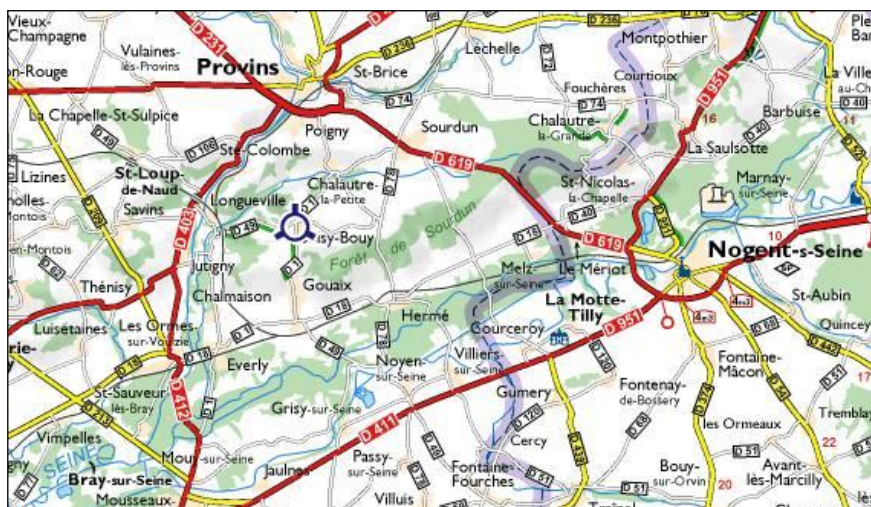
Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

A. Contexte Général.....	3
1. Situation administrative	3
2. Situation géographique	3
B. Rappel des objectifs communaux	4
1. Objectifs communaux et orientations d'aménagement.....	4
C. Contexte de la modification simplifiée.....	5
1. Rappel de l'objet des changements envisagés.....	5
2. Procédure à mettre en œuvre.....	5
D. Changements apportés	7
1. Suppression de l'emplacement réservé n°1.....	7
2. Modification article Ua 6	8
3. Modification article Ua 10	9
E. Compatibilité du projet de modification	10
1. Code de l'Urbanisme	10
2. Evaluation environnementale	10
2.1. Contexte réglementaire	10
2.2. Le territoire de Soisy-Bouy et NATURA 2000	12
2.3. Nécessité de l'Evaluation Environnementale.....	13
F. Liste des pièces modifiées :.....	14

A. CONTEXTE GENERAL

1. SITUATION ADMINISTRATIVE



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, où se trouve la gare SNCF permettant de rejoindre l'agglomération parisienne.

La commune s'inscrit dans le périmètre de la communauté de communes du Provenois, intercommunalité qui regroupe 40 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.

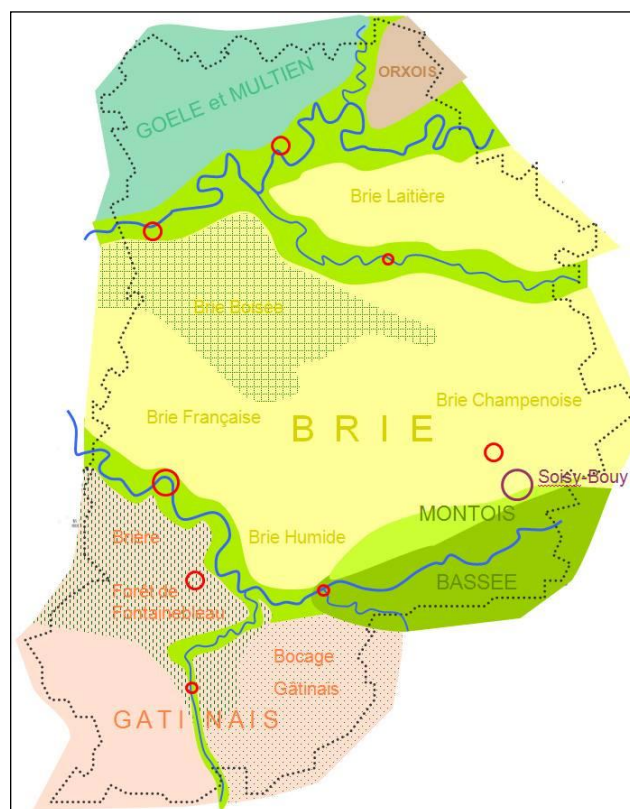
2. SITUATION GEOGRAPHIQUE

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.

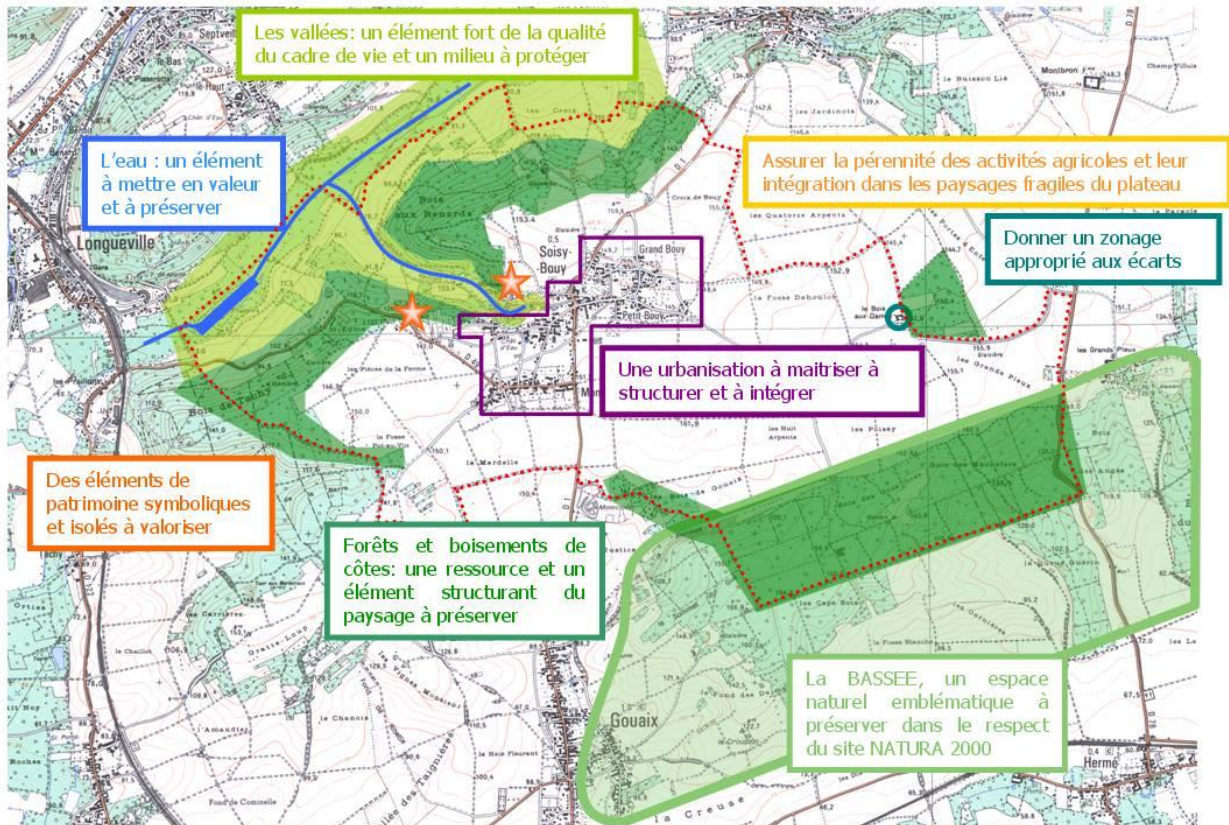


B. RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

La commune de Soisy-Bouy dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé depuis le 26 avril 2012.

1. OBJECTIFS COMMUNAUX ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le projet de PLU s'était appuyé sur les principes suivants :



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

C. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. RAPPEL DE L'OBJET DES CHANGEMENTS ENVISAGES

La commune de Soisy-bouy souhaite apporter quelques adaptations « mineures » à son document.

Ces changements concernent la suppression d'un emplacement réservé et l'adaptation des règles de hauteur au sein de la zone urbaine.

2. PROCEDURE A METTRE EN ŒUVRE

Les changements envisagés, conformément aux dispositions des L.123-13-1 à L.123-13-3 du code de l'urbanisme, ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durable, ni à diminuer l'emprise d'une zone agricole ou naturelle, ni une protection.

Dans ce cadre le recours à la procédure de modification est celui le plus adapté aux changements envisagés par la commune, de plus conformément aux dispositions de l'article L.123-3-3 cette procédure peut être réalisée sous une forme « simplifiée »

Article L123-13-1 Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130 et art.139

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

NOTA :

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art. 139 II : ces dispositions ne sont pas applicables aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date de publication de la présente loi.

Article L123-13-2 Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification 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 ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

Article L123-13-3 : Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

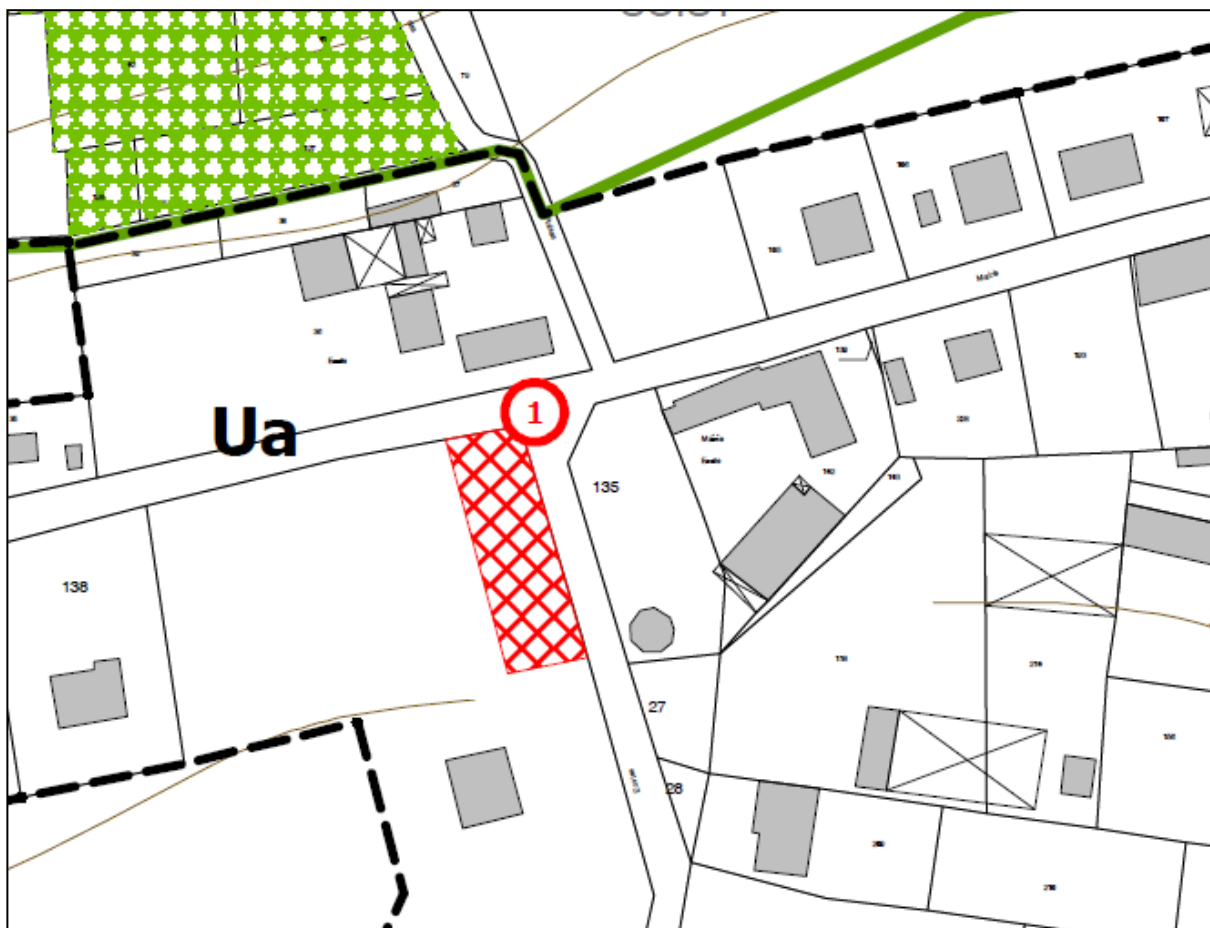
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

D. CHANGEMENTS APPORTES

1. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1

Lors de la mise en œuvre du PLU en 2012 un emplacement réservé avait été défini à proximité de la Mairie et de l'école afin de créer un espace de stationnement complémentaire.



La commune de Soisy-Bouy a acquis en 2013 un ensemble immobilier (corps de ferme) contigu aux bâtiments communaux (voir illustration page suivante) lui permettant de répondre à ce besoin en stationnement à proximité des équipements publics.

Le maintien de cet emplacement réservé n'apparaît donc plus nécessaire.



2. MODIFICATION ARTICLE UA 6

Les dispositions de l'article Ua 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, est complété afin de permettre l'extension des constructions existantes dans l'alignement des parties déjà bâties quand elles ne se situent ni à l'alignement ni en retrait de 5 m minimum.

L'article UA 6 est complété de la façon suivante :

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.

3. MODIFICATION ARTICLE Ua 10

Les dispositions de l'article Ua 10 – hauteur des constructions limitent la hauteur des constructions en limite séparative à 5 m au faitage.

Cette disposition n'intégrait cependant pas de principe dérogatoire pour les extensions des constructions existantes, limitant la hauteur de ces extensions à 5 m au faitage.

Afin de permettre l'extension des constructions existantes déjà implantée en limite séparative, le règlement de la zone Ua est modifié de la façon suivante :

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.

E. COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION

1. CODE DE L'URBANISME

Les changements apportés ne remettent pas en question les principes initialement définis dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2012 et s'insèrent dans le champ réglementaire de la modification simplifiée tel qu'il est défini par les articles L.123-13-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En effet les changements apportés n'ont pas pour objet de remettre en cause une protection ou réduire un espace naturel ou agricole. De plus ces changements n'ont également pas pour effet de majorer les possibilités de constructions de plus de 20 % sur l'ensemble des zones concernées, ni de limiter les possibilités de construire.

De plus ces changements ne modifient en rien les surfaces des zones urbaines et à urbaniser.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, des changements apportés respectent les principes réglementaires de la modification simplifiée telle qu'elle est définie par l'article L.123-13-3 du code de l'Urbanisme est respectée.

2. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2.1. Contexte réglementaire

Dans le cadre des dispositions des articles R.121-14 et suivants du code de l'Urbanisme, les procédures d'évolution des Plan Locaux d'Urbanisme peuvent être soumises à Evaluation Environnementale.

Article R.121-14 : Modifié par Décret n°2012-995 du 23 août 2012 - art. 1

I.-Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la présente section, les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
- 5° Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-7 ;
- 6° Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux qui tiennent lieu de plans de déplacements urbains mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 7° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 145-7 ;
- 8° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 146-6-1 ;
- 9° Les cartes communales dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.

II.-Font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur **élaboration** :

1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

2° Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;

3° Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 145-11.

III.-Font l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° Les cartes communales de communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, s'il est établi qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés.

Article R.121-16 : Modifié par Décret n°2012-995 du 23 août 2012 - art. 4

Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

1° Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et aux 2° à 4° du I de l'article R. 121-14 qui portent atteinte à l'économie générale du document ainsi que, pour les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et au 2° du I de l'article R. 121-14, celles dont il est établi après examen au cas par cas qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

3° En ce qui concerne les schémas de cohérence territoriale :

- a) Les révisions ;
- b) Les déclarations de projet lorsqu'elles portent atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du schéma ou changent les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application du II de l'article L. 122-1-5 ;

4° En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme :

a) Pour les plans locaux d'urbanisme mentionnés aux 5° et 6° du I et aux 1° et 2° du II, d'une part, les révisions et, d'autre part, les déclarations de projet qui soit changent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent 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 ;

b) Les révisions et modifications d'un plan local d'urbanisme autorisant des opérations ou travaux mentionnés au 3° du II de l'article R. 121-14 ;

c) Les révisions et les déclarations de projet des plans locaux d'urbanisme mentionnés au III de l'article R. 121-14, s'il est établi après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

5° En ce qui concerne les cartes communales :

a) Les révisions de celles des communes dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

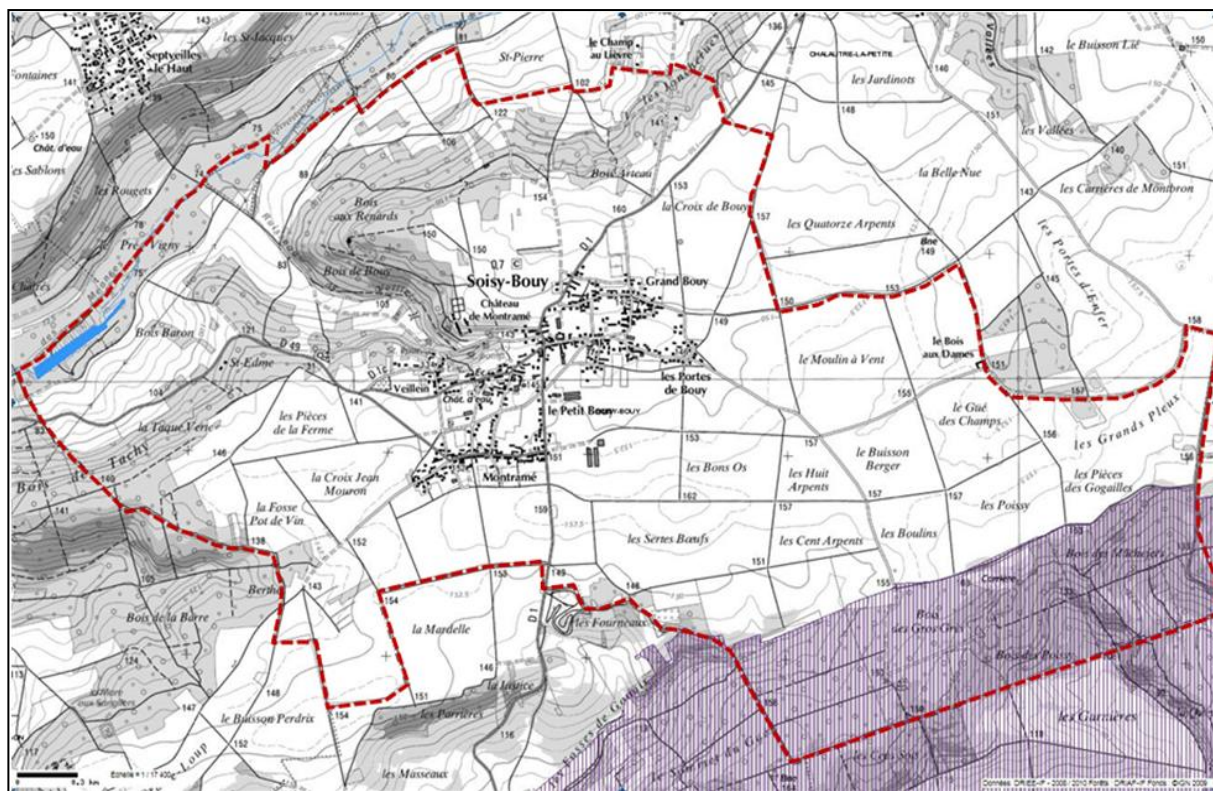
b) Les révisions de celles des communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, s'il est établi, après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés.

L'évaluation environnementale prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée.

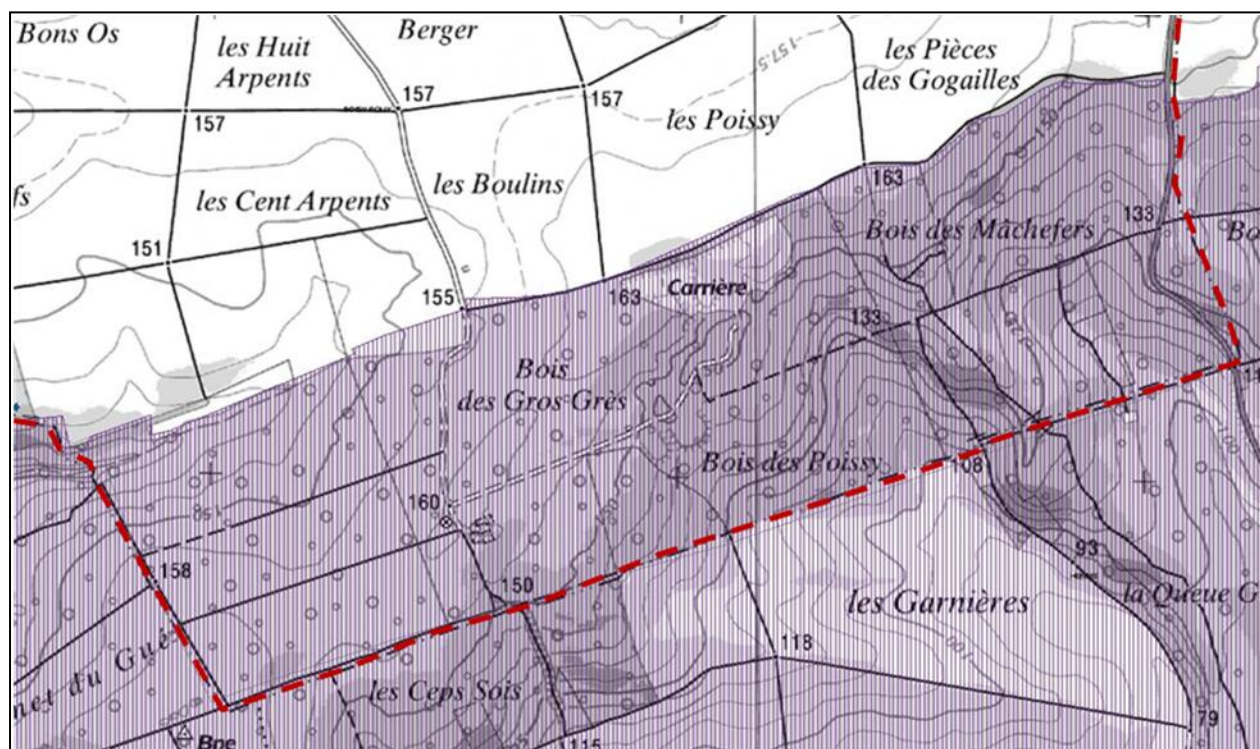
2.2. Le territoire de Soisy-Bouy et NATURA 2000

Le territoire de Soisy-Bouy est concerné par la zone NATURA 2000 « Bassée et plaines adjacentes » qui recouvre la partie Sud du territoire communal. Les boisements couverts par ce périmètre constituent la frange Nord de ce vaste ensemble d'une superficie globale de 27643 ha qui recoupe le territoire de 39 communes.

La présence de ce site au droit du territoire communal soumet potentiellement le projet de modification simplifiée du PLU à Evaluation Environnementale conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles R.121-14 et R.121-16.



A l'échelle de la commune, l'emprise de la zone Natura 2000 couvre une superficie de 148,3 ha soit environ 12 % du territoire communal. A l'échelle de la zone, la partie comprise au sein du territoire de Soisy-Bouy représente 0,5 % de l'emprise de la zone NATURA 2000.



2.3. Nécessité de l'Evaluation Environnementale

Au regard des dispositions réglementaires précisées ci-avant, il apparaît que les changements opérés par la commune dans le cadre de la procédure de modification simplifiée ne sont pas de nature à permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative le site Natura 2000 ; en effet les changements apportés au règlement écrit du PLU et la suppression de l'emplacement réservé n°1 de part leur localisation ne sont pas de nature à générer des incidences au droit du site NATURA 2000.

Conformément aux prescriptions de l'article R.121-16 du code de l'Urbanisme et au vu des changements apportés dans le cadre de la présente procédure et en raison de la nature même de la procédure mise en œuvre (modification simplifiée apportant des changements « mineurs » au dossier de PLU), il ressort qu'une procédure d'évaluation environnementale n'est pas réglementairement ni techniquement nécessaire dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée.

F. LISTE DES PIECES MODIFIEES :

- Règlement :
 - zone Ua articles 6 et 10
 - plan de zonage n°2