

Introduction

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Asnières-sur-Seine.

Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, restent applicables les dispositions R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme :

- article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions ;
- article R.111-22 relatif à la densité de la surface de plancher ;
- article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits ;
- article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ;
- article R.111-25 relatif aux normes de stationnement et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État ;
- article R.111-26 relatif au respect des préoccupations environnementales ;
- R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysages naturels ou urbains

2 – En vertu de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal, le sursis à statuer peut être opposé, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative ou droit de propriété. Elles sont reportées, en annexe du PLU aux documents graphiques dit « plan des servitudes ».

Divisions du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines**, et **réserve des emplacements** nécessaires aux voies, aux ouvrages publics, et aux installations d'intérêt général.

1 - Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

2 - Les « **espaces paysagers remarquables** » (EPR) introduits par l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont eux aussi repérés sur les documents graphiques.

3 - Les **emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

Règles de construction

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans les zones U et AU, les règles du présent PLU sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet le terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Impossibilité de réalisation de stationnement

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans la limite d'une distance de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, peuvent être autorisés dans toutes les zones sauf celles situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la *reconstruction à l'identique* d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il se situe au-dessus de la cote de crue de 1910 (cf. articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme).

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-7, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Bâtiments sinistrés

La *reconstruction à l'identique* d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, à l'exception des marges de recul ou opérations de voirie inscrites au document graphique du PLU, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié, et qu'il se situe au-dessus de la côte de crue de 1910 (cf. article L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme).

Bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU applicable à la zone, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordés que pour des travaux – en particulier des travaux d'*extension* – qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Bâtiments protégés

Les constructions nouvelles, les travaux d'*extension*, de *surélévation* ou d'aménagement réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt du bâtiment.

Protection architecturale

Dans les parties du territoire communal concernées, les projets de construction, d'utilisation des sols, de démolition, de travaux de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, de travaux d'aménagements urbains entrant dans le cadre de l'autorisation spéciale prévue par le code du patrimoine (articles L621-31 et 32), font l'objet d'une consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Prescriptions liées au bruit des infrastructures de transports terrestres

En vertu de l'article R. 111-4 1° du Code de la Construction et de l'Habitation, un arrêté préfectoral en date du 29 juin 2000 définit le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles seront rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des Informations Utiles.

Dans les bandes d'isolement acoustique de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

Prévention des risques d'inondation

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la Seine approuvé le 9 janvier 2004, annexé au PLU, les dispositions règlementaires du PPR s'appliquent.

Les obligations en matière de stationnement pour les constructions de logements locatifs financés

En application des dispositions des articles L.151-34 à 36 du Code de l'Urbanisme, Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires si ces derniers sont situés à

moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.