

ELABORATION DU P.L.U.

4

REGLEMENT

Commune de Orvilliers

Département des Yvelines

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U.

Novembre 2008

Approbation du Conseil Municipal

Urbaniste : Espace Apui 23 bd Henri IV - 75004 Paris
tél. 01 42 78 71 34 - fax. 01 40 29 97 80
E.mail : espace.apui@wanadoo.fr

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Orvilliers.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

2.1 – Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme sont les zones UG, UH, UR, délimitées par des tirets longs, chacune d'elles est repérée par son indice.

2. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme sont les zones A qui comporte le secteur A* et N qui comporte le secteur N^x, délimitées par des tirets longs, chacune d'elles est repérée par son indice.

3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

4. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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 soit la reconstruction après sinistre déclaré ou d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, y compris règles sanitaires, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL

1. Les dispositions des articles 10 et 11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général dont la nature et les contraintes techniques touchant à leur volumétrie nécessitent une adaptation de ces règles.

Les dispositions de l'article 14 des différentes zones ne s'appliquent pas à ces mêmes équipements publics.

2. Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type : poste des distributions publiques d'électricité, de gaz, poste de relèvement, etc., ou tout autre équipement assimilable par nature, ne sont pas assujettis aux dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction du volume et de la S.H.O.N. des bâtiments pré-existants est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 14 des différentes zones.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE STATIONNEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En application de l'article L.123-I-3 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, 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 avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 8 – MODALITES DE CALCUL DES DROITS A CONSTRUIRE EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

« **Article L.123-I-I** – Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone :

- Article 1. - Occupations et utilisation du sol interdites
- Article 2. - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3. - Accès et voiries
- Article 4. - Desserte par les réseaux
- Article 5. – Superficies minimales 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
- Article 10. - Hauteur maximum des constructions
- Article 11. - Aspect extérieur
- Article 12. - Stationnement
- Article 13. - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- Article 14. - Coefficient d'occupation du sol