

Préambule

Le présent règlement couvre l'ensemble du territoire communal des Lilas.

Rappels

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

En vertu de l'article L. 111-10 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, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, 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.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU

Divisions du territoire en zones

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

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

2 - Les **zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**N**".

3 - Les « **espaces paysagers remarquables** » (EPR) introduits par l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont eux aussi repérés sur les documents graphiques.

4 - 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.

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.123-1-9, 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.

Aires de stationnement

En application de l'article L. 123-1-12, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces 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, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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.

En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, 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'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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.

Bâtiments détruits ou démolis

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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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. (cf. article L. 111-3 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 permis de construire 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 et ensembles urbains identifiés

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des bâtiments ou à l'intérieur de secteurs faisant l'objet d'une identification au titre de l'article L. 123-1-5 7° 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 et/ou du secteur.

Bruits induits par les transports terrestres

En vertu de l'article R. 111-4 1° du Code de la Construction et de l'Habitation, les arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 définissent 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.

Desserte des bâtiments par les véhicules de lutte contre l'incendie

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du Code de la Construction et de l'Habitation – 2^{ème} partie – Livre 1^{er} – Titre III – Chapitre 1.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Prise en compte du risque de transport de matière dangereuse

Les zones UA, UAa, UB, UBa, UBb, UC, UD, UD_s, UG, UH, UL sont concernées par le risque de transport de matière dangereuse. Dans la zone d'information du transporteur reporté sur le document graphique : tout projet d'urbanisme doit faire l'objet d'une information au transporteur GRT gaz ou TRAPIL afin de lui permettre de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses canalisations et de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.