



**Département de l'Essonne**  
**Commune de Lisses**

# **Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

**Notice explicative**  
**Pièces modifiées**

## **Objet de la modification simplifiée**

La commune de Lisses est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 mai 2006, révisé le 17 décembre 2013 et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 25 juin 2014.

A l'usage, il est devenu nécessaire de rectifier certaines erreurs matérielles et de modifier certaines dispositions du règlement du PLU dans différents zonages afin de permettre une urbanisation harmonieuse au sein du territoire.

Par arrêté du Maire n°133/2017 du 18 septembre 2017, une procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée en vue de rectifier certaines erreurs matérielles et de modifier certaines dispositions du règlement du PLU.

Ainsi, la modification simplifiée n°2 du PLU concerne l'évolution du règlement écrit pour les zones d'activités et le secteur du centre-ville. Elle permet notamment de prendre en compte les éléments suivants :

- exclure le sous-secteur UAa de l'opposition à l'article R. 151-21 (anciennement R.123-10-1) du code de l'urbanisme afin de répondre aux objectifs d'offre en logements.
- permettre l'implantation de commerces dans la ZA La Petite Montagne,
- lever certaines ambiguïtés d'interprétation de la règle lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

## **Choix de la procédure d'évolution du PLU**

Conformément à l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme, tout projet de modification du Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée, dès lors que celui-ci n'a pas pour effet :

- de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU,
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles du Plan Local d'Urbanisme,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels,
- d'entraîner de graves risques de nuisances.

L'évolution envisagée dans le cadre de la présente procédure porte sur des compléments apportés au règlement du PLU. Elle ne majore pas les droits à construire, ne les diminue pas et ne modifie pas les surfaces des zones U et AU. Elle n'entre donc pas dans les cas interdits ci-dessus.

En conséquence, la procédure à mettre en œuvre est une modification simplifiée du PLU qui doit faire l'objet d'une mise à disposition du public du dossier pendant un mois.

Les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public ont été définies par délibération n°25-07 du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2017.

La présente délibération fera l'objet d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours, au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché en Mairie dans le délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Cette mise à disposition se déroulera du 10 octobre au 10 novembre 2017 inclus.

A l'issue de cette mise à disposition, le Maire présentera le bilan de la mise à disposition devant le Conseil Municipal qui en délibérera et adoptera, par délibération motivée, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

### **Justification des évolutions apportées**

La volonté de la commune de Lisses de limiter l'étalement urbain et de maîtriser la densification, afin d'être cohérente avec la structure urbaine existante, a été affirmée lors de la révision du plan local d'urbanisme approuvée le 17 décembre 2013.

Ainsi, la commune, dans son rapport de présentation fait application des dispositions de l'article R.151-21 (anciennement R.123-10-1) du code de l'urbanisme. Or, la commune a commis une erreur matérielle puisque, dans les dispositions générales du règlement, elle s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 (devenu R.151-21) en précisant que « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles qu'édicte le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus de la division foncière en propriété ou en jouissance* ».

Il conviendra de modifier le rapport de présentation afin de corriger cette erreur matérielle. Toutefois, afin de pouvoir satisfaire aux besoins en logements, il conviendra de modifier les dispositions générales du PLU en permettant l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans la zone UAa.

De même, afin de préserver l'activité économique dans la commune et particulièrement dans la zone d'activités de la Petite Montagne, l'implantation des commerces sera autorisée en zone UIa.

Enfin, le règlement sera ajusté pour lever quelques difficultés d'application de la règle détaillées dans le tableau ci-après.

En conclusion, les changements apportés par cette procédure de modification simplifiée du PLU concernent les pièces suivantes :

- le tome 2 du rapport de présentation relatif aux justifications du projet, des objectifs de consommation foncière et du dispositif réglementaire (p. 46) ;
- le règlement des zones UA, UI, UC et UL ainsi que les dispositions générales du règlement.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu, ils sont de deux ordres :

- les ajouts sont indiqués par une police verte ;
- les suppressions sont indiquées par une police rouge barrée.

A l'exception des documents ci-dessus, les autres pièces du PLU demeurent inchangées

Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Lisses comprend les pièces suivantes :

- un tableau listant l'ensemble des modifications avant/après ;
- les pièces modifiées.

Pour rappel, le PLU de Lisses est disponible au service urbanisme et foncier aux horaires d'ouvertures habituels de la Mairie et sur le site de la commune.

## Modification du rapport de présentation - Pièce 1.2 - Tome 2

Tome 2 - Justifications du projet, des objectifs de consommation foncière et du dispositif réglementaire (p. 46)		
Avant la présente modification	Après la présente modification	Justifications
<p>Le PLU fait application des dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, en précisant que, dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les règles qu'édicte le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.</p>	<p>Le PLU <del>fait application des</del> ne fait pas application des dispositions de l'article R.151-21 (anciennement R.123-10-1) du code de l'urbanisme, <del>sauf pour le secteur UAa</del>, en précisant que, dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les règles qu'édicte le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.</p>	<p><i>Il convient de rectifier une erreur matérielle car, dans son article 11 (dispositions générales), le règlement s'oppose à l'application de l'article R.151-21 (anciennement R.123-10-1) du code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Toutefois, afin de satisfaire à la demande de logements, notamment inscrite dans les documents supra communaux et afin d'avoir une urbanisation harmonieuse, il est nécessaire de faire application de l'article R.151-21 dans la zone UAa. Les règles du PLU s'apprécieront donc sur l'ensemble de l'unité foncière dans la zone UAa.</i></p>

## Modification du règlement

### Article 11 des disposition générales du règlement

Avant la présente modification	Après la présente modification	<i>Justifications</i>
<p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles qu'édicte le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus de la division foncière en propriété ou en jouissance.</p>	<p><b>A l'exception du secteur UAa</b>, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles qu'édicte le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus de la division foncière en propriété ou en jouissance.</p>	<p><i>Afin de satisfaire à la demande de logements, notamment inscrite dans les documents supra communaux et afin d'avoir une urbanisation harmonieuse, il est nécessaire que les règles qu'édicte le PLU s'apprécient sur l'ensemble de l'unité foncière dans la zone UAa.</i></p> <p><i>Appliquer l'article 11 au secteur UAa empêcherait de répondre aux besoins de logements déterminés dans le PLU.</i></p>

## Modification du règlement

### Zone UAa - Article 7.2.2.

Avant la présente modification	Après la présente modification	Justifications
<p><b>7.2.2. Dans le secteur UAa</b></p> <p><b>a. Principe d’implantation des constructions</b></p> <p>- les constructions doivent être implantées</p> <ul style="list-style-type: none"><li>. sur une ou plusieurs limites séparatives,</li><li>. ou en retrait des limites séparatives, en respectant les modalités de calcul définies à l’article 7.3.2.</li></ul> <p><b>b. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>. lorsqu’elle comporte des baies principales, avec un retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :</li></ul> <p>[...].</p>	<p><b>7.2.2. Dans le secteur UAa</b></p> <p><b>a. Principe d’implantation des constructions</b></p> <p>- les constructions doivent être implantées</p> <ul style="list-style-type: none"><li>. sur une ou plusieurs limites séparatives,</li><li>. ou en retrait des limites séparatives, en respectant les modalités de calcul définies à <del>l’article 7.3.2.</del> ci-après</li></ul> <p><b>b. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>. lorsqu’elle comporte des <del>baies principales</del> ouvertures en façade, avec un retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :</li></ul> <p>[...].</p>	<p><i>Afin de rendre plus efficient l’instruction des demandes d’autorisation d’urbanisme concernant cet article dont l’ancienne terminologie pouvait porter à confusion.</i></p> <p><i>La définition « ouverture » dans le lexique du règlement du PLU sera complétée comme suit:</i></p> <p><i>Seront exclus les châssis fixes, vitrages opaques, pavés de verre et la liste ci-dessous:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>-les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l’ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0.80m par rapport au terrain naturel,</i></li><li><i>-les ouvertures placées à plus de 1,90m du planché,,</i></li><li><i>- les portes pleines,</i></li><li><i>-les ouvertures de salles de bain, WC et escaliers,</i></li><li><i>-les marches des escaliers,</i></li><li><i>-les terrasses inaccessibles (absence d’ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),</i></li><li><i>-les terrasses situées à 0,60 m du terrain naturel,</i></li><li><i>-la modification des vues directes et baies existantes ou leur remplacement, à condition qu’il n’y ait pas d’agrandissement.</i></li></ul>

**Zones UC et UL - Article 7.2.2.**

Avant la présente modification	Après la présente modification	Justifications
<p><b>7.2.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. lorsqu'elle comporte des baies principales, avec un retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :</li> </ul> <p>[...].</p>	<p><b>7.2.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. lorsqu'elle comporte des <del>baies principales</del> <b>ouvertures en façade</b>, avec un retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :</li> </ul> <p>[...].</p>	<p><i>Afin de rendre plus efficient l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme concernant cet article dont l'ancienne terminologie pouvait porter à confusion.</i></p> <p><i>La définition « ouverture » dans le lexique du règlement du PLU sera complétée comme suit:</i></p> <p><i>Seront exclus les châssis fixes, vitrages opaques, pavés de verre et la liste ci-dessous:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0.80m par rapport au terrain naturel,</li> <li>-les ouvertures placées à plus de 1,90m du planché,</li> <li>- les portes pleines,</li> <li>-les ouvertures de salles de bain, WC et escaliers,</li> <li>-les marches des escaliers,</li> <li>-les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),</li> <li>-les terrasses situées à 0,60 m du terrain naturel,</li> <li>-la modification des vues directes et baies existantes ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.</li> </ul>



**Zones UI - Article 8.1**

Avant la présente modification	Après la présente modification	<i>Justifications</i>
<p><b>8.1. Dispositions Générales</b></p> <p>- La distance, séparant les façades ou parties de façades de deux bâtiments non contigus, mesurée perpendiculairement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. à chaque élément de façade comportant des baies principales ou secondaires, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut,</li> <li>. à chaque élément de façade, dans les autres cas, doit être au moins égale à 5 mètres et être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.</li> </ul>	<p><b>8.1. Dispositions Générales</b></p> <p>- La distance, séparant les façades ou parties de façades de deux bâtiments non contigus, mesurée perpendiculairement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. à chaque élément de façade comportant des <del>baies principales ou secondaires</del> ouvertures en façade, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut,</li> <li>. à chaque élément de façade, dans les autres cas, doit être au moins égale à 5 mètres et être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.</li> </ul>	<p><i>Afin de rendre plus efficient l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme concernant cet article dont l'ancienne terminologie pouvait porter à confusion.</i></p> <p><i>La définition « ouverture » dans le lexique du règlement du PLU sera complétée comme suit: Seront exclus les châssis fixes, vitrages opaques, pavés de verre et la liste ci-dessous:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0.80m par rapport au terrain naturel,</li> <li>-les ouvertures placées à plus de 1,90m du planché,</li> <li>- les portes pleines,</li> <li>-les ouvertures de salles de bain, WC et escaliers,</li> <li>-les marches des escaliers,</li> <li>-les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),</li> <li>-les terrasses situées à 0,60 m du terrain naturel,</li> <li>-la modification des vues directes et baies existantes ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.</li> </ul>

**Zone UIa - Article 2.4**

Avant la présente modification	Après la présente modification	<i>Justifications</i>
<p><b>2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, dans la zone UI et les secteurs UId et UIe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes exercées à proximité et les caractéristiques du réseau viaire,</li> </ul> <p><b>2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations soumises à conditions particulières, dans les seuls secteurs UIa et UIb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées au commerce et les changements de destination des constructions existantes vers le commerce sont autorisées, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> <li>. l'activité commerciale soit exercée en complément de l'activité principale,</li> <li>. et qu'elle soit compatible avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur et leurs abords et les caractéristiques du réseau viaire</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, dans la zone UI et les secteurs UId, UIa et UIe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées au commerce <b>et les changements de destination des constructions existantes vers le commerce</b>, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes exercées à proximité et les caractéristiques du réseau viaire,</li> </ul> <p><b>2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations soumises à conditions particulières, dans <del>les seuls secteurs UIa et UIb</del> le seul secteur UIb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées au commerce et les changements de destination des constructions existantes vers le commerce sont autorisées, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> <li>. l'activité commerciale soit exercée en complément de l'activité principale,</li> <li>. et qu'elle soit compatible avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur et leurs abords et les caractéristiques du réseau viaire.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Le développement économique de la zone UIa correspondant à la zone d'activités la Petite Montagne tend à accueillir des activités commerciales. Aussi, afin de pouvoir préserver l'activité économique dans la ville et particulièrement dans cette zone, il convient d'y autoriser l'implantation de commerces.</i></p>

**Zone UI - Article 13.3.1.a**

Avant la présente modification	Après la présente modification	<i>Justifications</i>
<p><b>13.3. Principes de paysagement</b></p> <p><b>13.3.1. Dans la zone UI et les secteurs UIa, UIb, UIc, UId et UIe</b></p> <p>[...]</p> <p><b>a. Dispositions générales</b></p> <p>- Les espaces libres, à l'exception des aires de stationnement, de circulation, de manœuvre et de stockage doivent être plantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>. 20% de la surface de ces espaces libres doivent être couverts de plantations arbustives, dont la moitié d'essences persistantes.</li> </ul> <p>- Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles doivent être de préférence dissimilées aux vues extérieures par un écran végétal.</p> <p>[...]</p>	<p><b>13.3. Principes de paysagement</b></p> <p><b>13.3.1. Dans la zone UI et les secteurs UIa, UIb, UIc, UId et UIe</b></p> <p>[...]</p> <p><b>a. Dispositions générales</b></p> <p>- Les espaces libres, à l'exception des aires de stationnement, de circulation, de manœuvre et de stockage doivent être plantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>. 20% de la surface de ces espaces libres doivent être couverts de plantations arbustives, dont la moitié d'essences persistantes.</li> </ul> <p>- <b>En sus des obligations citées ci-dessus</b>, les aires de stationnement pour véhicules légers doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles doivent être de préférence dissimilées aux vues extérieures par un écran végétal.</p> <p>[...]</p>	<p><i>Pour que les projets aient un volet paysager suffisant, les pétitionnaires doivent prendre en compte dans leurs projets l'implantation des arbres sur les espaces libres ainsi que les aires de stationnement d'une manière cumulative. Il est donc nécessaire d'apporter cette précision dans le PLU.</i></p>

**Zone UId - Article 11.3.1.**

<i>Avant la présente modification</i>	<i>Après la présente modification</i>	<i>Justifications</i>
<p><b>11.3 Clôture</b></p> <p><b>11.3.1. Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments.</li> <li>- La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2,20 mètres, portail et pilastres compris.</li> <li>- Les clôtures sur rue doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>. d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, éventuellement doublées d'un écran végétal,</li> <li>. de murets, traités en harmonie avec les façades des bâtiments, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmontés d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, éventuellement doublées d'un écran végétal,</li> <li>. de murs pleins, traités en harmonie avec les façades des bâtiments, en accompagnement de l'aménagement des accès,</li> <li>. ou, <b>dans le secteur UId et la zone UI, à l'exclusion des autres secteurs</b>, des clôtures végétales.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>11.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b></p> <p>[...]</p>	<p><b>11.3 Clôture</b></p> <p><b>11.3.1. Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments.</li> <li>- La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2,20 mètres, portail et pilastres compris.</li> <li>- Les clôtures sur rue doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>. d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, éventuellement doublées d'un écran végétal,</li> <li>. de murets, traités en harmonie avec les façades des bâtiments, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmontés d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, éventuellement doublées d'un écran végétal,</li> <li>. de murs pleins, traités en harmonie avec les façades des bâtiments, en accompagnement de l'aménagement des accès,</li> <li>. <del>ou, dans le secteur UId et la zone UI, à l'exclusion des autres secteurs, des clôtures végétales.</del></li> </ul> </li> </ul> <p><b>11.3.2. Dans le secteur UId</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures sur rue doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>. de murs pleins en maçonnerie enduite blanche ou claire, en accompagnement de l'aménagement des accès.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Afin de prendre en compte les préconisations du cahier des charges de la ZAC des Folies dans le secteur UId.</i></p>

	<p>- La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2,20 mètres, portail et pilastres compris.</p> <p>- Pour les clôtures qui ne sont pas sur rue, celles-ci devront être composées d'un grillage couleur vert foncé doublé d'une haie végétale.</p> <p><b><del>11.3.2.</del> 11.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b></p> <p>[...]</p>	
--	--	--

**Zone UCa - Article 11.2.2**

Avant la présente modification	Après la présente modification	<i>Justifications</i>
<p><b>11.1. Aspect et façades</b> [...]</p> <p><b>11.2. Toitures</b></p> <p><b>11.2.1. Dans la zone UC et le secteur UCa</b></p> <p>- Les toitures, et étages de combles, doivent présenter une simplicité de volume.</p> <p>- Les toitures terrasses sur les corps de bâtiments principaux sont autorisées, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. d'être végétalisées,</li> <li>. et/ou d'être support de dispositifs de production d'énergie renouvelable.</li> </ul> <p><b>11.2.2. En sus des dispositions de l'article 11.2.1, dans le seul secteur UCa</b></p>	<p><b>11.1. Aspect et façades</b> [...]</p> <p><b>11.2. Toitures</b></p> <p><b>11.2.1. Dans la zone UC et le secteur UCa</b></p> <p>- Les toitures, et étages de combles, doivent présenter une simplicité de volume.</p> <p>- Les toitures terrasses sur les corps de bâtiments principaux sont autorisées, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. d'être végétalisées,</li> <li>. et/ou d'être support de dispositifs de production d'énergie renouvelable.</li> </ul> <p><b>11.2.2. En sus des dispositions de l'article 11.2.1, dans le seul secteur UCa</b></p>	<p><i>A l'usage du PLU, il s'avère que cette condition rend extrêmement difficile les extensions.</i></p>

<p>- Les combles et toitures doivent être, de préférence, à deux versants.</p> <p>- Les pentes des toitures à pans doivent être comprises entre 35° et 45°.</p>	<p>- Les combles et toitures doivent être, de préférence, à deux versants.</p> <p><del>—Les pentes des toitures à pans doivent être comprises entre 35° et 45°.</del></p>	
---	---	--