



Commune de Lisses



Département de l'Essonne



Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1.2.

Rapport de Présentation

Tome 2 – Justifications du projet, des objectifs de
consommation foncière et du dispositif réglementaire

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 17 décembre 2013

Thierry LAFON, le Maire

Plan Local d'Urbanisme prescrit par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2009

Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2013

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2013

- et aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.
- Le PLU ~~fait application des~~ ne fait pas applications des dispositions de l'article R.151-21(anciennement R.123-10-1) du code de l'urbanisme, ~~sauf pour le secteur UAa~~, 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.

1.1.1. Les règlements de zone

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels marquant le territoire communal.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Chaque règlement de zone se décline en **quatorze articles** :

- les articles 1 et 2 déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières,

Il résulte de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme que le PLU peut réglementer « les occupations et utilisations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières ». Ainsi, l'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme.

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

- les articles 3 et 4 précisent comment le terrain doit-il être desservi par les réseaux pour être constructible (accès, voirie, réseaux d'eau potable, d'assainissement, etc.)
- l'article 5 précise si une superficie minimale est exigée pour qu'un terrain soit considéré comme constructible,
- les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport à la voie, par rapport aux limites séparatives, et entre elles sur un terrain,
- l'article 9 fixe l'emprise au sol maximale des constructions,
- l'article 10 indique la hauteur maximale des constructions,
- l'article 11 fixe des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions,
- l'article 12 permet de déterminer le nombre de places de stationnement exigé en fonction du projet de construction,
- l'article 13 définit les règles applicables aux espaces libres, et par exemple, les obligations de végétalisation pour chaque terrain,
- l'article 14 fixe le coefficient d'occupation des sols admis, qui détermine le nombre de m² de surface constructible pouvant être réalisé en fonction de la superficie des terrains,
- l'article 15 édicte des règles relatives aux performances énergétiques et environnementales,
- l'article 16 définit les règles en matière d'infrastructures et réseaux de communication numérique.

Les articles 15 et 16 ont été introduits par le décret du 29 février 2012¹, pris en application de la loi dite Grenelle II.

¹ Décret n°2012-290 du 29 février 2012 – article 25