

	<p><b>Commune de Lisses</b> Département de l'Essonne</p>
	<p><b>Plan Local d'Urbanisme</b></p>
	<p>Pièce 4</p>
	<p>Règlement</p>
	<p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2013</p> <p>Thierry LAFON, le Maire</p>
	<p>Plan Local d'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prescrit par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2009</li> <li>- arrêté par délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2013</li> <li>- approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2013</li> </ul>



## Sommaire

<b>Titre I - Dispositions générales .....</b>	<b>5</b>
Article 1 - Champ d'application .....	6
Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	6
Article 3 - Division du territoire en zones .....	7
Article 4 - Adaptations mineures.....	8
Article 5 - Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement.....	8
Article 6 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.....	8
Article 7 - Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions .....	8
Article 8 - Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts .....	9
Article 9 - Espaces boisés classés.....	9
Article 10 - Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages .....	9
Article 11 - Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments .....	10
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines.....</b>	<b>11</b>
Règlement de la zone UA .....	12
Règlement de la zone UB .....	28
Règlement de la zone UC .....	41
Règlement de la zone UD .....	57
Règlement de la zone UI.....	70
Règlement de la zone UL.....	86
<b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>96</b>
Règlement de la zone 1AUI .....	97
<b>Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>109</b>
Règlement de la zone A.....	110
<b>Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles.....</b>	<b>118</b>
Règlement de la zone N.....	119
<b>Titre VI - ANNEXES.....</b>	<b>130</b>
Lexique .....	131

Liste des bâtiments remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme	.....	136
Liste des linéaires de murs remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme	....	137
Liste des arbres et ensembles d'arbres, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme	.....	138

**TITRE I**

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---

## TITRE I

### Article 1 – Champ d'application

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lisses.

### Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

- 1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
- 2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
- 3 – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.
- 4 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;
  - les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme,
  - les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
  - le Droit de Préemption Urbain,
  - les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.
- 5 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- 6 – Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002
- 7 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.
- 8 – Rappels :
  - L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les conditions prévues par les dispositions du code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007

- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :
  - “ 1<sup>o</sup> Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
  - 2<sup>o</sup> Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. “
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil :
  - “ Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. “

### **Article 3 – Division du territoire en zones**

---

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

#### **1 – Les zones urbaines, dites zones U**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre “U”. Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **zone UA, zone UB, zone UC, zone UD, zone UI et zone UL**

#### **2 – Les zones à urbaniser dites zones AU**

Les zones à urbaniser, zones à caractère naturel destinées à être urbanisées, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres “AU”.

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent à la **zone 1AUI**

#### **3 – La zone agricole, dite zone A**

## **TITRE I**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "A".

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la zone A

### **4 – Les zones naturelles, dites zone N**

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

Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent à la zone N

### **Article 4 – Adaptations mineures**

---

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Article 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

---

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 d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- qui concernent des travaux d'isolation thermique par l'extérieur,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

### **Article 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

---

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

### **Article 7 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions**

---

1 – Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.



Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

2 – Des dérogations aux règles définies aux articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 des règlements de zone sont admises pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les constructions existantes, en façade et/ou en toiture, dans la limite toutefois des épaisseurs nécessaires à la réalisation de ces travaux d'amélioration thermique.

### **Article 8 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts**

---

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

### **Article 9 – Espaces boisés classés**

---

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **Article 10 – Éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages**

---

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : bâtiments remarquables, murs remarquables, espaces paysagers, alignements d'arbres, arbres remarquables, liaison intermilioux et vues remarquables identifiés par le PLU au plan de zonage font l'objet de prescriptions spécifiques.

## TITRE I

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

### **Article 11 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments**

---

A l'exception du secteur UAa, 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.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

---

## TITRE II - Zone UA

# Règlement de la zone UA

La **zone UA**, zone urbaine mixte, est spécifique au tissu du centre ancien.

Elle comprend un **secteur UAa**, dédié aux sites de mutation situés au cœur du centre-ancien.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Lisses.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- un risque d'inondation par débordement de l'Essonne. Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la rivière Essonne, approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral 2012-DDT-SE n° 280, vaut servitude d'utilité publique. Le PPRI s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement et figure en annexe du présent PLU.
  - l'enveloppe des zones inondables du PPRI de la rivière Essonne est reportée à titre informatif sur le plan de zonage.
- des risques de mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU,
- des risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. L'information relative aux risques présentés par ces canalisations de transport de matières dangereuses figure en annexe du présent PLU.

La commune de Lisses est concernée par le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

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.

### **Article UA 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

---

#### **1.1. Occupations et utilisations des sols interdites dans la zone UA et le secteur UAa**

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées au commerce de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la solution la plus favorable s'appliquant
- Les constructions destinées à l'artisanat de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions destinées aux bureaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

## TITRE II - Zone UA

- Les caravanes isolées, les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes
  - Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition
- 1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites pour les " bâtiments remarquables ", identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**
- La démolition totale ou partielle des " bâtiments remarquables ", identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme
- 1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites pour les " espaces paysagers ", identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**
- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UA 2.3

### **Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

#### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UA et le secteur UAa**

- Les constructions destinées à l'artisanat de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et la présence de constructions destinées à l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

#### **2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, au sein des " espaces paysagers ", identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Au sein des " espaces paysagers ", identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sont seuls admis les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux infrastructures routières et circulations douces, ou aux activités de loisirs de plein air (aires de jeux, etc.).

## **TITRE II - Zone UA**

### **Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être suffisamment dimensionnés compte tenu de l'importance du trafic prévisible, du type de véhicules et du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est réduite. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Sauf impossibilité technique, aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur des voies affectées exclusivement aux piétons et cycles. Dans ce cas, un dispositif doit être mis en place pour sécuriser la circulation des piétons et des cyclistes.
- Lorsque la propriété mitoyenne comporte une entrée charretière en limite de propriété, l'accès carrossable à créer sera étudié de manière à ne créer qu'une abaissée charretière, sauf présence de mobilier urbain ou de plantations sur le trottoir, ou incompatibilité avec les implantations des constructions sur le terrain.

#### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

### **Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

#### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les conditions et modalités de raccordement au réseau d'eau potable doivent être conformes au règlement du service des eaux de la Communauté d'Agglomération.

### 4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées des activités admises dans la zone doivent être distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Les surfaces nouvellement imperméabilisées ont un **rejet limité à 1l./s./ha** pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et doivent correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, récupération, réutilisation,...) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les eaux issues des voiries doivent transiter, si nécessaire, par différents dispositifs et les eaux issues des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds doivent transiter par différents dispositifs, avant rejet dans le réseau public ou infiltration.
- En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet doit prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

### 4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

### 4.4. Collecte des déchets

- Pour toute construction principale nouvelle de moins de trois logements, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## TITRE II - Zone UA

- Pour toute construction principale nouvelle de trois logements et plus, un local, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

### **Article UA 5 – Superficie minimale des terrains**

---

- Non réglementé

### **Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **6.1. Définition**

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie ou d'espace public.

#### **6.2. Dispositions générales**

##### **6.2.1. Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa**

- Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement
  - Les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont toutefois autorisés, dans la limite de 20% de la surface de façade du rez-de-chaussée et de 40% de la surface de la façade des autres niveaux, et à condition que les parties de façade concernées soient implantées en retrait de deux mètres maximum de l'alignement.
- Une implantation des constructions, en retrait de l'alignement est admise :
  - lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
  - ou, lorsque, sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

##### **6.2.2. Dans le secteur UAa**

- Le nu des façades des constructions doit être implanté :
  - à l'alignement de la **rue de Corbeil**,
  - à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement **des autres voies**.

#### **6.3. Dispositions particulières**

##### **6.3.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées :



## TITRE II - Zone UA

- dans le respect des dispositions de l'article 6.2,
  - ou avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2. sont admis.

### **6.3.2. Cas des avancées de moins de 10 m2 d'emprise au sol**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la réalisation d'avancées (de type véranda, sas d'entrée, marquise) sur des constructions existantes non conformes au présent article, dans la limite de 10 m2 d'emprise au sol.

### **6.3.3. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

## **Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1. Définition**

- Pour l'application du présent article, la hauteur de façade se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux,
- à l'égout du toit, pour les toitures en pente,
  - à l'acrotère, pour les toitures terrasses.
- Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

### **7.2. Dispositions générales**

#### **7.2.1. Dans la zone UA, à l'exclusion du secteur UAa**

##### **a. Principe d'implantation des constructions**

##### **a.1 Dans une bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement**

- Les constructions doivent être implantées
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait des limites séparatives, en respectant les modalités de calcul définies à l'article 7.2.2.

##### **a.2 Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les modalités de calcul définies à l'article 7.2.2.
- Une implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque la construction envisagée s'adosse à une construction mitoyenne et en habille l'héberge.

## TITRE II - Zone UA

### b. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
  - lorsqu'elle comporte des baies principales, avec un retrait de 8 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
    - la distance, comptée perpendiculairement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative (**L**) doit être au moins égale à la hauteur de la façade (**H**), soit  **$L \geq H$** .
  - dans les autres cas, avec un retrait de 2,5 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
    - la distance, comptée perpendiculairement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative (**L**) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade (**H**), soit  **$L \geq H/2$** .

### 7.2.2. Dans le secteur UAa

#### a. Principe d'implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait des limites séparatives, en respectant les modalités de calcul définies ci-après

#### b. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
  - lorsqu'elle comporte des ouvertures en façade, avec un retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
    - la distance, comptée perpendiculairement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative (**L**) doit être au moins égale à la hauteur de la façade (**H**), soit  **$L \geq H$** .
      - cette disposition ne s'applique pas aux vérandas prolongeant la façade arrière des constructions
  - dans les autres cas, avec un retrait de 2,5 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
    - la distance, comptée perpendiculairement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative (**L**) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade (**H**), soit  **$L \geq H/2$** .
- Les vérandas prolongeant la façade arrière des constructions doivent être implantées avec un retrait de 2,5 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
  - la distance, comptée perpendiculairement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative (**L**) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade (**H**), soit  **$L \geq H/2$** .

## TITRE II - Zone UA

### **7.3. Dispositions particulières**

#### **7.3.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 7.2,
  - ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, à condition que l'extension ou la surélévation ne comporte pas de baie principale.
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2 sont admis.

#### **7.3.2. Cas des abris de jardins**

- Les abris de jardins doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 0,50 mètre minimum de la limite séparative

#### **7.3.3. Cas des servitudes de cours communes**

- Une implantation différente de celle autorisée aux articles 7.2 et 7.3. est admise dans le cas de l'établissement, par les propriétaires intéressés, d'une servitude de cours communes :
  - en ce cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 2,5 mètres minimum des limites séparatives, y compris saillies et balcons.

#### **7.3.4. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

## **Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

### **8.1. Dispositions générales**

- La distance, séparant les façades ou parties de façades de deux bâtiments non contigus, mesurée perpendiculairement :
  - à chaque élément de façade comportant des ouvertures, à l'exception des jours de souffrance, doit être au moins égale à 8 mètres,
  - à chaque élément de façade, dans les autres cas, doit être au moins égale à 2,5 mètres.
- Toutefois, cette distance n'est pas réglementée pour les abris de jardins, les garages, et les locaux de stockage des déchets.

## **TITRE II - Zone UA**

## **8.2. Dispositions particulières**

### **8.2.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 8.1**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 8.1,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, à condition qu'elles n'aggravent pas la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.1
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 8.1 sont admis.

### **8.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La distance séparant les façades de plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article UA 9 – Emprise au sol**

---

### **9.1. Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa**

- Non réglementé

### **9.2. Dans le seul secteur UAa**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45 % de la superficie du terrain.

## **Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux, jusque :
  - au faitage, dans le cas des toitures en pente,
  - à l'acrotère, pour les toitures terrasses, non compris les garde-corps.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 30 mètres maximum chacune. La hauteur maximale et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section.
- Sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée, les édifices techniques suivants : édifices d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, chaufferie et conditionnement d'air, éléments techniques destinés aux communications, à condition :
  - qu'ils soient implantés en retrait de 3 mètres minimum
  - que ce dépassement n'excède pas 2,50 mètres.

## **TITRE II - Zone UA**

## **10.2. Dispositions générales**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne doit pas excéder 4 mètres.

## **10.3. Dispositions particulières**

### **10.3.1. Cas des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement, d'entretien, d'amélioration, de mise aux normes et d'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation de la hauteur maximum de la construction existante.

### **10.3.2. Cas des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La hauteur maximale des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 30 mètres.

## **Article UA 11 – Aspect extérieur**

---

### **11.1. Aspect et façades**

#### **11.1.1. Dispositions générales**

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale
- Les façades latérales et postérieures des constructions, notamment les pignons apparents en limite de propriété, et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec celles-ci et celle des bâtiments existants sur les terrains continus
- L'animation des façades des constructions nouvelles, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction
- Lors des opérations de ravalement, la modénature existante et les éléments la composant doivent être respectés
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire tels que les tôles ondulées ou les matériaux précaires, est interdite.

## **TITRE II - Zone UA**

- Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures

**11.1.2. En sus des dispositions précédentes, dispositions applicables aux bâtiments, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :
  - mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur l'aspect d'origine du bâtiment,
  - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
- Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.
- La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
- Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

**11.2. Toitures**

- Les toitures, et étages de combles, doivent présenter une simplicité de volume.
- Les toitures terrasses ne sont pas admises.

**11.3. Clôtures**

**11.3.1. Dispositions applicables au sein des linéaires de murs remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Au sein des linéaires de murs remarquables, identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, les murs à pierres vues doivent être conservés.
  - Leur percement est toutefois autorisé pour réaliser un accès ou créer une ouverture.
- Les travaux réalisés sur ces murs ne doivent pas remettre en cause leurs caractéristiques et doivent restituer, si possible, leur aspect d'origine. Les matériaux et techniques utilisés doivent être compatibles avec ceux autorisés lors de la construction du mur.

**11.3.2. Dispositions applicables dans les autres cas**

- La hauteur des clôtures sur rue, et en limite séparative, ne doit pas excéder 1,80 mètre, portails et pilastres compris.
  - Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction, à l'identique, de murs en pierre existants
  - Une hauteur de clôture plus importante peut également être autorisée pour assurer une harmonie avec les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées, en tout ou partie, d'un dispositif ajouré (barreaudage), éventuellement doublé d'une haie.

**TITRE II - Zone UA**

- Lorsque les clôtures sont constituées d'une partie pleine, la hauteur de celle-ci ne doit pas excéder 1,10 mètre.
- Les murs en pierre existants peuvent être reconstruits à l'identique, même s'ils dérogent à la règle de hauteur.

#### **11.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions de l'article UA 11.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **11.4. Eléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante (éoliennes domestiques, etc.)
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public,
  - etc.

### **Article UA 12 – Stationnement**

---

#### **12.1. Dispositions générales**

##### **12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - **pour les constructions destinées à l'habitation :**
    - aux nouvelles constructions principales,
    - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes), qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation. Les normes ne concernent que les logements nouvellement créés.

## **TITRE II - Zone UA**

- **pour les autres constructions :**
    - aux nouvelles constructions principales,
    - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) : les normes concernent les surfaces de plancher existantes et celles nouvellement créées,
  - **et aux changements de destination des constructions existantes** : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### **12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement**

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement**

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - largeur : 2,5 m minimum
  - longueur : 5,0 m minimum,
  - et un dégagement de 5,0 m minimum.
- Pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements et plus, la moitié des places de stationnement doit être réalisée à l'intérieur des constructions.

### **12.2. Normes de stationnement, applicables par type de constructions**

#### **12.2.1. Constructions destinées à l'habitation**

- Il est exigé que soient réalisées,
  - deux places de stationnement par logement,
  - **et** une place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements,
- Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes âgées, etc., il est exigé que soit réalisé, au minimum, deux places de stationnement par tranche de 10 lits.

#### **12.2.2. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

- Il est exigé au minimum, que soit réalisée une place de stationnement par chambre.

## **TITRE II - Zone UA**



### **12.2.3. Constructions destinées au bureau, au commerce ou à l'artisanat**

- Il est exigé au minimum, que soit réalisée, **une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou**, pour les restaurants, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
  - Toutefois, sont notamment pris en compte dans le calcul, l'effectif susceptible de fréquenter les constructions (personnel, visiteurs, etc.) et la nature des véhicules accueillis.

### **12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et la surface devant être affectée au stationnement des cycles non motorisés doivent être déterminés en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.).

## **12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

- Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent :
  - être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés,
  - et pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, être prévus, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

## **12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement**

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.
  - soit du versement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement

## **Article UA 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés**

---

### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

## **TITRE II - Zone UA**

### **13.2. Éléments de paysages, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Les **espaces paysagers**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.
  - Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux infrastructures routières et aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air sont toutefois admis.
- L'**arbre** identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, et les quatre arbres composant l'**ensemble d'arbres**, identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme et détaillé en annexe du présent règlement doivent être préservés et mis en valeur.
  - Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou des raisons de sécurité avérées.

### **13.3. Principes de paysagement**

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité, existantes
- Les plantations existantes de qualité doivent, si possible, être maintenues. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, des plantations de remplacement doivent être réalisées à raison d'un arbre de haute tige ou une plantation arbustive, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction en superstructure.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et variées
- 30 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre et être paysagés.

### **13.4. Dispositions particulières**

#### **13.4.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les travaux d'extensions, de surélévations ou de changements de destination des constructions non conformes aux dispositions de l'article 13.3 sont admis à condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts de pleine terre paysagés.

#### **13.4.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions de l'article 13.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UA 14 – Coefficient d’Occupation des Sols**

---

- Non règlementé

### **Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur
- Le traitement des eaux pluviales à la parcelle par la mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux (infiltration, récupération, etc.) doit être privilégié.

### **Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **TITRE II - Zone UB**

# Règlement de la zone UB

La **zone UB**, à vocation mixte, est spécifique au tissu dense du Long Rayage.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Lisses.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- un risque d'inondation par débordement de l'Essonne. Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la rivière Essonne, approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral 2012-DDT-SE n° 280, vaut servitude d'utilité publique. Le PPRI s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement et figure en annexe du présent PLU.
  - l'enveloppe des zones inondables du PPRI de la rivière Essonne est reportée à titre informatif sur le plan de zonage.
- des risques de mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU,
- des risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. L'information relative aux risques présentés par ces canalisations de transport de matières dangereuses figure en annexe du présent PLU.

La commune de Lisses est concernée par le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

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.

## **Article UB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

---

### **1.1. Occupations et utilisations des sols interdites dans la zone UB,**

- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions destinées au commerce isolées de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions destinées au bureau de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées, les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition

## **TITRE II - Zone UB**

**1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations des sols interdites le long des " linéaires commerciaux protégés ", identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.7 bis° du code de l'urbanisme**

- Le changement de destination des locaux, situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce et à l'artisanat, vers une destination d'habitation

**Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et la présence de constructions destinées à l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**Article UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

**3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être suffisamment dimensionnés compte tenu de l'importance du trafic prévisible, du type de véhicules et du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est réduite. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Sauf impossibilité technique, aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur des voies affectées exclusivement aux piétons et cycles. Dans ce cas, un dispositif doit être mis en place pour sécuriser la circulation des piétons et des cyclistes.

**TITRE II - Zone UB**

- Lorsque la propriété mitoyenne comporte une entrée charretière en limite de propriété, l'accès carrossable à créer sera étudié de manière à ne créer qu'une abaissée charretière, sauf présence de mobilier urbain ou de plantations sur le trottoir, ou incompatibilité avec les implantations des constructions sur le terrain.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les conditions et modalités de raccordement au réseau d'eau potable doivent être conformes au règlement du service des eaux de la Communauté d'Agglomération.

### **4.2. Assainissement**

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées des activités admises dans la zone doivent être distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

## **TITRE II - Zone UB**

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Les surfaces nouvellement imperméabilisées ont un **rejet limité à 1l./s./ha** pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et doivent correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, récupération, réutilisation,...) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les eaux issues des voiries doivent transiter, si nécessaire, par différents dispositifs et les eaux issues des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds doivent transiter par différents dispositifs, avant rejet dans le réseau public ou infiltration.
- En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet doit prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

#### **4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **4.4. Collecte des déchets**

- Pour toute construction principale nouvelle de moins de trois logements, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.
- Pour toute construction principale nouvelle de trois logements et plus, un local, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

### **Article UB 5 – Superficie minimale des terrains**

---

- Non réglementé

### **Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **6.1. Définition**

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

## **TITRE II - Zone UB**

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie ou d'espace public.

## **6.2. Dispositions générales**

### **6.2.1. Implantation des constructions par rapport au mail de l'Ile-de-France**

- Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement du **mail de l'Ile-de-France**
  - Les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont toutefois autorisés, dans la limite de 20% de la surface de façade du rez-de-chaussée et de 40% de la surface de la façade des autres niveaux, et à condition que les parties de façade concernées soient implantées en retrait de deux mètres maximum de l'alignement.
- Une implantation des constructions, en retrait de l'alignement est admise :
  - lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
  - ou, lorsque, sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifée ou en cours de réalisation.

### **6.2.2. Implantation des constructions par rapport aux autres voies**

- Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

## **6.3. Dispositions particulières**

### **6.3.1. Cas des avancées de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la réalisation d'avancées (de type véranda, sas d'entrée, marquise) sur des constructions existantes non conformes au présent article, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **6.3.2. Cas des extensions, surélévations, changements de destination des constructions existantes non conformément aux dispositions de l'article 6.2**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 6.2,
  - ou avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2. sont admis.

### **6.3.3. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

## **TITRE II - Zone UB**



## **Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1. Définition**

- Pour l'application du présent article, la hauteur de façade se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux,
  - à l'égout du toit, pour les toitures en pente,
  - à l'acrotère, pour les toitures terrasses.
- Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

### **7.2. Dispositions générales**

#### **7.2.1. Principe d'implantation des constructions**

- Les constructions doivent être implantées
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait des limites séparatives, en respectant les modalités de calcul définies à l'article UB 7.2.2.

#### **7.2.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives**

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
  - avec un retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative, mesuré perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des ouvertures, à l'exception des jours de souffrance,
  - cette disposition ne s'applique pas aux vérandas prolongeant la façade arrière des constructions
  - avec un retrait de 2,5 mètres minimum de la limite séparative, mesuré perpendiculairement à chaque élément de façade dans les autres cas.
- Les vérandas prolongeant la façade arrière des constructions doivent être implantées avec un retrait de 2,5 mètres minimum de la limite séparative, mesuré perpendiculairement à chaque élément de façade.

### **7.3. Dispositions particulières**

#### **7.3.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 7.2,
  - ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, à condition que l'extension ou la surélévation ne comporte pas de baie principale.
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2 sont admis.

## **TITRE II - Zone UB**

### **7.3.2. Cas des servitudes de cours communes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.2. est admise dans le cas de l'établissement, par les propriétaires intéressés, d'une servitude de cours communes :
  - en ce cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 2,5 mètres minimum des limites séparatives, y compris saillies et balcons.

### **7.3.3. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

## **Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

### **8.1. Dispositions générales**

- La distance, séparant les façades ou parties de façades de deux bâtiments non contigus, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade doit être au moins égale à 4 mètres.
- Toutefois, cette distance n'est pas réglementée pour les abris de jardins, les garages, et les locaux de stockage des déchets.

### **8.2. Dispositions particulières**

#### **8.2.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 8.1**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 8.1,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, à condition qu'elles n'aggravent pas la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.1
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 8.1 sont admis.

#### **8.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La distance séparant les façades de plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article UB 9 – Emprise au sol**

---

### **9.1. Dispositions générales**

- L'emprise au sol maximale des constructions :

## **TITRE II - Zone UB**

- n'est pas réglementée pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**,
- est fixée à 40% de la superficie du terrain, **pour les autres constructions**.

## **9.2. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les travaux de surélévation et de changement de destination de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 9.1 sont admis à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.

## **Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux, jusque :
  - au faitage, dans le cas des toitures en pente,
  - à l'acrotère, pour les toitures terrasses, non compris les garde-corps.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 30 mètres maximum chacune. La hauteur maximale et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section.
- Sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée, les édicules techniques suivants : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, chaufferie et conditionnement d'air, éléments techniques destinés aux communications, à condition :
  - qu'ils soient implantés en retrait de 3 mètres minimum
  - que ce dépassement n'excède pas 2,50 mètres.

### **10.2. Dispositions générales**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne doit pas excéder 4 mètres.

### **10.3. Dispositions particulières**

#### **10.3.1. Cas des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement, d'entretien, d'amélioration, de mise aux normes et d'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation de la hauteur maximum de la construction existante.

## **TITRE II - Zone UB**

### **10.3.2. Cas des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La hauteur maximale des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 30 mètres.

## **Article UB 11 – Aspect extérieur**

---

### **11.1. Aspect et façades**

#### **11.1.1. Dispositions générales**

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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
- Les façades latérales et postérieures des constructions, notamment les pignons apparents en limite de propriété, et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec celles-ci et celle des bâtiments existants sur les terrains continus
- L'animation des façades des constructions nouvelles, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire tels que les tôles ondulées ou les matériaux précaires, est interdite.
- Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

### **11.2. Toitures**

- Les toitures, et étages de combles, doivent présenter une simplicité de volume.

### **11.3. Clôtures**

#### **11.3.1. Dispositions générales**

- La hauteur des clôtures sur rue et en limite séparative, ne doit pas excéder 1,80 mètre
- Les clôtures sur rue doivent être constituées, en tout ou partie, d'un dispositif ajouré (barreaudage), éventuellement doublé d'une haie.
- Lorsque les clôtures sur rue sont constituées d'une partie pleine, la hauteur de celle-ci ne doit pas excéder 1,10 mètre.
- Lorsque la clôture en limite séparative est, en tout ou partie, maçonnée, un enduit doit être effectué sur les deux faces.

## **TITRE II - Zone UB**

### **11.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions de l'article 11.3.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **11.4. Eléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante (éoliennes domestiques, etc.),
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public,
  - etc.

## **Article UB 12 – Stationnement**

---

### **12.1. Dispositions générales**

#### **12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - **pour les constructions destinées à l'habitation :**
    - aux nouvelles constructions principales,
    - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes), qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation. Les normes ne concernent que les logements nouvellement créés.
  - **pour les autres constructions :**
    - aux nouvelles constructions principales,
    - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) : les normes concernent les surfaces de plancher existantes et celles nouvellement créées,

## **TITRE II - Zone UB**

- **et aux changements de destination des constructions existantes** : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### **12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement**

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement**

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - largeur : 2,5 m minimum
  - longueur : 5,0 m minimum,
  - et un dégagement de 5,0 m minimum.

### **12.2. Normes de stationnement, applicables par type de constructions**

#### **12.2.1. Constructions destinées à l'habitation**

- Il est exigé que soient réalisées,
  - deux places de stationnement par logement,
  - **et** une place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements,
- Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes âgées, etc., il est exigé que soit réalisé, au minimum, deux places de stationnement par tranche de 10 lits.

#### **12.2.2. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

- Il est exigé au minimum, que soit réalisée une place par chambre.

#### **12.2.3. Constructions destinées au bureau, au commerce ou à l'artisanat**

- Il est exigé au minimum, que soit réalisée, **une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou**, pour les restaurants, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- Toutefois, sont notamment pris en compte dans le calcul, l'effectif susceptible de fréquenter les constructions (personnel, visiteurs, etc.) et la nature des véhicules accueillis.

## **TITRE II - Zone UB**

#### **12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et la surface devant être affectée au stationnement des cycles non motorisés doivent être déterminés en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.).

#### **12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

- Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent :
  - être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés,
  - et pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, être prévus, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

#### **12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement**

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.
  - soit du versement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **Article UB 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés**

---

#### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

#### **13.2. Principes de paysagement**

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité, existantes

## **TITRE II - Zone UB**

#### **13.2.1. Dispositions générales**

- Les plantations existantes de qualité doivent, si possible, être maintenues. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, des plantations de remplacement doivent être réalisées à raison d'un arbre de haute tige, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction en superstructure.
- **20 % minimum de la superficie totale du terrain** doivent être traités en espace vert de pleine terre et paysagés.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et variées

#### **13.3. Dispositions particulières**

##### **13.3.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les travaux d'extensions, de surélévations ou de changements de destination des constructions non conformes aux dispositions de l'article 13.3 sont admis à condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts de pleine terre paysagés.

##### **13.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions de l'article 13.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

- Non règlementé

#### **Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur
- Le traitement des eaux pluviales à la parcelle par la mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux (infiltration, récupération, etc.) doit être privilégié.

#### **Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **TITRE II - Zone UC**



## Règlement de la zone UC

La **zone UC**, zone urbaine mixte est spécifique au tissu pavillonnaire, réalisé principalement sous la forme de Zones d'Aménagement Concertées, lors de la création de la Ville Nouvelle.

Elle comprend un **secteur UCa**, correspondant au quartier bordant l'avenue des Parcs, aménagé dans le cadre de la ZAC des Folies.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Lisses.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- un risque d'inondation par débordement de l'Essonne. Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la rivière Essonne, approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral 2012-DDT-SE n° 280, vaut servitude d'utilité publique. Le PPRI s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement et figure en annexe du présent PLU.
  - l'enveloppe des zones inondables du PPRI de la rivière Essonne est reportée à titre informatif sur le plan de zonage.
- des risques de mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU,
- des risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. L'information relative aux risques présentés par ces canalisations de transport de matières dangereuses figure en annexe du présent PLU.

La commune de Lisses est concernée par le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

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.

### **Article UC 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

---

#### **1.1. Occupations et utilisations des sols interdites dans la zone UC et le secteur UCa**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions destinées aux bureaux de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

## **TITRE II - Zone UC**

- Les caravanes isolées, les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes
  - Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition
- 1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites pour les " espaces paysagers ", identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**
- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UA 2.3

## **Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UC et le secteur UCa**

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et la proximité de constructions destinées à l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### **2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, au sein des " espaces paysagers ", identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Au sein des " espaces paysagers ", identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sont seuls admis les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux infrastructures routières et circulations douces, ou aux activités de loisirs de plein air (aires de jeux, etc.).

## **TITRE II - Zone UC**

## **Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être suffisamment dimensionnés compte tenu de l'importance du trafic prévisible, du type de véhicules et du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est réduite. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Sauf impossibilité technique, aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur des voies affectées exclusivement aux piétons et cycles. Dans ce cas, un dispositif doit être mis en place pour sécuriser la circulation des piétons et des cyclistes.
- Lorsque la propriété mitoyenne comporte une entrée charretière en limite de propriété, l'accès carrossable à créer sera étudié de manière à ne créer qu'une abaissée charretière, sauf présence de mobilier urbain ou de plantations sur le trottoir, ou incompatibilité avec les implantations des constructions sur le terrain.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **TITRE II - Zone UC**

- Les conditions et modalités de raccordement au réseau d'eau potable doivent être conformes au règlement du service des eaux de la Communauté d'Agglomération.

## **4.2. Assainissement**

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées des activités admises dans la zone doivent être distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.
- Les constructions non desservies par le réseau collectif d'assainissement peuvent avoir une filière d'assainissement autonome, à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé et soit conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Les surfaces nouvellement imperméabilisées ont un **rejet limité à 1l./s./ha** pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et doivent correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, récupération, réutilisation,..) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les eaux issues des voiries doivent transiter, si nécessaire, par différents dispositifs et les eaux issues des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds doivent transiter par différents dispositifs, avant rejet dans le réseau public ou infiltration.
- En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet doit prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

## **4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

## **TITRE II - Zone UC**

- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **4.4. Collecte des déchets**

- Pour toute construction principale nouvelle de moins de trois logements, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.
- Pour toute construction principale nouvelle de trois logements et plus, un local, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

### **Article UC 5 – Superficie minimale des terrains**

---

- Non réglementé

### **Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **6.1. Définition**

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie ou d'espace public.

#### **6.2. Dispositions générales**

##### **6.2.1. Implantations des constructions par rapport à la RD 153 et l'avenue du 8 mai 1945**

- Les constructions doivent être implantées :
  - en retrait de 30 mètres minimum de l'axe de la **RD 153**,
  - en retrait de 20 mètres minimum de l'axe de **l'avenue du 8 mai 1945**.

##### **6.2.2. Implantations des constructions par rapport aux autres voies**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement **des autres voies**.
  - Une implantation différente est admise lorsqu'il existe sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 4 mètres de l'alignement :
    - en ce cas, la construction doit être implantée en respectant un retrait par rapport à l'alignement identique à la construction existante, ou, le cas échéant, à l'une, au moins, des constructions existantes.

## **TITRE II - Zone UC**

### **6.3. Dispositions particulières**

#### **6.3.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 6.2,
  - ou avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2. sont admis.

#### **6.3.2. Cas des avancées de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la réalisation d'avancées (de type véranda, sas d'entrée, marquise) sur des constructions existantes non conformes au présent article, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **6.3.3. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

## **Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1. Définition**

- Pour l'application du présent article, la hauteur de façade se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux,
  - à l'égout du toit, pour les toitures en pente,
  - à l'acrotère, pour les toitures terrasses.
- Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

### **7.2. Dispositions générales**

#### **7.2.1. Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait des limites séparatives, en respectant les modalités de calcul définies à l'article UC 7.2.2.

## **TITRE II - Zone UC**

### **7.2.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives**

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
  - lorsqu'elle comporte des ouvertures en façade, avec un retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
    - la distance, comptée perpendiculairement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative (**L**) doit être au moins égale à la hauteur de la façade (**H**), soit  **$L \geq H$** .
    - cette disposition ne s'applique pas aux vérandas prolongeant la façade arrière des constructions
  - dans les autres cas, avec un retrait de 2,5 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
    - la distance, comptée perpendiculairement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative (**L**) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade (**H**), soit  **$L \geq H/2$** .
- Les vérandas prolongeant la façade arrière des constructions doivent être implantées avec un retrait de 2,5 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
  - la distance, comptée perpendiculairement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative (**L**) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade (**H**), soit  **$L \geq H/2$** .

### **7.3. Dispositions particulières**

#### **7.3.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 7.2,
  - ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, à condition que l'extension ou la surélévation ne comporte pas de baie principale.
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2 sont admis.

#### **7.3.2. Cas des abris de jardins**

- Les abris de jardins doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 0,50 mètre minimum de la limite séparative

#### **7.3.3. Cas des servitudes de cours communes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.2. est admise dans le cas de l'établissement, par les propriétaires intéressés, d'une servitude de cours communes :
  - en ce cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 2,5 mètres minimum des limites séparatives, y compris saillies et balcons.

## **TITRE II - Zone UC**

#### **7.3.4. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

### **Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

#### **8.1. Définition**

- Pour l'application du présent article, la hauteur de façade se mesure, à partir du niveau du sol naturel :
  - à l'égout du toit pour les toitures en pente,
  - et à l'acrotère pour les toitures terrasses.

#### **8.2. Dispositions générales**

##### **8.2.1. Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UCa**

- La distance séparant les façades ou parties de façades de deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
  - Toutefois, cette distance n'est pas réglementée pour les abris de jardins, les garages, et les locaux de stockage des déchets.

##### **8.2.2. Dans le seul secteur UCa**

- La distance séparant les façades ou parties de façades de deux bâtiments non contigus doit être au moins égale :
  - à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales,
  - à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies principales,
  - à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5 mètres, dans les autres cas.

#### **8.3. Dispositions particulières**

##### **8.3.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 8.1**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 8.1,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, à condition qu'elles n'aggravent pas la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.1
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 8.1 sont admis.

### **TITRE II - Zone UC**



### **8.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La distance séparant les façades de plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## **Article UC 9 – Emprise au sol**

---

### **9.1. Dispositions générales**

- L'emprise au sol maximale des constructions figure au plan de zonage :
  - dans les **secteurs indicés " 0,15 "**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % de la superficie du terrain,
  - dans les **secteurs indicés " 0,35 "**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie du terrain,
  - dans les **secteurs indicés " 0,45 "**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45 % de la superficie du terrain,
  - dans les **secteurs indicés " 0,55 "**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 55 % de la superficie du terrain,
  - dans les **secteurs indicés " 0,65 "**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la superficie du terrain.

### **9.2. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les travaux de surélévation et de changement de destination de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 9.1 sont admis à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.

## **Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux, jusque :
  - au faitage, dans le cas des toitures en pente,
  - à l'acrotère, pour les toitures terrasses, non compris les garde-corps.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 30 mètres maximum chacune. La hauteur maximale et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section.
- Sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée, les édifices techniques suivants :
  - édifices d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, chaufferie et conditionnement d'air, éléments techniques destinés aux communications, à condition :
    - qu'ils soient implantés en retrait de 3 mètres minimum
    - que ce dépassement n'excède pas 2,50 mètres.

## **TITRE II - Zone UC**

## 10.2. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions figure aux documents graphiques :
  - **dans les secteurs indicés 7 m**, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres,
  - **dans les secteurs indicés 10 m**, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres,
  - **dans les secteurs indicés 13 m**, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres,
- La hauteur maximale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne doit pas excéder 4 mètres.

## 10.3. Dispositions particulières

### 10.3.1. Cas des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement, d'entretien, d'amélioration, de mise aux normes et d'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation de la hauteur maximum de la construction existante.

### 10.3.2. Cas des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 30 mètres.

## Article UC 11 – Aspect extérieur

---

### 11.1. Aspect et façades

#### 11.1.1. Dans la zone UC et le secteur UCa

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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
- Les façades latérales et postérieures des constructions, notamment les pignons apparents en limite de propriété, et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec celles-ci et celle des bâtiments existants sur les terrains continus
- L'animation des façades des constructions nouvelles, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire tels que les tôles ondulées ou les matériaux précaires, est interdite.

## TITRE II - Zone UC

- Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

#### **11.1.2. En sus des dispositions de l'article 11.2.1, dans le seul secteur UCa**

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale des façades.

### **11.2. Toitures**

#### **11.2.1. Dans la zone UC et le secteur UCa**

- Les toitures, et étages de combles, doivent présenter une simplicité de volume.
- Les toitures terrasses sur les corps de bâtiments principaux sont autorisées, à condition :
  - d'être végétalisées,
  - et/ou d'être support de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

#### **11.2.2. En sus des dispositions de l'article 11.2.1, dans le seul secteur UCa**

- Les combles et toitures doivent être, de préférence, à deux versants.

### **11.3. Clôtures**

#### **11.3.1. Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UCa**

##### **a. Dispositions applicables au sein des linéaires de murs remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Au sein des **linéaires de murs remarquables**, identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, les murs à pierres vues doivent être conservés.
  - Leur percement est toutefois autorisé pour réaliser un accès ou créer une ouverture.
- Les travaux réalisés sur ces murs ne doivent pas remettre en cause leurs caractéristiques et doivent restituer, si possible, leur aspect d'origine. Les matériaux et techniques utilisés doivent être compatibles avec ceux autorisés lors de la construction du mur.

##### **b. Dispositions applicables dans les autres cas,**

- La hauteur des clôtures sur rue et en limite séparative, ne doit pas excéder 1,80 mètre
- Les clôtures sur rue doivent être constituées, en tout ou partie, d'un dispositif ajouré (barreaudage), éventuellement doublé d'une haie.
- Lorsque les clôtures sur rue sont constituées d'une partie pleine, la hauteur de celle-ci ne doit pas excéder 1,10 mètre.
- Lorsque la clôture en limite séparative est, en tout ou partie, maçonnée, un enduit doit être effectué sur les deux faces.

## **TITRE II - Zone UC**

### **11.3.2. Dans le seul secteur UCa**

- La hauteur des clôtures sur rue et en limite séparative, ne doit pas excéder 2 mètres dans le cas de haies vives et 1,8 mètre dans les autres cas.
- Les clôtures doivent, de préférence, être constituées de haies vives.
- Lorsque les clôtures sur rue sont constituées d'une partie pleine, la hauteur de celle-ci ne doit pas excéder 0,50 mètre.
- Lorsque la clôture est, en tout ou partie, maçonnée, un enduit ou un parement de finition doit être effectué sur les deux faces.
- Lorsque la clôture est constituée d'un grillage, elle doit être doublée d'une haie vive.
- Dans le cas de réfection ou de remplacement de clôtures existantes, les nouvelles clôtures doivent être réalisées en utilisant les mêmes caractéristiques que celles environnantes.

### **11.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions des articles 11.3.2. et 11.3.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **11.4. Eléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, (éoliennes domestiques, etc.)
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public,
  - etc.

## **Article UC 12 – Stationnement**

---

### **12.1. Dispositions générales**

#### **12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

## **TITRE II - Zone UC**

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - **pour les constructions destinées à l'habitation :**
    - aux nouvelles constructions principales,
    - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes), qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation. Les normes ne concernent que les logements nouvellement créés.
  - **pour les autres constructions :**
    - aux nouvelles constructions principales,
    - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) : les normes concernent les surfaces de plancher existantes et celles nouvellement créées,
  - **et aux changements de destination des constructions existantes** : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### **12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement**

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement**

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - largeur : 2,5 m minimum
  - longueur : 5,0 m minimum,
  - et un dégagement de 5,0 m minimum.

### **12.2. Normes de stationnement, applicables par type de constructions**

#### **12.2.1. Constructions destinées à l'habitation**

- Il est exigé que soient réalisées,
  - deux places de stationnement par logement,
  - **et** une place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements,

## **TITRE II - Zone UC**

- Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

#### **12.2.2. Constructions destinées au bureau, au commerce ou à l'artisanat**

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou**, pour les restaurants, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Toutefois, sont notamment pris en compte dans le calcul, l'effectif susceptible de fréquenter les constructions (personnel, visiteurs, etc.) et la nature des véhicules accueillis.

#### **12.2.3. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par chambre

#### **12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et la surface devant être affectée au stationnement des cycles non motorisés doivent être déterminés en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.).

### **12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

- Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent :
  - être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés,
  - et pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, être prévus, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

### **12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement**

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.
  - soit du versement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement

## **TITRE II - Zone UC**

## Article UC 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

---

### 13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

### 13.2. Eléments de paysage, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Au sein des **alignements d'arbres** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé. Les arbres peuvent toutefois être déplacés, remplacés ou abattus, notamment pour créer ou organiser des accès, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.
- Les **espaces paysagers**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.
  - Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux infrastructures routières et aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air sont toutefois admis.

### 13.3. Principes de paysagement

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité, existantes
- Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire des plantations de remplacement doivent être réalisées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction en superstructure.
- Doivent être traités en espace vert de pleine terre et être paysagés :
  - dans les **secteurs d'emprise au sol indicés " 0,15 "**, au plan de zonage, **45 %** de la superficie du terrain
  - dans les **secteurs d'emprise au sol indicés " 0,35 "**, au plan de zonage, **35 %** de la superficie du terrain
  - dans les **secteurs d'emprise au sol indicés " 0,45 "**, au plan de zonage, **30 %** de la superficie du terrain
  - dans les **secteurs d'emprise au sol indicés " 0,55 "**, au plan de zonage, **25 %** de la superficie du terrain
  - dans les **secteurs d'emprise au sol indicés " 0,65 "**, au plan de zonage, **20 %** de la superficie du terrain

## TITRE II - Zone UC

- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et variées
- La végétation existante le long de l'**avenue des Parcs** doit être conservée, entretenue et renforcée.

#### **13.4. Dispositions particulières**

##### **13.4.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les travaux d'extensions, de surélévations ou de changements de destination des constructions non conformes aux dispositions de l'article 13.3 sont admis à condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts de pleine terre paysagés.

##### **13.4.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions de l'article 13.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article UC 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

- Non règlementé

#### **Article UC 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur
- Le traitement des eaux pluviales à la parcelle par la mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux (infiltration, récupération, etc.) doit être privilégié.

#### **Article UC 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **TITRE II - Zone UD**



## Règlement de la zone UD

La **zone UD**, zone urbaine mixte, est spécifique à la partie du quartier des Malines destinée à accueillir une partie du développement de l'offre de logements de la commune, au sein d'un quartier mixte.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Lisses.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- un risque d'inondation par débordement de l'Essonne. Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la rivière Essonne, approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral 2012-DDT-SE n° 280, vaut servitude d'utilité publique. Le PPRI s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement et figure en annexe du présent PLU.
  - l'enveloppe des zones inondables du PPRI de la rivière Essonne est reportée à titre informatif sur le plan de zonage.
- des risques de mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU,
- des risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. L'information relative aux risques présentés par ces canalisations de transport de matières dangereuses figure en annexe du présent PLU.

La commune de Lisses est concernée par le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

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.

### **Article UD 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

---

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les nouvelles constructions destinées à l'industrie
- Les nouveaux entrepôts
- Les nouvelles constructions destinées à l'artisanat de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les nouvelles constructions destinées au commerce de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les nouvelles constructions destinées au bureau de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

## **TITRE II - Zone UD**

- Les caravanes isolées, les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition

## **Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UD**

- Les constructions destinées à l'industrie, celles destinées au commerce et à l'artisanat de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et la présence de constructions destinées à l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### **2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, dans le périmètre de servitude identifié aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme**

- Le programme réalisé sur l'ensemble du périmètre doit comporter 20 % minimum de logements financés par un prêt aidé de l'Etat

### **2.3. En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " le site des Malines "**

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

## **Article UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **TITRE II - Zone UD**

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être suffisamment dimensionnés compte tenu de l'importance du trafic prévisible, du type de véhicules et du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est réduite. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Sauf impossibilité technique, aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur des voies affectées exclusivement aux piétons et cycles. Dans ce cas, un dispositif doit être mis en place pour sécuriser la circulation des piétons et des cyclistes.
- Lorsque la propriété mitoyenne comporte une entrée charretière en limite de propriété, l'accès carrossable à créer sera étudié de manière à ne créer qu'une abaissée charretière, sauf présence de mobilier urbain ou de plantations sur le trottoir, ou incompatibilité avec les implantations des constructions sur le terrain.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

### **3.3. En sus des dispositions des articles 3.1 et 3.2, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " le site des Malines "**

- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

## **Article UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les conditions et modalités de raccordement au réseau d'eau potable doivent être conformes au règlement du service des eaux de la Communauté d'Agglomération.

## **TITRE II - Zone UD**

## 4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

### 4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées des activités admises dans la zone doivent être distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### 4.2.2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Les surfaces nouvellement imperméabilisées ont un **rejet limité à 1l./s./ha** pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et doivent correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, récupération, réutilisation,...) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les eaux issues des voiries doivent transiter, si nécessaire, par différents dispositifs et les eaux issues des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds doivent transiter par différents dispositifs, avant rejet dans le réseau public ou infiltration.
- En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet doit prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

## 4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

## TITRE II - Zone UD

#### 4.4. Collecte des déchets

- Pour toute construction principale nouvelle de moins de trois logements, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.
- Pour toute construction principale nouvelle de trois logements et plus, un local, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.
  - dans le cadre d'une opération d'ensemble, les locaux pour les conteneurs de déchets peuvent être mutualisés.

### **Article UD 5 – Superficie minimale des terrains**

---

- Non réglementé

### **Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### 6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie ou d'espace public.

#### 6.2. Dispositions générales

##### **6.2.1. Implantation des constructions par rapport à l'avenue des Parcs**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum de l'alignement de l'avenue des Parcs.

##### **6.2.2. Implantation des constructions par rapport aux autres voies**

- Les constructions doivent être implantées :
  - à l'alignement des **voies dont la largeur de l'emprise est supérieure ou égale à 14 mètres**,
  - à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum des **autres voies**.

##### **6.2.3. En sus des dispositions des articles 6.1.1 et 6.1.2,**

- Sur les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à trente mètres, des interruptions dans la continuité du front bâti parallèle aux voies et emprises publiques doivent être ménagées.

## **TITRE II - Zone UD**

### **6.3. Dispositions particulières aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

## **Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait de 4,5 mètres des limites séparatives.

### **7.2. En sus des dispositions de l'article 7.1, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " le site des Malines "**

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et notamment avec le principe de maintien des perspectives visuelles sur l'Aqueduc de la Vanne

### **7.3. Dispositions aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

## **Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

### **8.1. Dispositions générales**

- La distance séparant les façades ou parties de façades de deux bâtiments non contigus (D) doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute ( $D \geq H$ ).

### **8.2. En sus des dispositions de l'article 8.1, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " le site des Malines "**

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et notamment avec le principe de maintien des perspectives visuelles sur l'Aqueduc de la Vanne

### **8.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La distance séparant les façades de plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## **TITRE II - Zone UD**

## Article UD 9 – Emprise au sol

---

### 9.1. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions :
  - n'est pas réglementée pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**,
  - est fixée à **50 % de la superficie du terrain**, pour **les autres constructions**.

### 9.2. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les travaux de surélévation et de changement de destination de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 9.1 sont admis à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.

## Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

---

### 10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux s'apprécie au point médian de chaque section.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, etc., sont autorisées dans le respect des gabarits enveloppe.

### 10.2. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder deux étages sur rez-de-chaussée et un niveau de comble ou d'attique aménageables, **soit R+2+C ou R+2+A**

### 10.3. En sus des dispositions de l'article 10.2, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " le site des Malines "

- La hauteur maximale des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation

### 10.4. Dispositions particulières

#### 10.4.1. Cas des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement, d'entretien, d'amélioration, de mise aux normes et d'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation de la hauteur maximum de la construction existante.

## TITRE II - Zone UD

#### **10.4.2. Cas des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La hauteur maximale des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 30 mètres.

### **Article UD 11 – Aspect extérieur**

---

#### **11.1. Aspect et façades**

##### **11.1.1. Dispositions générales**

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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
- Les façades latérales et postérieures des constructions, notamment les pignons apparents en limite de propriété, et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec celles-ci et celle des bâtiments existants sur les terrains continus
- L'animation des façades des constructions nouvelles, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire tels que les tôles ondulées ou les matériaux précaires, est interdite.
- Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Une attention particulière doit être apportée au traitement qualitatif des soubassements, envisagé comme un socle sur toute la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les parkings en rez-de-chaussée doivent être ajourés pour permettre la ventilation et l'éclairage naturel.

#### **11.2. Toitures**

- Les toitures, et étages de combles, doivent présenter une simplicité de volume.

#### **11.3. Clôtures**

##### **11.3.1. Dispositions générales**

- La hauteur des clôtures sur rue et en limite séparative et des haies les accompagnant, le cas échéant, ne doit pas excéder 1,80 mètre, portails et pilastres compris.
- Lorsque les clôtures sont constituées d'une partie pleine, la hauteur de celle-ci ne doit pas excéder 0,50 mètre

## **TITRE II - Zone UD**



- Les clôtures sur rue constituées d'un muret bas, surmonté d'un barreaudage, doivent être privilégiées.
- Lorsque la clôture en limite séparative est, en tout ou partie, maçonnée, un enduit doit être effectué sur les deux faces.

#### **11.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions de l'article 11.3.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **11.4. Eléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, (éoliennes domestiques, etc.)
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public,
  - etc.

### **Article UD 12 – Stationnement**

---

#### **12.1. Dispositions générales**

##### **12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - **pour les constructions destinées à l'habitation :**
  - **pour les autres constructions :**
    - aux nouvelles constructions principales,

### **TITRE II - Zone UD**

- aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) : les normes concernent les surfaces de plancher existantes et celles nouvellement créées,
  - **et aux changements de destination des constructions existantes** : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### 12.1.3. Caractéristiques techniques et localisation des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - largeur : 2,5 m minimum
  - longueur : 5,0 m minimum,
  - et un dégagement de 5,0 m minimum.

### 12.2. Normes de stationnement, applicables par type de constructions

#### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soient réalisés :
  - pour les constructions comportant un ou deux logements, au minimum deux places de stationnement par logement,
  - et pour les constructions comportant trois logements et plus, au minimum :
    - une place de stationnement par logement, pour les studios et T1,
    - deux places de stationnement par logement, pour les autres logements,
- **et 0,25 place de stationnement visiteur, à l'air libre, facilement accessible, par logement,**
- Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes âgées, etc., il est exigé que soit réalisé, au minimum, deux places de stationnement par tranche de 10 lits.

- la moitié au minimum de ces places doit être intégrée dans le volume de ces constructions

## TITRE II - Zone UD

#### **12.2.2. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

- Il est exigé au minimum, que soit réalisée une place par chambre.

#### **12.2.3. Constructions destinées au bureau, au commerce ou à l'artisanat**

- Il est exigé au minimum, que soit réalisée, **une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou**, pour les restaurants, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- Toutefois, sont notamment pris en compte dans le calcul, l'effectif susceptible de fréquenter les constructions (personnel, visiteurs, etc.) et la nature des véhicules accueillis.

#### **12.2.4. Constructions destinées à l'industrie (constructions existantes)**

- Il est exigé au minimum, que soient réalisées :
  - une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction,
  - et une place de stationnement par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

#### **12.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et la surface devant être affectée au stationnement des cycles non motorisés doivent être déterminés en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.).

### **12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

- Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent :
  - être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés,
  - et pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, être prévus, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

### **12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement**

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.
  - soit du versement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement

## **TITRE II - Zone UD**

## **Article UD 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés**

---

### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

### **13.2. Principes de paysagement**

- Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité, existantes
- Les plantations existantes de qualité doivent, si possible, être maintenues. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, des plantations de remplacement doivent être réalisées à raison d'un arbre de haute tige, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction en superstructure.
- **35 % minimum de la superficie totale du terrain** doivent être traités en espace vert de pleine terre.
- 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 dissimulées aux vues extérieures par un écran végétal.
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et variées

### **13.3. En sus des dispositions des articles 13.1 et 13.2, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " le site des Malines "**

- Le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

### **13.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions de l'article 13.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UD 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

- Non règlementé

## **TITRE II - Zone UD**

### **Article UD 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur
- Le traitement des eaux pluviales à la parcelle par la mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux (infiltration, récupération, etc.) doit être privilégié.

### **Article UD 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **TITRE II – Zone UI**

# Règlement de la zone UI

La **zone UI** est une zone urbaine à vocation économique. Elle couvre la zone du Bois Chaland, et comprend **cinq secteurs** :

- le **secteur UIa**, spécifique aux zones d'activités l'Eglantier et la Petite Montagne, réalisées à proximité des quartiers mixtes,
- le **secteur UIb**, spécifique à la zone des Malines, implantée au cœur du tissu mixte,
- le **secteur UIc**, couvrant la zone à dominante commerciale du Clos aux Pois,
- le **secteur UId**, couvrant la zone Léonard de Vinci, accueillant principalement des activités tertiaires,
- et le **secteur UIe**, couvrant la zone de la Pièce de la Remise, pouvant notamment accueillir des activités tertiaires.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Lisses.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- un risque d'inondation par débordement de l'Essonne. Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la rivière Essonne, approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral 2012-DDT-SE n° 280, vaut servitude d'utilité publique. Le PPRI s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement et figure en annexe du présent PLU.
  - l'enveloppe des zones inondables du PPRI de la rivière Essonne est reportée à titre informatif sur le plan de zonage.
- des risques de mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU,
- des risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. L'information relative aux risques présentés par ces canalisations de transport de matières dangereuses figure en annexe du présent PLU.

La commune de Lisses est concernée par le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

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.

## **Article UI 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

---

### **1.1. Occupations et utilisations des sols interdites dans la zone UI et ses secteurs**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées, les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes

## **TITRE II – Zone UI**

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition
- Les dépôts à l'air libre et de véhicules, à l'exclusion de ceux admis à l'article UI 2.

**1.2. Dans les périmètres en attente de projet d'aménagement global, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme**

- Pour une durée de cinq ans à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les constructions de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UI 2.6

**Article UI 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, dans la zone UI et ses secteurs,**

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du réseau viaire,
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions admises sur la zone et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par terrain,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**2.2. 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 U1a, U1b, U1c et U1d**

- Les entrepôts, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère du terrain, avec les caractéristiques du réseau viaire et avec le fonctionnement des activités existantes exercées à proximité,

**TITRE II – Zone UI**

**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 Uld, Ula et Ule**

- Les constructions destinées au commerce et les changements de destination des constructions existantes vers le commerce, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes exercées à proximité et les caractéristiques du réseau viaire,

**2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, dans le seul secteur Ulb**

- Les constructions destinées au commerce et les changements de destination des constructions existantes vers le commerce, à condition :
  - que l'activité commerciale soit exercée en complément de l'activité principale,
  - et qu'elle soit compatible avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur et leurs abords et les caractéristiques du réseau viaire

**2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, dans les seuls secteurs Ula, Ulb, Ulc et Ule**

- Les dépôts de véhicules, à l'exclusion des véhicules désaffectés, et les dépôts à l'air libre, à condition :
  - qu'ils soient exercés en complément de l'activité principale,
  - qu'ils ne soient pas implantés dans l'espace compris entre l'alignement et la construction,
  - et qu'ils soient masqués aux vues extérieures (écran végétal, etc.)

**2.6. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre en attente d'un projet d'aménagement global, identifié aux documents graphiques**

- Sont seuls autorisés, pour une durée de cinq ans à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation et la réfection des constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée par terrain.

**Article UI 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

**3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être suffisamment dimensionnés compte tenu de l'importance du trafic prévisible, du type de véhicules et du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est réduite. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

**TITRE II – Zone UI**



- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Sauf impossibilité technique, aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur des voies affectées exclusivement aux piétons et cycles. Dans ce cas, un dispositif doit être mis en place pour sécuriser la circulation des piétons et des cyclistes.
- Lorsque la propriété mitoyenne comporte une entrée charretière en limite de propriété, l'accès carrossable à créer sera étudié de manière à ne créer qu'une abaissée charretière, sauf présence de mobilier urbain ou de plantations sur le trottoir, ou incompatibilité avec les implantations des constructions sur le terrain.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article UI 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les conditions et modalités de raccordement au réseau d'eau potable doivent être conformes au règlement du service des eaux de la Communauté d'Agglomération.

### **4.2. Assainissement**

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

## **TITRE II – Zone UI**

- Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées des activités admises dans la zone doivent être distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.
- Les constructions non desservies par le réseau collectif d'assainissement peuvent avoir une filière d'assainissement autonome, à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé et soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Les surfaces nouvellement imperméabilisées ont un **rejet limité à 1l./s./ha** pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et doivent correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, récupération, réutilisation,..) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les eaux issues des voiries doivent transiter, si nécessaire, par différents dispositifs et les eaux issues des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds doivent transiter par différents dispositifs, avant rejet dans le réseau public ou infiltration.
- En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet doit prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

#### **4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **4.4. Collecte des déchets**

- Pour toute construction principale nouvelle, un local, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

### **Article UI 5 – Superficie minimale des terrains**

---

- Non réglementé

## **Article UI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1. Définition**

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie ou d'espace public.

### **6.2. Dispositions générales**

#### **6.2.1. Dans la zone UI et les secteurs UIa, UIb, UIc et UID**

##### **a. Implantation des constructions par rapport à l'A6, les RD 153, 26 et 260 et l'avenue des Parcs et du 8 mai 1945**

- Les constructions doivent être implantées :
  - en retrait de 50 m minimum de l'axe de l'autoroute A6,
  - en retrait de 35 m minimum de l'axe de la RD 153,
  - en retrait de 25 m minimum de l'axe de l'avenue du 8 mai 1945,
  - en retrait de 20 m minimum de l'axe de la RD 26 et RD 260,
  - en retrait de 13,5 m minimum de l'axe de l'avenue des Parcs.

##### **b. Implantation des constructions par rapport aux autres voies**

- Le nu des façades des constructions doit être implanté :
  - en retrait de 4 m minimum de l'alignement :
    - de la rue des Pyrénées, lorsque l'accotement est inférieur à 4 m entre la chaussée et l'alignement,
    - des autres voies, lorsque l'accotement est inférieur à 6 m entre la chaussée et l'alignement,
  - à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement,
    - de la rue des Pyrénées, lorsque l'accotement est supérieur ou égal à 4 m entre la chaussée et l'alignement,
    - des autres voies, lorsque l'accotement est supérieur ou égal à 6 m entre la chaussée et l'alignement.

#### **6.2.2. En sus des dispositions de l'article UI 6.2.2, dans le secteur UID**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum de l'axe des chemins piétons.

## **TITRE II – Zone UI**

### **6.3. Dispositions particulières**

#### **6.3.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformément aux dispositions de l'article 6.2**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 6.2,
  - ou avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2. sont admis.

#### **6.3.2. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

## **Article UI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1. Définition**

- Pour l'application du présent article, la hauteur de façade se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux,
  - à l'égout du toit, pour les toitures en pente,
  - à l'acrotère, pour les toitures terrasses.
- Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

### **7.2. Dispositions générales**

#### **7.2.1. Principe d'implantation des constructions**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les modalités de calcul définies à l'article UI 7.2.2.
  - Une implantation sur une ou plusieurs limites séparatives est toutefois admise à condition qu'un alignement de la façade et une cohérence de la volumétrie avec celles des constructions existantes soient recherchés.

#### **7.2.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives**

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée avec un retrait de 5 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
  - la distance, comptée perpendiculairement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative (**L**) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (**H**), soit  $L \geq H/2$ .

## **TITRE II – Zone UI**

### **7.3. Dispositions particulières**

#### **7.3.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformément aux dispositions de l'article 7.2**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 7.2,
  - ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, à condition que l'extension ou la surélévation ne comporte pas de baie principale.
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2 sont admis.

#### **7.3.2. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

## **Article UI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

### **8.1. Dispositions générales**

- La distance, séparant les façades ou parties de façades de deux bâtiments non contigus, mesurée perpendiculairement :
  - à chaque élément de façade comportant des ouvertures en façade, doit être au moins égale à 8 mètres et être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut,
  - 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.

### **8.2. Dispositions particulières**

#### **8.2.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformément aux dispositions de l'article 8.1**

- Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 8.1,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, à condition qu'elles n'aggravent pas la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.1
- Les changements de destination de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 8.1 sont admis.

## **TITRE II – Zone UI**

### **8.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La distance séparant les façades de plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article UI 9 – Emprise au sol**

---

### **9.1. Dispositions générales**

#### **9.1.1. Dans la zone UI et les secteurs UIc, Uld et Ule**

- L'emprise au sol maximale des constructions :
  - n'est pas réglementée pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**,
  - n'est pas réglementée pour les **constructions destinées à l'habitation admise sur la zone (logements, de gardien, etc.)**
  - est fixée à 60% de la superficie du terrain, **pour les autres constructions.**

#### **9.1.2. Dans le seul secteur Ula**

- L'emprise au sol maximale des constructions :
  - n'est pas réglementée pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**,
  - n'est pas réglementée pour les **constructions destinées à l'habitation admise sur la zone (logements, de gardien, etc.)**
  - est fixée à 70% de la superficie du terrain, **pour les autres constructions.**

#### **9.1.3. Dans le seul secteur Ulb**

- L'emprise au sol maximale des constructions :
  - n'est pas réglementée pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**,
  - est fixée à 50% de la superficie du terrain, **pour les autres constructions.**

### **9.2. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les travaux de surélévation et de changement de destination de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 9.1 sont admis à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.

## **Article UI 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, etc.) à l'exception des cheminées et des antennes, des dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable et des ouvrages techniques de radiotélécommunication.

## **TITRE II – Zone UI**

- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 30 mètres maximum chacune. La hauteur maximale et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section.

## **10.2. Dispositions générales**

### **10.2.1. Dans la zone UI et les secteurs UIa, UIb, UIc et UIe**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 21 m

### **10.2.2. Dans le seul secteur UId,**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 23 m

## **10.3. Dispositions particulières**

### **10.3.1. Cas des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement, d'entretien, d'amélioration, de mise aux normes et d'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation de la hauteur maximum de la construction existante.

### **10.3.2. Cas des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La hauteur maximale des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 30 mètres.

## **Article UI 11 – Aspect extérieur**

---

### **11.1. Aspect et façades**

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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
- Une cohérence architecturale (choix des matériaux et de leur mise en œuvre, choix des couleurs, rythme de la construction, etc.) doit être recherchée au sein du projet, qu'il s'agisse d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments, et étudiée de manière à assurer une bonne insertion du projet dans son environnement naturel et urbain.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, notamment les pignons apparents en limite de propriété, et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec celles-ci et celle des bâtiments existants sur les terrains continus.
- Les matériaux utilisés pour les différentes façades de la construction doivent être cohérents entre eux.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction

## **TITRE II – Zone UI**

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire tels que les tôles ondulées ou les matériaux précaires, est interdite.
- Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures
- Une amélioration de la qualité architecturale doit être recherchée dans le cadre des travaux sur les constructions existantes.

## **11.2. Toitures**

- Les toitures terrasses doivent être privilégiées.
- Les toitures en pente doivent, de préférence être dissimulées des vues extérieures par un acrotère.

## **11.3. Clôtures**

### **11.3.1. Dispositions générales**

- Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments.
- La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2,20 mètres, portail et pilastres compris.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées :
  - d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, éventuellement doublées d'un écran végétal,
  - 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,
  - de murs pleins, traités en harmonie avec les façades des bâtiments, en accompagnement de l'aménagement des accès,

### **11.3.2. Dans le secteur Uld**

- Les clôtures sur rue doivent être constituées :
  - de murs pleins traités en maçonnerie de teinte claire ou en brique de teinte foncée en accompagnement de l'aménagement des accès et de certains angles de parcelle,
  - d'une grille ou d'un grillage de teinte foncée, doublé d'une haie ou d'un aménagement paysager qualitatif.
  - d'un portail de teinte claire ou foncé en harmonie avec le mur d'accompagnement de l'aménagement des accès et le reste de la clôture.

La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2,20 mètres, portail et pilastres compris. Toutefois, pour des raisons de sécurité qu'il conviendra de justifier, une hauteur de 3 mètres maximum peut être autorisée.

- Les clôtures sur les autres limites pourront être traitées avec plus de simplicité : grillage de teinte foncée doublé d'un écran végétal
- Dans le cas d'une clôture implantée en retrait des limites de propriété, il conviendra toutefois de marquer les limites par un dispositif assurant la lisibilité des espaces publics et privés. Elles pourront être marquées par une bordure ou un élément bas (muret, clôture basse, paddock...) associé à un aménagement paysager défensif (talus, saut de loup...). Le dispositif devra permettre la circulation de la petite faune.



### **11.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions de l'article 11.3.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **TITRE II – Zone UI**

### **11.4. Eléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, (éoliennes domestiques, etc.)
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public,
  - etc.

## **Article UI 12 – Stationnement**

---

### **12.1. Dispositions générales**

#### **12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - aux nouvelles constructions principales,
  - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes)
  - pour les constructions destinées au commerce, les normes concernent les surfaces de plancher existantes et celles nouvellement créées,
  - pour les autres constructions, ces normes ne concernent que les surfaces de plancher nouvellement créées.
  - aux changements de destination des constructions existantes :
  - il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

- Toutefois, sont notamment pris en compte dans le calcul, l'effectif susceptible de fréquenter les constructions (personnel, visiteurs, etc.) et la nature des véhicules accueillis.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

## TITRE II – Zone UI

### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - largeur : 2,5 m minimum
  - longueur : 5,0 m minimum,
  - et un dégagement de 5,0 m minimum.

## 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

### 12.2.1. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé, au minimum, que soit réalisée une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 12.2.2. Constructions destinées au commerce

- Il est exigé au minimum, que soient réalisées, une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction et :
  - 9 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>**, avec un minimum d'une place de stationnement par commerce,
  - 6 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 1 000 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup>**, avec un minimum d'une place de stationnement par commerce,
  - 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>**, avec un minimum d'une place de stationnement par commerce,

### 12.2.3. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par chambre

### 12.2.4. Constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat

- Il est exigé au minimum, que soient réalisées :
  - une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction,
  - et une place de stationnement par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- Toutefois, sont notamment pris en compte dans le calcul, l'effectif susceptible de fréquenter les constructions (personnel, visiteurs, etc.) et la nature des véhicules accueillis.

#### **12.2.5. Entrepôts**

##### **a. Dans la zone UI et les secteurs UIa, UIb et UIc**

- Il est exigé au minimum, que soit réalisée, une place de stationnement pour 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### **b. Dans le seul secteur UId**

- Il est exigé au minimum, que soit réalisée, une place de stationnement pour 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **Cas particulier :**

Dans le cas d'entrepôts spécifiquement dédiés au stockage de données dont la surface de plancher est supérieure à 15 000m<sup>2</sup>, il pourra être exigé au minimum, que soit réalisée, une place de stationnement pour 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **b. Dans le seul secteur UIe**

- Il est exigé au minimum, que soit réalisée, une place de stationnement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **12.2.6. Constructions destinées à l'habitation (logements de gardien, etc.)**

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, deux places de stationnement par logement

#### **12.2.7. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et la surface devant être affectée au stationnement des cycles non motorisés doivent être déterminés en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.).

### **12.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

#### **a. Dans la zone UI et les secteurs UIa, UIb, UIc et UIe**

- Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus :
  - pour les constructions destinées aux **bureaux**, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation,
  - à raison, pour les **autres constructions**, de 0,2 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par établissement.
    - Ces normes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **b. Dans le seul secteur UId**

- Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus :
  - pour les constructions destinées aux **bureaux**, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation,
  - à raison, pour les **autres constructions**, de 0,2 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par établissement.
    - Ces normes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Cas particulier :**

Dans le cas d'entrepôts spécifiquement dédiés au stockage de données dont la surface de plancher est supérieure à 15 000m<sup>2</sup>, il devra être réalisé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins de l'activité : usagers, visiteurs et employés.

#### **12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement**

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.
  - soit du versement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **Article UI 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés**

---

#### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

## **TITRE II – Zone UI**

#### **13.2. Eléments de paysages, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Au sein des **alignements d'arbres** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé. Les arbres peuvent toutefois être déplacés, remplacés ou abattus, notamment pour créer ou organiser des accès, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

#### **13.3. Principes de paysagement**

##### **13.3.1. Dans la zone UI et les secteurs U1a, U1b, U1c, U1d et U1e**

- Le traitement des espaces libres de l'opération de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité, existantes

##### **a. Dispositions générales**

- Les espaces libres, à l'exception des aires de stationnement, de circulation, de manœuvre et de stockage doivent être plantés :
  - à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>,
  - 20% de la surface de ces espaces libres doivent être couverts de plantations arbustives, dont la moitié d'essences persistantes.
- En sus des obligations citées ci-dessus, 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 dissimulées aux vues extérieures par un écran végétal.
- Les plantations existantes sont prises en compte dans le décompte des arbres de haute tige devant être plantés.
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et variées.

#### **b. Cas particulier**

- Dans le cas d'un espace libre d'une superficie supérieure à 1 Ha et d'un seul tenant, il conviendra de raisonner non pas en nombre d'arbres mais en aménagement paysager. Dans ce cadre uniquement, le nombre de plantations ne pourra pas inférieur à 1 arbre de haute tige pour 75m<sup>2</sup> d'espace libre.

#### **c. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions de l'article 13.3.1.a. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **13.3.2. En sus des dispositions de l'article 13.3.1, dans la zone UI, à l'exclusion des secteurs U1a, U1b, U1c, U1d et U1e**

- Un alignement d'arbres de haute tige, sur une bande plantée de 10 mètres de large doit être planté et conservé le long de la **RD 153**, côté est.

#### **13.3.3. En sus des dispositions de l'article 13.3.1, dans le seul secteur U1a**

- Une bande de 15 mètres de largeur minimum doit être plantée d'arbres de haute tige, essentiellement des feuillus, à 20 m de l'axe central de la voie ouest de la **RD 153**, côté est.

## **TITRE II – Zone UI**

- La végétation existante le long de la **RD 26** doit être conservée, entretenue et renforcée.

### **Article UI 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

- Non règlementé

### **Article UI 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur
- Le traitement des eaux pluviales à la parcelle par la mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux (infiltration, récupération, etc.) doit être privilégié.

## **Article UI 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## Règlement de la zone UL

La **zone UL** est une zone urbaine à vocation d'équipements. Elle couvre les emprises importantes occupées par des équipements et les constructions qui leur sont liées, tels que le complexe sportif Stéphane Diagana, le collège Rosa Luxembourg, etc.

Elle comprend **deux secteurs** :

- le **secteur ULa**, dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage de court séjour, située au lieu-dit de l'Eglantier,
- le **secteur ULb**, spécifique aux infrastructures autoroutières.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes marquant le territoire de Lisses.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- un risque d'inondation par débordement de l'Essonne. Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la rivière Essonne, approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral 2012-DDT-SE n° 280, vaut servitude d'utilité publique. Le PPRI s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement et figure en annexe du présent PLU.
  - l'enveloppe des zones inondables du PPRI de la rivière Essonne est reportée à titre informatif sur le plan de zonage.
- des risques de mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU,
- des risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. L'information relative aux risques présentés par ces canalisations de transport de matières dangereuses figure en annexe du présent PLU.

La commune de Lisses est concernée par le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

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.

### Article UL 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

---

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UL et le secteur ULa

- Les constructions destinées au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole,
- Les entrepôts,
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UL.2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées, les campings de toutes natures,

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition
- 1.2. En sus des dispositions de l'article UL 1.1, occupations et utilisations du sol interdites en zone UL, à l'exclusion du secteur ULa**
  - Les terrains de stationnement des caravanes
- 1.3. En sus des dispositions de l'article UL 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le seul secteur ULb**
  - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UL 2.

### **Article UL 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UL et les secteurs ULa et ULb**
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques,
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- 2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UL, à l'exclusion des secteurs ULa et ULb**
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public,
  - Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
    - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur ULa**
  - Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées à l'accueil des gens du voyage,
  - Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public



## TITRE II – Zone UL

### 2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur ULb

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux infrastructures de transport

### Article UL 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

#### 3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être suffisamment dimensionnés compte tenu de l'importance du trafic prévisible, du type de véhicules et du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est réduite. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Sauf impossibilité technique, aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur des voies affectées exclusivement aux piétons et cycles. Dans ce cas, un dispositif doit être mis en place pour sécuriser la circulation des piétons et des cyclistes.

#### 3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article UL 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les conditions et modalités de raccordement au réseau d'eau potable doivent être conformes au règlement du service des eaux de la Communauté d'Agglomération.

### **4.2. Assainissement**

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées des activités admises dans la zone doivent être distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Les surfaces nouvellement imperméabilisées ont un **rejet limité à 1l./s./ha** pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et doivent correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, récupération, réutilisation,...) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les eaux issues des voiries doivent transiter, si nécessaire, par différents dispositifs et les eaux issues des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds doivent transiter par différents dispositifs, avant rejet dans le réseau public ou infiltration.
- En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet doit prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

## TITRE II – Zone UL

### 4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

### Article UL 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé

### Article UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie ou d'espace public.

#### 6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

### Article UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7.1. Définition

- Pour l'application du présent article, la hauteur de façade se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux,
  - à l'égout du toit, pour les toitures en pente,
  - à l'acrotère, pour les toitures terrasses.
- Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

## 7.2. Dispositions générales

### 7.2.1. Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait des limites séparatives, en respectant les modalités de calcul définies à l'article UL 7.2.2.

### 7.2.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
  - lorsqu'elle comporte des ouvertures en façade, avec un retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
    - la distance, comptée perpendiculairement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la façade ( $L \geq H$ ).
  - dans les autres cas, avec un retrait de 2,5 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
    - la distance, comptée horizontalement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade ( $L \geq H/2$ ).

## 7.3. Dispositions particulières

### 7.3.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions, de surélévations et de changements de destination de constructions existantes implantées en retrait, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante et ne comporter aucune ouverture.

### 7.3.2. Cas des servitudes de cours communes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.2. est admise dans le cas de l'établissement, par les propriétaires intéressés, d'une servitude de cours communes :
  - en ce cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 2,5 mètres minimum des limites séparatives, y compris saillies et balcons.

### 7.3.3. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

## TITRE II – Zone UL

### Article UL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

---

#### 8.1. Dispositions générales

- La distance séparant les façades ou parties de façades de deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

#### 8.2. Dispositions particulières

##### 8.2.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions, de surélévations et de changements de destination de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, à condition qu'elles n'aggravent pas la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.1.

##### 8.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades de plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### Article UL 9 – Emprise au sol

---

- L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée

### Article UL 10 – Hauteur maximale des constructions

---

#### 10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux, jusque :
  - au faitage, dans le cas des toitures en pente,
  - à l'acrotère, pour les toitures terrasses, non compris les garde-corps.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 30 mètres maximum chacune. La hauteur maximale et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section.
- Sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée, les édifices techniques suivants :
  - édifices d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, chaufferie et conditionnement d'air, éléments techniques destinés aux communications, à condition :
    - qu'ils soient implantés en retrait de 3 mètres minimum

- que ce dépassement n'excède pas 2,50 mètres.

## **10.2. Dispositions générales**

- La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée
- La hauteur maximale des installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 30 mètres.

## **Article UL 11 – Aspect extérieur**

---

### **11.1. Aspect et façades**

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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
- Les façades latérales et postérieures des constructions, notamment les pignons apparents en limite de propriété, et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec celles-ci et celle des bâtiments existants sur les terrains continus
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire tels que les tôles ondulées ou les matériaux précaires, est interdite.
- Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures

### **11.2. Eléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante (éoliennes domestiques, etc.),
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public, etc.

## **Article UL 12 – Stationnement**

---

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins de la construction.

## TITRE II – Zone UL

- Le stationnement ainsi que les dégagements nécessaires aux manœuvres et aux opérations de chargement et de déchargement doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques.

### **Article UL 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés**

---

#### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

#### **13.2. Éléments de paysages, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Les trois arbres composant l'**ensemble d'arbres**, identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme et détaillé en annexe du présent règlement doivent être préservés et mis en valeur.
  - Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou des raisons de sécurité avérées.

#### **13.3. Dispositions générales**

##### **13.3.1. Dans la zone UL et le secteur ULa, à l'exclusion du secteur ULb**

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité, existantes
- Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire des plantations de remplacement doivent être réalisées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction en superstructure.
- **20 % au moins de la superficie totale du terrain** doivent être traités en espace vert de pleine terre.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et variées
- La végétation existante le long de l'**avenue des Parcs** doit être conservée, entretenue et renforcée.

**13.3.2. Dans le seul secteur ULb**

- Les surfaces libres de toute construction, les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal

**13.3.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les travaux d'extensions, de surélévations ou de changements de destination des constructions non conformes aux dispositions de l'article 13.3 sont admis à condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts de pleine terre paysagés.

**Article UL 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

- Non réglementé

**Article UL 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur
- Le traitement des eaux pluviales à la parcelle par la mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux (infiltration, récupération, etc.) doit être privilégié.

**Article UL 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.



**TITRE III – Zone AU**

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

---

## TITRE III – Zone 1AUI

# Règlement de la zone 1AUI

La **zone 1AUI** est une zone à urbaniser, à court ou moyen terme, à vocation économique. Elle couvre le site des Brateaux, situé entre l'Aqueduc de la Vanne et le rond-point du Clos aux Pois.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes marquant le territoire de Lisses.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- un risque d'inondation par débordement de l'Essonne. Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la rivière Essonne, approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral 2012-DDT-SE n° 280, vaut servitude d'utilité publique. Le PPRI s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement et figure en annexe du présent PLU.
  - l'enveloppe des zones inondables du PPRI de la rivière Essonne est reportée à titre informatif sur le plan de zonage.
- des risques de mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU,
- des risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. L'information relative aux risques présentés par ces canalisations de transport de matières dangereuses figure en annexe du présent PLU.

La commune de Lisses est concernée par le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

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.

### **Article 1AUI 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

---

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées, les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition
- Les dépôts à l'air libre et de véhicules, à l'exclusion de ceux admis à l'article 1AUI 2.

## TITRE III – Zone 1AUI

### **Article 1AUI 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1. Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble :**

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, condition :
  - qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
- Les constructions destinées au bureau, au commerce, à l'hébergement hôtelier,
- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 50 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions admises sur la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les dépôts de véhicules, à l'exclusion des véhicules désaffectés, et les dépôts à l'air libre, à condition :
  - qu'ils soient exercés en complément de l'activité principale,
  - qu'ils ne soient pas implantés dans l'espace compris entre l'alignement et la construction,
  - et qu'ils soient masqués aux vues extérieures (écran végétal, etc.)

### **Article 1AUI 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être suffisamment dimensionnés compte tenu de l'importance du trafic prévisible, du type de véhicules et du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est réduite. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Sauf impossibilité technique, aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur des voies affectées exclusivement aux piétons et cycles. Dans ce cas, un dispositif doit être mis en place pour sécuriser la circulation des piétons et des cyclistes.
- Lorsque la propriété mitoyenne comporte une entrée charretière en limite de propriété, l'accès carrossable à créer sera étudié de manière à ne créer qu'une abaissée charretière, sauf présence de mobilier urbain ou de plantations sur le trottoir, ou incompatibilité avec les implantations des constructions sur le terrain.

#### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

### **Article 1AUI 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

#### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les conditions et modalités de raccordement au réseau d'eau potable doivent être conformes au règlement du service des eaux de la Communauté d'Agglomération.

## TITRE III – Zone 1AUI

### 4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées des activités admises dans la zone doivent être distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Les surfaces nouvellement imperméabilisées ont un **rejet limité à 1l./s./ha** pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et doivent correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, récupération, réutilisation,...) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les eaux issues des voiries doivent transiter, si nécessaire, par différents dispositifs et les eaux issues des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds doivent transiter par différents dispositifs, avant rejet dans le réseau public ou infiltration.
- En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet doit prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

### 4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### 4.4. Collecte des déchets

- Pour toute construction principale nouvelle, un local, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

#### Article 1AUI 5 – Superficie minimale des terrains

---

- Non réglementé

#### Article 1AUI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

##### 6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie ou d'espace public.

##### 6.2. Dispositions générales

###### 6.2.1. Implantation des constructions par rapport à la RD 26 et la RD 260

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 25 m minimum de l'axe de la RD 26 et de la RD 260.

###### 6.2.2. Implantation des constructions par rapport aux autres voies

- Le nu des façades des constructions doit être implanté :
  - en retrait de 4 m minimum de l'alignement des autres voies, lorsque l'accotement est inférieur à 6 m entre la chaussée et l'alignement,
  - à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement des autres voies, lorsque l'accotement est supérieur ou égal à 6 m entre la chaussée et l'alignement.

##### 6.3. Dispositions spécifiques aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

## TITRE III – Zone 1AUI

### Article 1AUI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7.1. Définition

- Pour l'application du présent article, la hauteur de façade se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux,
  - à l'égout du toit, pour les toitures en pente,
  - à l'acrotère, pour les toitures terrasses.
- Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

#### 7.2. Dispositions générales

##### 7.2.1. Principe d'implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les modalités de calcul définies à l'article 7.2.2.

##### 7.2.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée avec un retrait de 5 mètres minimum de la limite séparative et respecter la condition suivante :
  - la distance, comptée perpendiculairement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative (**L**) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (**H**), soit  $L \geq H/2$ .

#### 7.3. Dispositions spécifiques aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

### Article 1AUI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

---

#### 8.1. Dispositions générales

- La distance séparant les façades ou parties de façades de deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
  - Toutefois, cette distance n'est pas réglementée pour les abris de jardins, les garages, et les locaux de stockage des déchets.

#### 8.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades de plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

### **TITRE III – Zone 1AUI**

#### **Article 1AUI 9 – Emprise au sol**

---

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

#### **Article 1AUI 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

##### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, etc.) à l'exception des cheminées et des antennes, des dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable et des ouvrages techniques de radiotélécommunication.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 30 mètres maximum chacune. La hauteur maximale et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section.

##### **10.2. Dispositions générales**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 21 m

##### **10.3. Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La hauteur maximale des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 30 mètres.

#### **Article 1AUI 11 – Aspect extérieur**

---

##### **11.1. Aspect et façades**

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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
- Une cohérence architecturale (choix des matériaux et de leur mise en œuvre, choix des couleurs, rythme de la construction, etc.) doit être recherchée au sein du projet, qu'il s'agisse d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments, et étudiée de manière à assurer une bonne insertion du projet dans son environnement naturel et urbain.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, notamment les pignons apparents en limite de propriété, et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec celles-ci et celle des bâtiments existants sur les terrains continus.
- Les matériaux utilisés pour les différentes façades de la construction doivent être cohérents entre eux.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction



- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire tels que les tôles ondulées ou les matériaux précaires, est interdite.

### **TITRE III – Zone 1AUI**

- Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures
- Une amélioration de la qualité architecturale doit être recherchée dans le cadre des travaux sur les constructions existantes.

#### **11.2. Toitures**

- Les toitures terrasses doivent être privilégiées.
- Les toitures en pente doivent, de préférence être dissimulées des vues extérieures par un acrotère.

#### **11.3. Clôtures**

##### **11.3.1. Dispositions générales**

- Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments.
- La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2,20 mètres, portail et pilastres compris.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées :
  - d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, éventuellement doublées d'un écran végétal,
  - 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,
  - de murs pleins, traités en harmonie avec les façades des bâtiments, en accompagnement de l'aménagement des accès,
  - ou, de clôtures végétales,

##### **11.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions de l'article 11.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **11.4. Eléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante (éoliennes domestiques, etc.),

- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public,

## TITRE III – Zone 1AUI

- etc.

### Article 1AUI 12 – Stationnement

---

#### 12.1. Dispositions générales

##### 12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les parcs de stationnement destinés aux cycles non motorisés doivent être couverts, et, si possible, localisés dans des abris fermés.

##### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

##### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - largeur : 2,5 m minimum
  - longueur : 5,0 m minimum,
  - et un dégagement de 5,0 m minimum.

#### 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

##### 12.2.1. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé, au minimum, que soit réalisée une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### 12.2.2. Constructions destinées au commerce

- Il est exigé au minimum, que soient réalisées, une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction et :

- 9 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>**, avec un minimum d'une place de stationnement par commerce,

### TITRE III – Zone 1AUI

- 6 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 1 000 m<sup>2</sup> et 3 000 m<sup>2</sup>**, avec un minimum d'une place de stationnement par commerce,
- 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>**, avec un minimum d'une place de stationnement par commerce,

#### 12.2.3. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par chambre

#### 12.2.4. Constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat

- Il est exigé au minimum, que soient réalisées :
  - une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction,
  - et une place de stationnement par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Toutefois, sont notamment pris en compte dans le calcul, l'effectif susceptible de fréquenter les constructions (personnel, visiteurs, etc.) et la nature des véhicules accueillis.

#### 12.2.5. Entrepôts

- Il est exigé au minimum, que soit réalisée, une place de stationnement pour 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 12.2.6. Constructions destinées à l'habitation (logements de gardien, etc.)

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, deux places de stationnement par logement

#### 12.2.7. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et la surface devant être affectée au stationnement des cycles non motorisés doivent être déterminés en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.).

### 12.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus :
  - pour les constructions destinées aux **bureaux**, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation,
  - à raison, pour les **autres constructions**, de 0,2 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par établissement.
    - Ces normes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

### TITRE III – Zone 1AUI

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.
- soit du versement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## **Article 1AUI 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés**

---

### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

### **13.2. Principes de paysagement**

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité, existantes
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et variées.

#### **13.2.1. Dispositions générales**

- **20 % au moins de la superficie totale du terrain** doivent être traités en espace vert de pleine terre et être plantés :
  - à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>,
  - 20% de la surface de ces espaces libres doivent être couverts de plantations arbustives, dont la moitié d'essences persistantes.
- 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 dissimulées aux vues extérieures par un écran végétal.
- Les plantations existantes sont prises en compte dans le décompte des arbres de haute tige devant être plantés.

### **13.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions de l'article 13.3.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **TITRE III – Zone 1AUI**

### **Article 1AUI 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

- Non règlementé

### **Article 1AUI 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur
- Le traitement des eaux pluviales à la parcelle par la mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux (infiltration, récupération, etc.) doit être privilégié.

### **Article 1AUI 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

**TITRE IV – Zone A**

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

---

## TITRE IV – Zone A

# Règlement de la zone A

La **zone A**, zone agricole, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle couvre les terres agricoles situées autour de la Ferme de Beaurepaire, sur la partie ouest du territoire communal.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes marquant le territoire de Lisses.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- un risque d'inondation par débordement de l'Essonne. Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la rivière Essonne, approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral 2012-DDT-SE n° 280, vaut servitude d'utilité publique. Le PPRI s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement et figure en annexe du présent PLU.
  - l'enveloppe des zones inondables du PPRI de la rivière Essonne est reportée à titre informatif sur le plan de zonage.
- des risques de mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU,
- des risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. L'information relative aux risques présentés par ces canalisations de transport de matières dangereuses figure en annexe du présent PLU.

La commune de Lisses est concernée par le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

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.

## Article A 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

---

### 1.1. Occupations et utilisations des sols interdites dans la zone A

- Les constructions destinées à l'habitation, au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier,
- Les entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées, les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition

## TITRE IV – Zone A

### **1.2. Occupations et utilisations des sols interdites au sein des vues sur les paysages agricoles, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites au sein des vues sur les paysages agricoles, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, à l'exception de celles autorisées à l'article A 2.2,

### **1.3. Occupations et utilisations des sols interdites au sein des zones humides, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations des sols susceptibles de compromettre le caractère humide de la zone identifiée au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sont interdites.

## **Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans la zone A, sauf au sein des vues sur les paysages agricoles, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, à condition que :
  - l'autorisation porte sur une exploitation couvrant au moins deux fois la surface minimale d'installation (SMI) pour une construction destinée à l'habitation,
  - l'autorisation porte sur une exploitation couvrant au moins la surface minimale d'installation (SMI) pour les autres constructions nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :
  - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
  - et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans la zone A**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.



## **TITRE IV – Zone A**

### **Article A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être suffisamment dimensionnés compte tenu de l'importance du trafic prévisible, du type de véhicules et du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est réduite. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Sauf impossibilité technique, aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur des voies affectées exclusivement aux piétons et cycles. Dans ce cas, un dispositif doit être mis en place pour sécuriser la circulation des piétons et des cyclistes.

#### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

### **Article A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

#### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Les conditions et modalités de raccordement au réseau d'eau potable doivent être conformes au règlement du service des eaux de la Communauté d'Agglomération.

## TITRE IV – Zone A

### 4.2. Assainissement

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées des activités admises dans la zone doivent être distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.
- Les constructions non desservies par le réseau collectif d'assainissement peuvent avoir une filière d'assainissement autonome, à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé et soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Les surfaces nouvellement imperméabilisées ont un **rejet limité à 1l./s./ha** pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et doivent correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, récupération, réutilisation,..) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les eaux issues des voiries doivent transiter, si nécessaire, par différents dispositifs et les eaux issues des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds doivent transiter par différents dispositifs, avant rejet dans le réseau public ou infiltration.
- En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet doit prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

### 4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

## **TITRE IV – Zone A**

### **4.4. Collecte des déchets**

- Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

### **Article A 5 – Superficie minimale des terrains**

---

- Non réglementé

### **Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **6.1. Définition**

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie ou d'espace public.

#### **6.2. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

### **Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

### **Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

- La distance, séparant les façades ou parties de façades de deux bâtiments non contigus, mesurée perpendiculairement, doit être au moins égale à 4 mètres.

### **Article A 9 – Emprise au sol**

---

- L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée

## TITRE IV – Zone A

### Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

---

#### 10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux, jusque :
  - au faitage, dans le cas des toitures en pente,
  - à l'acrotère, pour les toitures terrasses, non compris les garde-corps.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 30 mètres maximum chacune. La hauteur maximale et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section.
- Sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée, les édifices techniques suivants :  
édifices d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, chaufferie et conditionnement d'air, éléments techniques destinés aux communications, à condition :
  - qu'ils soient implantés en retrait de 3 mètres minimum
  - que ce dépassement n'excède pas 2,5 mètres.

#### 10.2. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

#### 10.3. Dispositions particulières

##### 10.3.1. Cas des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement, d'entretien, d'amélioration, de mise aux normes et d'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation de la hauteur maximum de la construction existante.

##### 10.3.2. Cas des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 30 mètres.

### Article A 11 – Aspect extérieur

---

#### 11.1. Aspect et façades

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale

#### **TITRE IV – Zone A**

- Les façades latérales et postérieures des constructions, notamment les pignons apparents en limite de propriété, et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec celles-ci et celle des bâtiments existants sur les terrains continus
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire tels que les tôles ondulées ou les matériaux précaires, est interdite.
- Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures

#### **11.2. Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,20 m.
- Les clôtures doivent être de type ursus.

#### **11.3. Eléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante (éoliennes domestiques, etc.)
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public,
  - etc.

#### **Article A 12 – Stationnement**

---

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins de la construction.

- Le stationnement ainsi que les dégagements nécessaires aux manœuvres et aux opérations de chargement et de déchargement doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques.

## TITRE IV – Zone A

### **Article A 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés**

---

#### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

#### **13.2. Eléments de paysages, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Une haie composée d'essences locales et variées doit être plantée le long de la **liaison intermieux**, identifiée au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme
  - Des interruptions de la haie sont toutefois admises pour permettre l'accès aux parcelles.

#### **13.3. Dispositions générales**

- Les plantations existantes de qualité doivent, si possible, être maintenues. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, des plantations de remplacement, équivalentes, doivent être réalisées.
- Une haie arborée, composée d'au moins un essence locale, doit être plantée autour des nouveaux bâtiments d'exploitation agricole, afin de favoriser leur insertion dans le paysage.

### **Article A 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

- Non réglementé

### **Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur

### **Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

- Non réglementé

**TITRE V – Zone N**

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## Règlement de la zone N

La **zone N**, zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels. Elle couvre notamment les massifs boisés de la commune (Bois de la Tombe, Bois des Folies, Bois Hanriot) et les espaces naturels tels que les Marais de Montauger, appartenant à la Basse Vallée de l'Essonne et le Cirque de l'Essonne.

Elle comprend **quatre secteurs** :

- le **secteur Nb**, dédié à la butte bordant la RD 153, espace tampon entre la voirie et le tissu résidentiel,
- le **secteur Nc**, qui couvre le Domaine de Montauger, destiné à accueillir des activités de loisirs et d'accueil du public,
- le **secteur Nh**, spécifique aux constructions isolées dans les espaces naturels,
- le **secteur NL**, dédié aux espaces naturels de sport ou de loisirs, tel que le Bois de Place et le site du Cirque de l'Essonne, faisant l'objet d'un projet de restructuration.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes marquant le territoire de Lisses.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- un risque d'inondation par débordement de l'Essonne. Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la rivière Essonne, approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral 2012-DDT-SE n° 280, vaut servitude d'utilité publique. Le PPRI s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement et figure en annexe du présent PLU.
  - l'enveloppe des zones inondables du PPRI de la rivière Essonne est reportée à titre informatif sur le plan de zonage.
- des risques de mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU,
- des risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. L'information relative aux risques présentés par ces canalisations de transport de matières dangereuses figure en annexe du présent PLU.

La commune de Lisses est concernée par le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

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.



## **TITRE V – Zone N**

### **Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

---

#### **1.1. Occupations et utilisations des sols interdites dans la zone N**

- Les constructions destinées à l'habitation, au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole,
- Les entrepôts,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion de celles autorisées à l'article N.2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition

#### **1.2. Occupations et utilisations des sols interdites au sein des zones humides, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations des sols susceptibles de compromettre le caractère humide de la zone identifiée au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sont interdites.

### **Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

#### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans la zone N,**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

#### **2.2. En sus des dispositions de l'article N.2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans le seul secteur Nb**

- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de surface de plancher,
- La réalisation des places de stationnement correspondant aux besoins de la construction implantée sur le terrain,
- Les abris de jardins, à condition :
  - que ce soit des constructions légères,

## TITRE V – Zone N

- et dans la limite de 9 m<sup>2</sup> de surface de plancher par terrain,

### **2.3. En sus des dispositions de l'article N.2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans le seul secteur Nc**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition :
  - qu'ils soient liés à des activités sportives, culturelles, de loisirs ou de mise en valeur du site,
  - et qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- L'entretien, la réfection, la rénovation et les extensions des constructions existantes dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

### **2.4. En sus des dispositions de l'article N.2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans le seul secteur Nh**

- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de surface de plancher,
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

### **2.5. En sus des dispositions de l'article N.2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans le seul secteur NL**

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition :
  - qu'ils soient liés à des activités sportives, culturelles ou de loisirs (aires de jeux, etc.),
  - et qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être suffisamment dimensionnés compte tenu de l'importance du trafic prévisible, du type de véhicules et du nombre de m<sup>2</sup> de surface

de plancher projetés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est réduite. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **TITRE V – Zone N**

- Sauf impossibilité technique, aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur des voies affectées exclusivement aux piétons et cycles. Dans ce cas, un dispositif doit être mis en place pour sécuriser la circulation des piétons et des cyclistes.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les conditions et modalités de raccordement au réseau d'eau potable doivent être conformes au règlement du service des eaux de la Communauté d'Agglomération.

### **4.2. Assainissement**

- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants doit être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement sont réalisés sur le terrain.

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées des activités admises dans la zone doivent être distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.
- Les constructions non desservies par le réseau collectif d'assainissement peuvent avoir une filière d'assainissement autonome, à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé et soit conforme à la réglementation en vigueur.

## TITRE V – Zone N

### 4.2.2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Les surfaces nouvellement imperméabilisées ont un **rejet limité à 1l./s./ha** pour la pluie d'occurrence décennale (les surfaces déjà imperméabilisées sont prises en compte dans le calcul dudit débit) et doivent correspondre à une qualité de classe 1B. Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltration à la charge du constructeur.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, récupération, réutilisation,...) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Les eaux issues des voiries doivent transiter, si nécessaire, par différents dispositifs et les eaux issues des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds doivent transiter par différents dispositifs, avant rejet dans le réseau public ou infiltration.
- En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet doit prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

### 4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

### 4.4. Collecte des déchets

- Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## Article N 5 – Superficie minimale des terrains

---

- Non réglementé

## TITRE V – Zone N

### **Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **6.1. Définition**

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie ou d'espace public.

#### **6.2. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

#### **6.3. Dispositions particulières**

##### **6.3.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions, de surélévations et de changements de destination de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

##### **6.3.2. Cas des avancées de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la réalisation d'avancées (de type véranda, sas d'entrée, marquise) sur des constructions existantes non conformes au présent article, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### **6.3.3. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

### **Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### 7.1. Définition

- Pour l'application du présent article, la hauteur de façade se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux,
  - à l'égout du toit, pour les toitures en pente,

## TITRE V – Zone N

- à l'acrotère, pour les toitures terrasses.

### 7.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la condition suivante :
  - la distance, comptée perpendiculairement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative (**L**) doit être au moins égale à la hauteur de la façade (**H**), soit  $L \geq H$ .

### 7.3. Dispositions particulières

#### 7.3.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions, de surélévations et de changements de destination de constructions existantes implantées en retrait, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

#### 7.3.2. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations et ouvrages techniques de faibles hauteurs nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, etc.) doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

## Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

---

### 8.1. Dispositions générales

- La distance, séparant les façades ou parties de façades de deux bâtiments non contigus, mesurée perpendiculairement, doit être au moins égale à 4 mètres.

### 8.2. Dispositions particulières

#### 8.2.1. Cas des extensions, surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions, surélévations et changements de destination de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, à condition qu'elles n'aggravent pas la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.1.

## **TITRE V – Zone N**

### **8.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La distance séparant les façades de plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article N 9 – Emprise au sol**

---

### **9.1. Dans la zone N et ses secteurs, à l'exclusion des secteurs Nc et NL**

- L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée

### **9.2. Dans le seul secteur Nc**

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30%.

### **9.3. Dans le seul secteur NL**

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 3%.

## **Article N 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du niveau du sol avant les travaux, jusque :
  - au faitage, dans le cas des toitures en pente,
  - à l'acrotère, pour les toitures terrasses, non compris les garde-corps.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, d'une longueur de 30 mètres maximum chacune. La hauteur maximale et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section.
- Sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée, les édifices techniques suivants : édifices d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, chaufferie et conditionnement d'air, éléments techniques destinés aux communications, à condition :
  - qu'ils soient implantés en retrait de 3 mètres minimum

- que ce dépassement n'excède pas 2,5 mètres.

## **10.2. Dispositions générales**

### **10.2.1. Dans la zone N, et les seuls secteurs Nc et Nh**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

### **10.2.2. Dans le seul secteur Nb**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4 mètres.

## **TITRE V – Zone N**

### **10.2.3. Dans le seul secteur NL**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

## **10.3. Dispositions particulières**

### **10.3.1. Cas des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement, d'entretien, d'amélioration, de mise aux normes et d'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 10.2, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation de la hauteur maximum de la construction existante.

### **10.3.2. Cas des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La hauteur maximale des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 30 mètres.

## **Article N 11 – Aspect extérieur**

---

### **11.1. Aspect et façades**

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale
- Les façades latérales et postérieures des constructions, notamment les pignons apparents en limite de propriété, et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec celles-ci et celle des bâtiments existants sur les terrains continus
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire tels que les tôles ondulées ou les matériaux précaires, est interdite.



- Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures

### **11.2. Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,20 m.
- Les clôtures doivent être de type ursus et être végétalisées.

## **TITRE V – Zone N**

### **11.3. Eléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante (éoliennes domestiques, etc.),
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public,
  - etc.

### **Article N 12 – Stationnement**

---

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins de la construction.
- Le stationnement ainsi que les dégagements nécessaires aux manœuvres et aux opérations de chargement et de déchargement doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques.

### **Article N 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés**

---

#### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

#### **13.2. Dans les secteurs Nb, Nh et NL**

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité, existantes
- Les plantations existantes de qualité doivent, si possible, être maintenues. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, des plantations de remplacement, équivalentes, doivent être réalisées.

## **TITRE V – Zone N**

- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et variées

### **Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

- Non réglementé

### **Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur

### **Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

- - Non réglementé

**TITRE VI – Annexes**

## **TITRE VI - ANNEXES**

---

## TITRE VI – Annexes

### Lexique

---

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

### Accès

point de desserte d'une propriété foncière à partir d'une voie publique carrossable

### Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2,0 mètres.

### Alignement

L'alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie ou d'espace public.

### Annexes

Bâtiments secondaires et non contigus à la construction principale et non constitutifs de surface de plancher (garage, abri de jardin, local de stockage des déchets, etc.)

### Artisanat

La destination "artisanat" comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers).

### Bureaux

La destination "bureaux" comprend les locaux et leurs annexes, dépendant d'organismes publics ou privés (y compris les professions libérales) où sont exercées des fonctions de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement d'informatique, de gestion, de recherche et de développement, etc.

## **Changement de destination**

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations

- les catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **TITRE VI – Annexes**

### **Commerce**

La destination "commerce" comprend les locaux, accessibles à la clientèle, affectés à la vente de produits ou de services et leurs locaux accessoires. La présentation directe au public constitue une activité prédominante

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Par exemple, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprend :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
- les constructions affectées aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les constructions affectées aux administrations publiques,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements de santé et d'action sociale,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les établissements culturels et salles de spectacles spécialement aménagées pour accueillir des concerts et spectacles,
- etc.

Ne peuvent pas être, par exemple, considérés comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques, les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc.)

### **Construction principale**

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **Egout du toit**

Limite basse d'un pan de toiture d'où ruisselle, en général, l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

Dans le cas des toitures "brisées", et notamment les toitures à la Mansard, l'égout du toit est constitué par le sommet du brisis ou sommet de terrasson.

## **TITRE VI – Annexes**

### **Emprise au sol**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### **Entrepôts**

La destination "entrepôts" comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de leur surface totale, et tous les locaux recevant des marchandises ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### **Espace vert de pleine terre**

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales

### **Exhaussement de sol**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2,0 mètres.

### **Façade**

Chacune des faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction

### **Habitation**

La destination "habitation" comprend tous les types de logements, quel que soit leur catégorie, leur financement, etc. mais exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

### **Hébergement hôtelier**

La destination "hébergement hôtelier" comprend les établissements commerciaux d'hébergements classés, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 fixant les normes et la procédure de classement des hôtels, ou tout texte qui s'y substituera.

La destination d'hébergement hôtelier repose sur deux critères cumulatifs le caractère temporaire de l'hébergement, et l'existence de services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier.

### **Industrie**

La destination "industrie" comprend les locaux affectés à l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis, par la mise en œuvre d'équipements lourds et

de procédés de façonnage industriel. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

### **Installation classée pour la protection de l'environnement**

Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

## **TITRE VI – Annexes**

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

### **Jours de souffrance**

Baie éclairant une pièce avec fenêtre, garnie d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verres dormant (article 676 du code civil).

Ce type de fenêtre doit se situer à une hauteur supérieure à 2,60 m. par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe à rez-de-chaussée, ou à 1,90 m. par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.

### **Limites séparatives**

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

### **Sol naturel**

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

### **Ouvertures**

Les ouvertures sont constituées de tout percement, muni d'un cadre ou d'un châssis, pratiqué dans un mur ou une toiture (baie, fenêtre, etc.) afin d'apporter vue, éclairage ou aération.

Ne seront pas considérés comme des ouvertures pour l'application du règlement les châssis fixes, vitrages opaques, pavés de verre et la liste ci-dessous :

- 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,
- les ouvertures placées à plus de 1,90m du planché,
- les portes pleines,
- les ouvertures de salles de bain, WC et escaliers,
- les marches des escaliers,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0,60 m du terrain naturel,
- la modification des vues directes et baies existantes ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

### **Servitude d'utilité publique**

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).

Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.

### **Surface de plancher des constructions**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Terrain**

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Le terrain est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs terrains.

### **Voie en impasse**

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours





**Liste des linéaires de murs remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

---

- Linéaire de murs entourant le Parc de la Mairie

- Linéaire de murs, rue Paul Bouchard

- Linéaire de murs, rue Marie-Roche



## TITRE VI – Annexes

- **Ensemble d'arbres** : trois sujets situés  
Ferme de Place