

DELIBERATION N° 2025-DEL- 7 DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 13 mars 2025

Les membres du Conseil Municipal de la commune de JUVISY-SUR-ORGE, légalement convoqués le 07 mars 2025 se sont réunis à la salle Xavier PIDOUX DE LA MADUERE sise 64 Grande Rue à Juvisy-sur-Orge-sur-Orge, pour leur séance du 13 mars 2025 sous la présidence de Madame BENSARSA REDA, Maire (séance ouverte à 19 H38)

Présents : Lamia BENSARSA REDA, Sébastien BENETEAU, Virginie FALGUIERES, Michel PERRIMOND, Amandine COSTA, Benedicte HURIEZ, Jean-Claude NASSE, Marie SERMAGE, Bakary SOUKOUNA, Cedric DI TOMMASO, Valerie ROQUES, Jean-François DOUTEAU, Stephanie BEGHE, Pascal GOMEZ, Patricia ROBIN, Francis SAINT-PIERRE, Kumba DIAWARA, Filipe MONTEIRO, Stephanie RIVIER, Nadia MARTINS, Adnane BENNANI, Alain VILLEMEUR, Sonia KANTIANA, Bernadette AVELLANO, Laurence GAUTHIER, Andre PLAS.

Absents représentés : Nathalie MOUREY pouvoir à Virginie FALGUIERES ; Chantal GUIBLIN pouvoir à Francis SAINT-PIERRE ; Malika ABBACI pouvoir à Patricia ROBIN ; Christian LORIC pouvoir à Nadia MARTINS ;

Absents non représentés : Raymond SOLIGO, Samira KECHELAL

Nombre de conseillers Municipaux en exercice	33
Présents	26
Votants	30

Secrétaire de séance : Bakary SOUKOUNA

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Avis sur le projet arrêté.

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-29, L2131-1, L2131-2 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L134-7, L153-15 et R153-5 ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 portant prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 4 avril 2023 portant PLUi – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 2 avril 2024 portant PLUi – Construction du règlement d'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Juvisy-sur-Orge en date du 15 mars 2023 portant débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLUi ;

VU la réunion publique organisée à Juvisy-sur-Orge en date du 16 mai 2024,


VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 17 décembre 2024 portant PLUi - Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial ;

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

VU le dossier arrêté soumis aux avis des personnes publiques associées et consultées accessible sur le site PLUI GOSB <https://www.grandorlyseinebievre.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal>

VU le Plan Local d'Urbanisme de Juvisy

VU le projet de modification n°2 du PLU de Juvisy validé en cette même séance du conseil municipal de Juvisy-sur-Orge

VU l'avis de la commission d'urbanisme de Juvisy-sur-Orge en date du 4 mars 2025 ;

CONSIDERANT les objectifs qui ont prévalu à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tels qu'ils figurent dans l'article 2 de la délibération du Conseil Territorial du 26 janvier 2021 susvisée ;

CONSIDERANT les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 2 avril 2023 et le conseil Municipal de Juvisy sur Orge en date du 15 mars 2023

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 est soumis à l'avis des communes membres de l'Etablissement Public Territorial au titre des articles L134-7 et R153-5 du code de l'urbanisme qui dispose d'un délai de trois mois à la date d'arrêt pour émettre leurs avis éventuellement assortit d'une contribution technique ;

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 a été co-construit notamment avec les communes.

CONSIDERANT que les modalités d'association des communes prévues à l'article 4 de la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 6 janvier 2021 susvisée ont été respectées ;

CONSIDERANT que le projet de PLU arrêté, soumis à avis, reprend les modifications n°2 du PLU,

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial et notamment sa déclinaison au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Juvisy sur Orge et du règlement est de nature à répondre au double enjeu d'une ville durable et évolutive ;

CONSIDERANT la contribution de la commune de Juvisy-sur-Orge telle qu'elle est jointe à la présente délibération qui comprend notamment les adaptations issues de l'enquête publique de la procédure de modification n°2,

CONSIDERANT que le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial, accompagné du bilan de la concertation et de l'avis des communes et des personnes publiques associées ou consultées sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions des articles L153-19 et R153-8 à R153-9 du code de l'urbanisme et L581-14-1 du code de l'environnement ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à la majorité à raison de 25 voix pour et 2 voix contre (Laurence GAUTHIER, André PLAS), et 4 abstentions (Bernadette AVELLANO, Gabriel BRUNIER-COULIN, Sonia KANTIANA, Alain VILLEMEUR)

- **EMET** un avis favorable au projet,
- **DEMANDE** que les adaptations reprises suite à l'enquête publique de la modification n°2 du PLU de Juvisy sur Orge soient intégrées au PLU

Intercommunal.

- **DEMANDE** la prise en compte par l'Etablissement Public Territorial de la contribution annexée à la présente délibération dans le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vue de son approbation par le Conseil Territorial.
- **MANDATE** Madame le Maire, pour porter toute demande d'ajustement complémentaire à la contribution technique sans modifier la cohérence d'ensemble du projet Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal.

Fait à Juvisy-sur-Orge, le 19 mars 2025

Le Maire



Lamia BENSARSA REDA

PLU intercommunal
contribution sur le projet arrêté soumis pour avis
annexe à la délibération du 13 mars 2025
commune de Juvisy-sur-Orge

I - Annexes / servitudes

Reprendre et au besoin mise à jour de l'ensemble des servitudes d'utilités publique, des annexes sanitaires et des annexes informatives (pièces écrites et graphiques)

extrait du PLU de Juvisy

1- SERVITUDE (Cf. tableau des servitudes)

Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

- Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits
- Servitude de protection des sites pittoresques

Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et certains équipement

- Servitude de protection des centres radios-électriques contre les obstacles
- Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage liées à l'aérodrome d'Orly
- Servitudes relatives aux voies ferrées
- Prescriptions d'isolement acoustique aux abords des infrastructures de transports terrestres affectées par le bruit
- Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de GAZ
- Servitudes attachées aux canalisations d'eau et d'assainissement
- Servitudes relatives à la conservation des eaux
- Servitudes attachées à l'alignement des voies
- Servitudes relatives aux terrains de sport
- Servitudes de halage et de marchepied
- Servitudes relatives aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux

Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique

- Servitudes résultant des plans d'expositions aux risques naturels prévisibles

3- ANNEXES SANITAIRES

- Règlement d'assainissement collectif communautaire
- Schéma des réseaux d'eau et d'assainissement

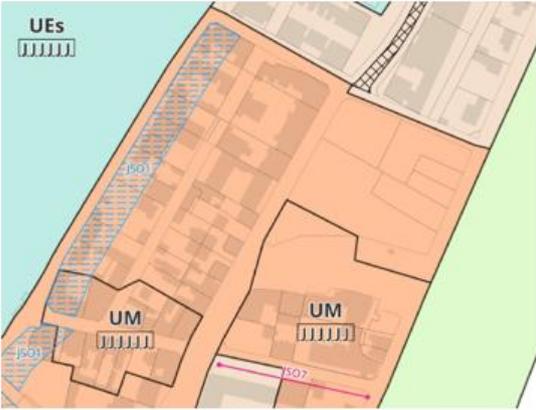
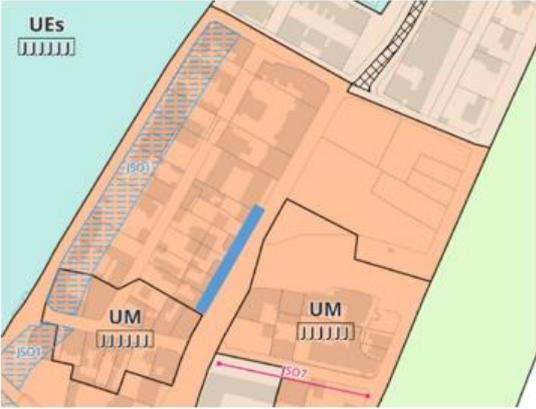
4- ANNEXES INFORMATIVES

- Sursis à statuer et DPU
- Droit de préemption commercial
- Carte de répartition pour l'accueil des grands passagers
- Classement sonore
- ZNIEFF
- Les secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement
- Note relative à la situation générale en eau
- Périmètre de ZAC
- Risque de retrait-gonflement d'argiles (DRIEE)

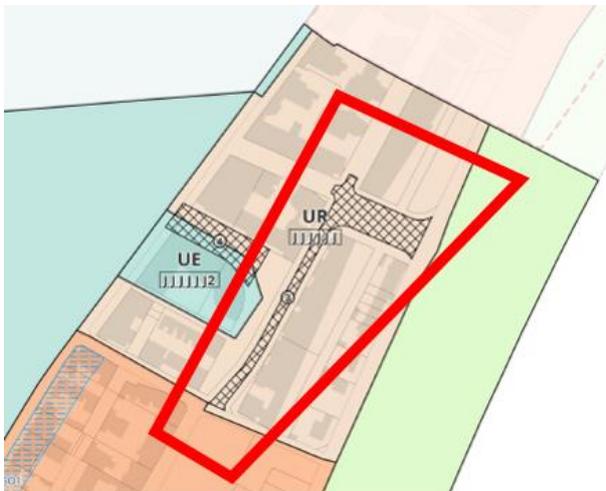
→ servitude patrimoine : intégrer le périmètre des abords et supprimer les périmètres des 500m

II - emplacements réservés

emplacement réservé à créer rue Danaux

Projet arrêté	Demande de modification
 <p>Rue Danaux</p>	 <p>Emplacement réservé à créer : 2 m de profondeur par rapport à l'alignement</p>

emplacement réservé à supprimer rue Lucie Aubrac



emplacement réservé n°3 – demande du CD91 dans le cadre de la modification n° du Plu de Juvisy

interroger les bénéficiaires sur la pertinence de conserver leurs emplacements réservés

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Juvisy-sur-Orge	1	Aménagement de trottoir / environ 8,5m par rapport à l'axe de la voie	environ 80 m ²	Commune
Juvisy-sur-Orge	2	Elargissement du pont au dessus de la rue de Châtillon - en surplomb du domaine public	environ 50 m ²	SNCF
Juvisy-sur-Orge	3	Aménagement d'une voirie départementale	environ 2500 m ²	Conseil Départemental
Juvisy-sur-Orge	4	Aménagement d'une voirie dédiée au transport en commun	environ 1450 m ²	STIF

III – dispositions communes

1 - implantation à l'alignement

indiquer : « sauf dispositions contraires portées aux règlement écrit », les saillies en débord de l'alignement sont autorisées.

pour Juvisy aucune saillies, à l'exception des débords de toiture, ornements de modénature, ne sont autorisées sur le domaine public

2 – implantation entre parties de façades

préciser que la distance de 8m vaut pour les « vues de pièces principales »

les balcons et terrasses sont-ils soumis à la règle ?

3 – rythme de façade

Il convient de supprimer cet article, puisque dans le paragraphe « aspects extérieurs des constructions 1.2 – traitement des façades » il est indiqué « que les façades de plus de 20m de longueur devront présenter des ruptures dans leur traitement architectural afin d'éviter une uniformité d'aspect »

Charge à chaque commune de définir dans son propre corpus réglementaire indicé les dimensions des ruptures souhaitées.

4 – règle relative à l'implantation des piscines

- limiter la distance de retrait de 3m au bassin et non pas à la terrasse aménagée
- au lexique, il est précisé qu'une piscine n'est pas considérée comme une construction annexe
- dans les dispositions communes, les piscines couvertes (hauteur supérieure ou égale à 1.80m), doivent respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions principales.
-
- ➔ quelle est la nature d'une piscine non couverte ou couverte avec une hauteur inférieure à 1.80m ? Est-ce une construction ?

- ➔ Cela impose une implantation dans la bande constructible, car seules les annexes sont autorisées au-delà de ladite bande. Hors, notamment en zone UH pavillonnaire, l'implantation de la piscine semble davantage pertinente dans le jardin arrière.

5 – terrains d'angles

- porter la profondeur bénéficiant de la hauteur de la voie principale à 15m puisque par ailleurs l'épaisseur des constructions est autorisé jusqu'à 15m.
- ne pas obliger la réalisation de pan coupé (un traitement en angle droit et en arrondi peut-être pertinent)

6 – performances énergétiques et environnementales

qualité bioclimatique

il est écrit que « tous les logements à partir du T3 doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité technique) »

- ➔ cette disposition fortement contraignante et complexe à la mise en œuvre est à supprimer ou à assouplir. Il s'agit davantage d'une infaisabilité économique que d'une impossibilité technique qui pourrait être motivée. Néanmoins, privilégier des logements avec double exposition reste à privilégier mais non pas à imposer. Charge peut-être à chaque commune de préciser dans le règlement écrit ses propres exigences en la matière.

il convient davantage de :

- privilégier un apport solaire en orientation sud protégée pas des casquettes horizontales en période estivales
- privilégier une isolation par l'extérieur

et reprendre dans ce paragraphe celui intitulé : matériaux / confort d'été qui s'inscrit dans la qualité bioclimatique

7 - performances acoustiques

il est écrit que « Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent privilégier au moins une façade non exposée au bruit lié aux transports terrestres ou ferroviaires »

- les nouvelles constructions présentent, à minima 2 façades, aussi cette disposition est à préciser.
- privilégier des logements traversants pour les habitations donnant directement sur une voie exposée est à envisager
- cette disposition pose problème pour les secteurs concernés par 2 sources distinctes de nuisances sonores.

En effet, comment appliquer cette disposition pour les secteurs qui sont impactés par plusieurs périmètres de servitudes acoustiques dont de sources et d'orientations opposées ?

- pour exemple pour Juvisy les secteurs repérés sous contours bleu sont concernés par les voies ferrées du RER C, du RER D et par la voirie départementale



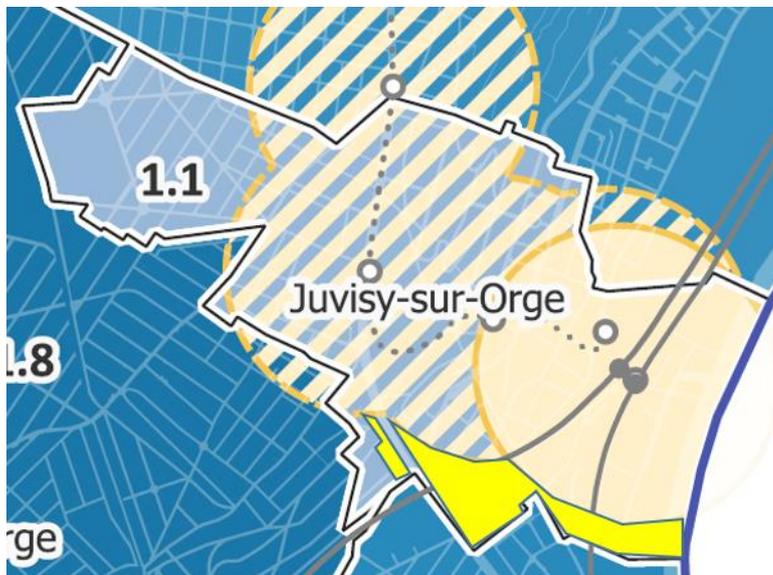
8 – traitement des espaces non bâtis

aires de stationnement

Préciser que les aires de stationnement ne sont pas considérées comme de la pleine terre

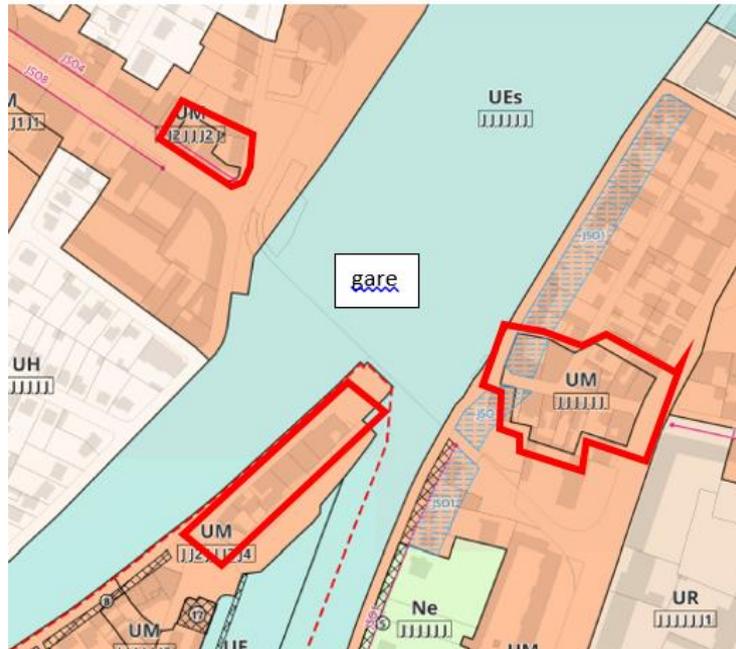
9 - stationnement

- places commandées – pourquoi les interdire ? ne peut-on pas les autoriser dans la limite du nombre de grands logements (4 pièces et plus) ?
- indiquer l'article L-151-31 du code de l'urbanisme relatif à la mise en place de l'autopartage pour les besoins de stationnement
- pour le périmètre repéré en jaune ci-dessous, 1 place par logement créé.



- commerces et activités de services
 - o préciser qu'il s'agit d'une surface de plancher par local d'activité et non pas d'une surface de plancher globale de l'opération.
 - o place de livraison. Difficile d'envisager l'aménagement d'une place de livraison dans une opération immobilière en zone dense. Quelles seraient les dimensions requises ?

- ajouter les périmètres autour de la gare de Juvisy sur Orge comprenant les 3 sites repérés au plan ci-dessous dans lequel aucune obligation de stationnement n'est requise (tableau page 34 des dispositions communes)



10 - assainissement des eaux pluviales – zonage pluvial

Le règlement du zonage pluvial, de rédaction complexe, ne permet pas de bien apprécier et mesurer les conséquences de sa mise en application et de sa cohérence avec le corpus réglementaire, le lexique (définition de l'infiltration diffuse), les objectifs et les enjeux.

Il est souhaité que les dispositions du zonage pluvial, insuffisamment compréhensibles en l'état, soient l'objet d'une analyse et/ou d'une explicitation complémentaire permettant d'apprécier les conséquences de son application et qu'au besoin les dispositions soient adaptées pour assurer la cohérence d'ensemble avec les autres dispositions réglementaires du PLUi.

Tout projet sur domaine public et ou privé doit il satisfaire aux 4 pluies de références ? En ce cas, le respect des volumes de rétentions risquent de conduire à des dimensionnements excessifs à la mise en œuvre des opérations.

En outre, l'obligation de réaliser des bassins à ciel ouvert tant sur le domaine public que sur les terrains privés est une trop forte contrainte

Les dispositions du règlement pluviales sont-elles la résultante d'obligations légales ou bien de rédaction propre au territoire qui peuvent alors être modifiées ?

11 - zone humide

Toute zone humide, inventoriée ou non, doit également être protégée et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre des schémas d'aménagement et de gestion en vigueur.

Si le territoire de Juvisy sur Orge n'est pas concerné par des zones humides inventoriées, lors de la modification du PLU n°2 le CLE du SAGE nous a remis son avis suivant portant demande y compris sur les zones humides potentielles.

Si dans le cadre de projet, la présence de zone humide s'avérait, avec notamment interdiction de réaliser des sous-sols, comment alors gérer les besoins en stationnement de l'opération.

Il s'agit là aussi, d'engager une analyse des incidences et d'adapter en conséquence le projet de règlement.

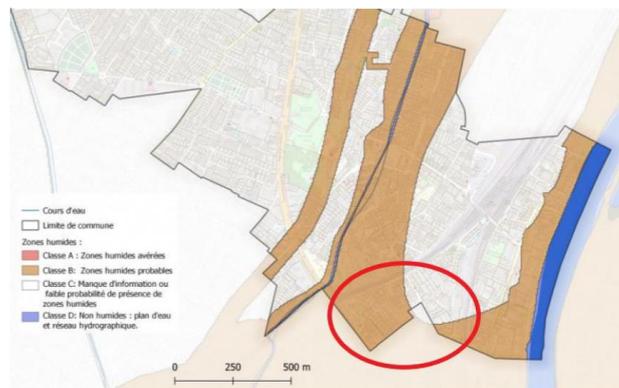


Enjeu : Préservation des zones humides

- Comme le rappelle l'EIE p 20, la commune est concernée par des zones humides potentielles selon les enveloppes d'alerte de la DRIEAT, et où il est mentionné que l'« *Les zones humides font l'objet de réglementation visant à les protéger car elles font partie des écosystèmes les plus menacés du monde. Un des enjeux du PLU sera donc de s'assurer de leur préservation.* ».
- Le SAGE rappelle que l'enjeu de préservation ne concerne que les zones humides caractérisées réglementairement (critère floristique ou pédologique).
- **Les règlements écrits et graphiques ne fixent aucune règle relative à la protection des zones humides, thématique qui n'est pas abordée ni définie.**
- La CLE du SAGE recommande de profiter de la procédure pour inscrire dans le règlement écrit que « *pour tout projet dont la parcelle est située sur ou à proximité immédiate d'une zone humide suspectée ou identifiée (ZH avérées du SAGE, ZH probables du SAGE, ZH potentielles DRIEAT), les porteurs de projet devront caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'OFB, avant toute modification d'usage du sol.* »

A défaut, cette prise en compte doit être mentionnée dans les OAP concernées.

→ L'OAP Pasteur est concernée par une zone humide potentielle (classe B) sur deux secteurs au sud :



IV Lexique

Ne faut-il pas définir ce qu'est un équipement public ou d'intérêt collectif

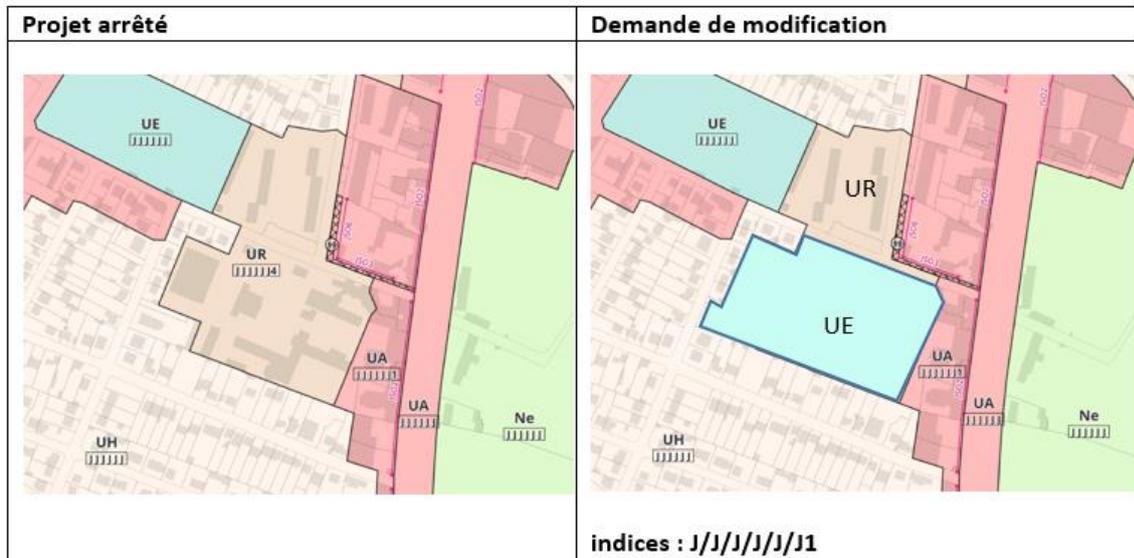
« Il s'agit d'équipements publics ou privés qui sont nécessaires à l'exécution d'un service public ou qui présentent un usage d'intérêt collectif.

Cette définition recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

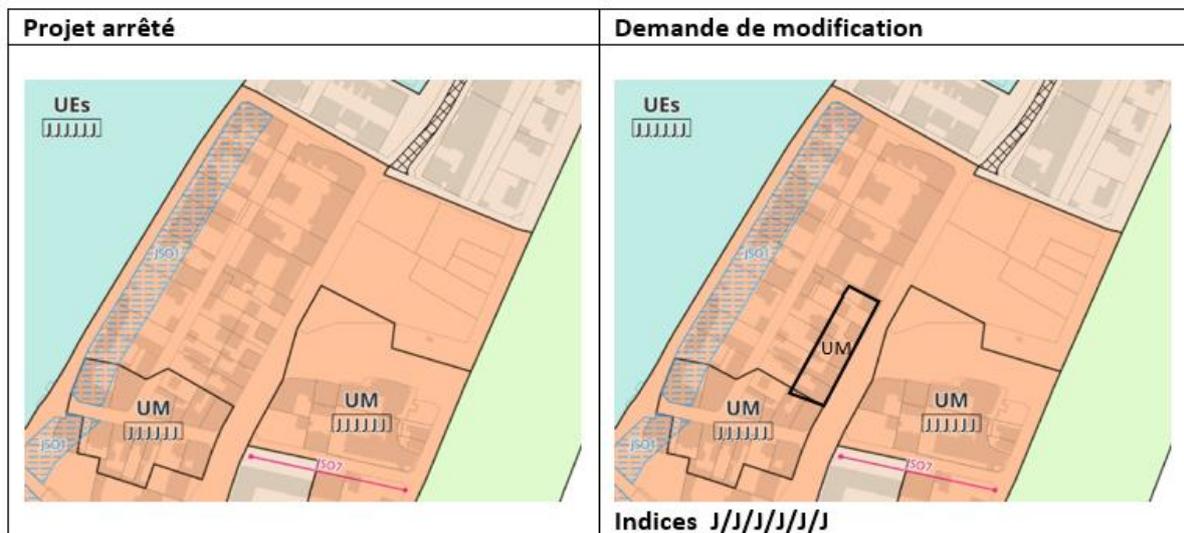
- *les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;*
- *les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);*
-
- *les crèches et haltes garderies ;*
- *les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;*
- *les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;*
- *les établissements judiciaires ;*
- *les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;*
- *les établissements d'action sociale ;*
- *les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements foyers définis à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;*
- *les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;*
- *les établissements sportifs*
- *les lieux de culte ;*
- *les parcs d'exposition ;*
- *les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;*
- *les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien. »*

V – modification règle graphique (plan de zonage et indices)

site Jaurès et Chapelle St Dominique classés en zone UE

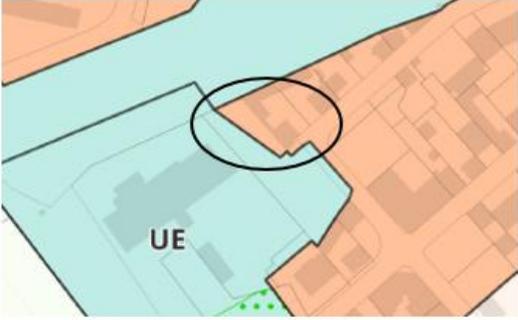
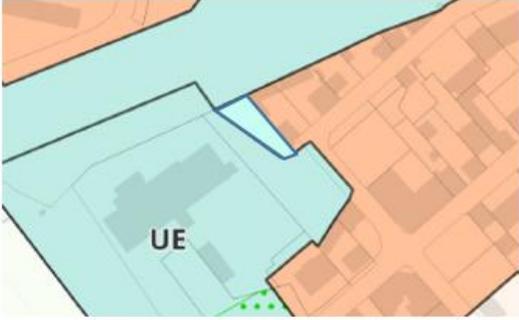


rue Danaux classé en zone avec indices spécifiques pour implantation sur les 2 limites latérales (reprise de la modification n° 2 du PLU suite à enquête publique)



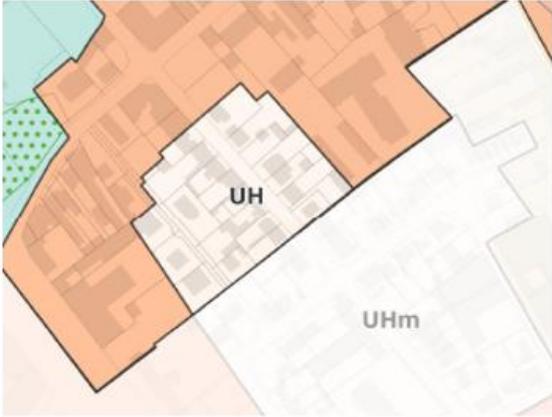
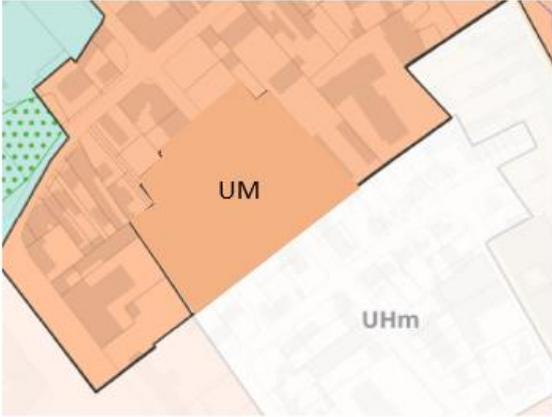
rue Wurtz / Rousseau

classement de la partie de parcelle concernée par un emplacement réservé en zone UE (équipements publics ou privés d'intérêt collectif). Rattachement au site du groupe scolaire Michelet

Projet arrêté	Demande de modification
 <p data-bbox="217 786 309 813">Indice ?</p>	 <p data-bbox="804 786 1362 848">Emprise concernée par Emplacement réservé à rattacher à la zone UE</p>

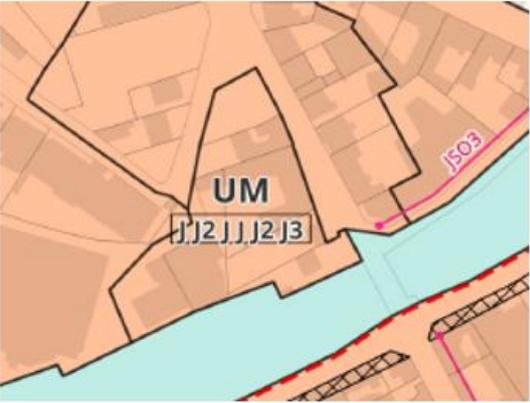
rue JJ Rousseau et rue des 2 Communes

classement en zone UM avec indices adaptés (reprise de la modification n° 2 du PLU suite à enquête publique)

Projet arrêté	Demande de modification
 <p data-bbox="437 1330 469 1357">UH</p> <p data-bbox="568 1451 628 1478">UHm</p>	 <p data-bbox="1015 1330 1046 1357">UM</p> <p data-bbox="1161 1451 1222 1478">UHm</p> <p data-bbox="804 1599 1126 1626">Indice J1 / J1 / J / J / J1 / J1</p>

Grande Rue / rue de la Fronde

Modification des indices pour reprise de la modification n° 2 du PLU suite à enquête publique

Projet arrêté	Demande de modification
	 <p data-bbox="810 824 1340 855">Indice : J/J/J /J/J/J</p>

2/6 avenue E d'Orves

Modification des indices pour reprise de la modification n° 2 du PLU suite à enquête publique

Projet arrêté	Demande de modification
	 <p data-bbox="810 1487 1289 1550">Indice : J / J2 / J / J / J / J</p>

plan de zonage – prescriptions

- ajouter les périmètres des 2 OAP sectorielles
- reporter le périmètre de la zone inondable
- ajouter :
 - o talus RN7 (conservation des espaces verts d'entrée de ville)



- cœur d'îlot entre grande rue et rue V Hugo – espace vert à protéger



cet espace vert à protéger n'est pas d'usage collectif, il convient de la classer en en espace vert paysager à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

- rue Vercingétorix : ajouter arbre à protéger pour reprise de la modification n° 2 du PLU suite à enquête publique

Engagement d'arbre remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

- * Arbre remarquable identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme



VI – modifications règle écrite

UM – indice règle d’implantation par rapport aux limites séparatives

indice J : supprimer le dernier paragraphe « *lorsque la limite séparative constitue une limite avec les emprises des voies ferrées, les constructions doivent être implantées en retrait de 10m en cas d’ouvertures créant des vues et éclairant des pièces de vies* »

UE – pleine terre

Préciser que le pourcentage de pleine terre de 20% peut-être diminué pour les équipements dont le respect de leurs normes et les nécessités fonctionnelles ne le permettrait pas

reprendre pour toutes zones

1 - indice implantation à l’alignement : aucunes saillies ni encorbellements ne sont autorisés en surplomb du domaine public, à l’exception des débords de toiture, ornements de modénatures, ...

2 – indice implantation à l’alignement

Sur toutes voies et emprises publiques actuelles ou futures pourront être imposés dans la hauteur de la verticale :

- des retraits ponctuels lorsque l’expression d’une recherche architecturale les justifie notamment pour assurer un raccordement satisfaisant avec un bâtiment voisin existant
- des retraits sur tout ou partie de la longueur de la façade dans des cas particuliers où l’environnement le justifierait (arbre à conserver, etc ...)
- en cas de terrain d’angle, des retraits sur tout ou partie de la façade développée sur les rues adjacentes donnant sur un foncier classé en zone réglementaire distincte.

3 – indice implantation à l’alignement dans la bande constructible

Préciser que la bande constructible est exclusivement déterminée par rapport au domaine public et que les voies d’accès et voies privées ne sont pas constitutives de bande constructible.

4 – indice implantation par rapport à l’alignement et en limites séparatives

Préciser, qu’en dehors de la zone UE, que les équipements publics ou d’intérêts collectifs peuvent s’implanter en dehors des bandes constructibles.

5 - indice hauteurs des constructions

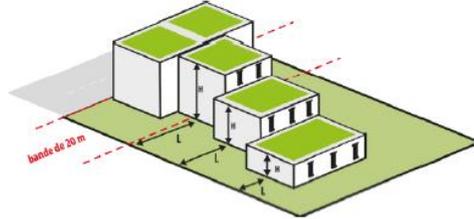
Préciser que le point de référence pour les secteurs situés en zone inondable est celle de la côte de la PHEC du règlement du PPRI.

6 – indice hauteur des constructions

Préciser qu’une hauteur inférieure à la règle peut être exigée pour satisfaire à un raccordement satisfaisant avec une zone réglementaire voisine distincte.

7 – indice hauteur des constructions ou indice implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Préciser que dans les zones où la hauteur est définie par $H=L$, que cette distance s'apprécie pour chaque plan de façade



7 – indice pleine terre

Préciser que dans les zones autres que la zone UE, l'obligation de pleine terre pour les équipements publics et/ou d'intérêts collectifs est de 20%, à l'exception des équipements dont le respect des normes et les nécessités fonctionnelles ne le permettrait pas.