

Projet de modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme d'Orsay

Introduction.

Le PLU a été approuvé le 6 novembre 2010. Après quelques mois d'application, il s'avère que le règlement comporte quelques inexactitudes, incohérences ou imprécisions mineures mais gênantes qu'il convient de corriger.

Choix de la procédure.

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique. Pour que la procédure de modification du PLU puisse être mise en œuvre, il faut que, conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme :

- il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- la modification n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- la modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La présente modification ne porte que sur le règlement et respecte les différentes conditions fixées par les alinéas L 123-13-a, L123-13-b, et L 123-13-c. En effet :

- a) Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans la mesure où les modifications constituent des ajustements ou des adaptations du règlement en cohérence avec les orientations initiales du PADD.
- b) Elle ne concerne pas le plan de zonage : il n'y a aucune modification des espaces protégés ou agricoles, ni aucune réduction de leur protection.
- c) Elle ne comporte pas de risques de nuisance puisque les modifications ne portent que sur la clarification ou la cohérence des quelques règles modifiées.

Modifications proposées et leurs justifications.

1. Modifications portant sur les dispositions communes à l'ensemble des zones (les parties du texte modifiées sont soulignées).

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée	Justification
<p>Page 4: Normes techniques Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après. <u>Par ailleurs, il est recommandé lors de l'élaboration des projets de prendre en compte les préconisations figurant dans la norme AFNOR NF P 91-120.</u></p>	<p>Page 4: Normes techniques Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, <u>ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.</u></p>	<p>Il existe des contradictions entre les règles de stationnement figurant page 5 et la norme AFNOR NF P 91-120 : il faut choisir l'une ou l'autre. La norme AFNOR est complexe et ne peut donc être imposée, mais elle permet d'optimiser l'espace consacré au stationnement dans des programmes importants.</p>
<p>Page 7 : définition du point de référence sol du terrain. Dans le cas d'un terrain en pente le niveau de référence pour la mesure de hauteur est le niveau de la voie de desserte du terrain sur la moitié de sa profondeur mesurée perpendiculairement à la voie.</p>	<p>Page 7 : définition du point de référence sol du terrain. Dans le cas d'un terrain en pente le niveau de référence pour la mesure de hauteur est le niveau <u>actuel ou projeté</u> de la voie de desserte du terrain sur la moitié de sa profondeur mesurée perpendiculairement à la voie à partir de l'<u>alignement actuel ou projeté</u>.</p>	<p>Le terme alignement est défini page 112 et s'applique à la situation existante ou projetée. Suite à l'enquête publique, il convient de le rappeler et d'appliquer une règle similaire pour la hauteur de la voie de référence.</p>
<p>Page 112 : Article 6 des différentes zones Modalités de calcul <u>Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.</u> Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.</p>	<p>Page 112 : Article 6 des différentes zones Modalités de calcul <u>Le retrait des constructions est mesuré depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement actuel ou projeté.</u> Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.</p>	<p>Il s'agit d'assurer un retrait minimal quels que soient les points de mesure, et la distance minimale n'est pas toujours perpendiculaire à la façade ni à l'alignement.</p>

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée	Justification
<p>Page 112 : Article 7 des différentes zones Règles d'implantation et calcul des retraits : Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la <u>construction</u>, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches, auvents et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.</p>	<p>Page 112 : Article 7 des différentes zones Règles d'implantation et calcul des retraits en cas de vue directe : <u>En cas de vues directes</u>, le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement à la <u>façade</u> de tout point de la <u>vue directe</u>, balcon compris, à la limite séparative (<u>voir croquis page 114</u>). En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches, auvents et débords de toiture, <u>les rampes d'accès et perrons non clos</u>, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.</p>	<p>La notion de perpendiculaire est nécessaire pour apprécier la conformité des vues directes selon les schémas page 114. En outre, par cohérence avec la règle applicable aux articles 6 ci-dessus, il convient de ne pas tenir compte des rampes d'accès et perrons non clos. La nouvelle rédaction répond aux observations de l'enquête publique.</p>

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée	Justification
<p>Page 113 : Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :</p> <p>Les ouvertures et les vues particulières suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ; • les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ; • les portes pleines ; • les châssis fixes et verre translucide ; • les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ; • la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. <p>Les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les marches et palier des escaliers extérieurs ; • les pavés de verre ; • <u>les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).</u> 	<p>Page 113 Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :</p> <p>Les ouvertures et les vues particulières suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ; • les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ; • les portes pleines ; • les châssis fixes et verre translucide ; • les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ; • <u>les terrasses et balcons munis de pare-vues fixes (opaques ou translucides)</u> • la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. <p>Les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les marches et paliers des escaliers extérieurs ; • les pavés de verre ; • <u>les terrasses normalement inaccessibles.</u> 	<p>Il va de soi que la pose d'un pare-vues inamovible supprime toute vue directe, mais il vaut mieux le préciser pour éviter toute contestation.</p> <p>En ce qui concerne les terrasses, la notion d'inaccessibilité s'entend pour un usage normal, toute terrasse pouvant évidemment être accessible avec des échelles ou échafaudages. Le fait d'avoir une fenêtre donnant sur une terrasse ne la rend pas pour autant accessible en usage normal.</p>

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée	Justification
<p>Page 117 : Hébergement hôtelier :</p> <p>En application de l'article R123-9 du code de l'urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier <u>quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le caractère temporaire de l'hébergement ▪ L'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, etc....) 	<p>Page 117 : Hébergement hôtelier :</p> <p>En application de l'article R123-9 du code de l'urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier <u>quand elle respecte les conditions suivantes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le caractère temporaire de l'hébergement ▪ L'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, etc....) ▪ <u>Le non-assujettissement à la taxe d'habitation</u> 	<p>La troisième condition serait peut-être suffisante pour distinguer l'hébergement hôtelier du logement mais, selon la jurisprudence, les trois conditions sont exigibles.</p>
<p>Page 118 : Sol naturel :</p> <p>Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.</p>	<p>Page 118 : Sol naturel :</p> <p>Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.</p> <p><u>Dans l'emprise des constructions existantes, le niveau du sol « naturel » est la moyenne des niveaux du sol au droit des façades.</u></p>	<p>Ce complément de définition permet de lever le doute sur la hauteur au faîtage d'une construction existante en cas de projet de modification, en particulier lorsque la construction comporte un sous-sol.</p>
<p>Page 118 : Toitures</p> <p>- Toiture-terrasse</p> <p>Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.</p>	<p>Page 118 : Toitures</p> <p>- Toiture-terrasse</p> <p>Couverture quasiment plate <u>d'un volume clos</u> ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.</p>	<p>Lorsque l'espace sous la terrasse est à l'air libre, celle-ci ne peut être assimilée à une toiture.</p>

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée	Justification
<p>Page 119 : définition d'une voie</p> <p>Voie :</p> <p>La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation <u>générale</u>, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.</p>	<p>Page 119 : définition d'une voie</p> <p>Voie ou voirie :</p> <p>La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation <u>publique automobile, inscrites au répertoire cadastral des voies de la commune ou réalisées conformément aux articles 3-2 du présent règlement</u>, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.</p>	<p>La rédaction actuelle permettrait de contourner la règle des bandes de constructibilité (UH 6.1) en réalisant une allée privée baptisée « voie ».</p> <p>Cette modification permet de distinguer une voie (ou voirie) d'un accès aux espaces de stationnement à l'intérieur d'une propriété privée, dont la réglementation relève de l'article 12 et non de l'article 3. La nouvelle rédaction répond aux observations de l'enquête publique.</p>
<p>Pages 10, 20, 31, 40, 49, 60, 74, 83 et 98 :</p> <p>Articles 3-2 Les voiries à créer.</p> <p><u>La voirie interne, supportant une circulation automobile</u>, de toute opération d'ensemble de plus de trois logements réalisée sous forme de lotissement, permis groupé ou association foncière urbaine doit avoir une emprise minimale de 8 mètres dont une chaussée de <u>5 mètres</u> de largeur minimum.</p>	<p>Pages 10, 20, 31, 40, 49, 60, 74, 83 et 98 :</p> <p>Articles 3-2 Les voiries à créer.</p> <p><u>La voirie supportant une circulation automobile</u> de toute opération d'ensemble de plus de trois logements réalisée sous forme de lotissement, permis groupé ou association foncière urbaine doit avoir une emprise minimale de 8 mètres dont une chaussée de <u>5,5 mètres</u> de largeur minimum.</p>	<p>Le mot « interne » est à supprimer car il porte à confusion avec les accès aux aires de stationnement à l'intérieur d'une propriété, le terme « voie » ou « voirie » étant défini dans le glossaire page 119 (voir ci-dessus).</p> <p>La largeur minimale de chaussée est portée à 5,5m de façon à laisser au minimum 3m hors stationnement pour les pompiers (arrêté du 23 janvier 2004)</p>
<p>Articles 7-2-2 pages 12, 33, 85 et 109, 7-2-3 page 42, 7-2-4 pages 22, 65, 77 et 100 et 7-2-6 page 52 : 7-2 Dispositions particulières</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres.</p>	<p>Articles 7-2-2 pages 12, 33, 85 et 109, 7-2-3 page 42, 7-2-4 pages 22, 65, 77 et 100 et 7-2-6 page 52 : 7-2 Dispositions particulières</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres <u>sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein de 1,2m de haut.</u></p>	<p>Cette règle a pour but d'éviter la gêne provoquée par les gaz d'échappement lors du démarrage des véhicules. Lorsqu'il existe une protection suffisante, le retrait de 2m n'est pas justifié.</p>

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée	Justification
<p>Articles 11-1-1 pages 13, 25, 34, 54, 67, 78, 86, 102, et 11-1 page 43, Les toitures Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Constituer un élément ponctuel de la construction</u> ; • Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ; • Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque <p>Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.</p>	<p>Articles 11-1-1 pages 13, 25, 34, 54, 67, 78, 86, 102, et 11-1 page 43, Les toitures Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Représenter moins de 50% de l'emprise de la toiture</u> ; • Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ; • Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque <p>Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.</p>	<p>La notion d'élément ponctuel est trop vague.</p>
<p>Articles 11-1-2 pages 14, 25, 35, 44, 54, 67, 78, 87, 102 : Les rampes de parking Les rampes <u>de parking</u> destinées à desservir les <u>parcs de stationnement</u> doivent être intégrées dans la <u>construction</u>. Dans le cas où la <u>configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées</u> de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.</p>	<p>Articles 11-1-2 pages 14, 25, 35, 44, 54, 67, 78, 87, 102 : Les rampes de parking Les rampes destinées à desservir les <u>espaces de stationnement</u> doivent être intégrées dans la <u>composition architecturale du projet</u> et être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.</p>	<p>La règle actuelle est pratiquement inapplicable dans le cas de construction en retrait de l'alignement, en particulier dans le cas des descentes de garage des maisons individuelles. La nouvelle règle tient compte en outre des espaces de stationnement non couverts sur des terrains en pente.</p>
<p>Article 11-1-3 page 35, 68, 79, 87, article 11-3 page 44 : Autres clôtures : La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres, <u>en cas de mur plein ou de mur bahut sa hauteur totale ne doit pas dépasser 1,2 mètre.</u></p>	<p>Article 11-1-3 page 35, 68, 79, 87, article 11-3 page 44 : Autres clôtures : La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. <u>En cas de mur plein ou de mur bahut sa hauteur ne doit pas dépasser 1,2 mètre.</u></p>	<p>Il faut supprimer « totale » car c'est évidemment le mur, et non la clôture, qui ne doit pas dépasser 1,2m de hauteur</p>

2. Modifications portant sur les dispositions spécifiques à certaines zones (les parties du texte modifiées sont soulignées).

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée	Justification
<p>Pages 61 et 62, 6-1-1 Dans les secteurs UH et UHc</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes de constructibilités définies de la manière suivante et notées B et D dans le schéma.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans une bande de 5 à 25 mètres comptée à partir de l'alignement de la ou des voie(s) de desserte ; ▪ et/ou dans une bande de 40 à 60 mètres comptée à partir de l'alignement. <p>Les distances ci-dessus sont calculées <u>à partir de la voie de desserte perpendiculairement à celle-ci.</u></p> <p>Lorsque figure sur le document graphique un espace répertorié comme <u>espace paysagé remarquable</u> au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les bandes de constructibilité sont définies à compter de la limite intérieure de ces espaces.</p>	<p>Pages 61 et 62, 6-1-1 Dans les secteurs UH et UHc</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes de constructibilité définies de la manière suivante et notées B et D dans le schéma.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans une bande de 5 à 25 mètres comptée à partir de l'alignement de la ou des voie(s) de desserte ; ▪ et/ou dans une bande de 40 à 60 mètres comptée à partir de l'alignement. <p>Les distances ci-dessus sont calculées <u>à partir de la ou des voie(s) de desserte perpendiculairement à celle(s)-ci.</u></p> <p>Lorsque figure sur le document graphique un espace répertorié comme <u>espace paysagé inconstructible</u> au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les bandes de constructibilité sont définies à compter de la limite intérieure de ces espaces.</p>	<p>La première modification rétablit la cohérence entre les alinéas 2 et 4 de l'article.</p> <p>La deuxième modification porte sur le cinquième alinéa de l'article qui a pour seul but de décaler les bandes de constructibilité dans le secteur de la Boissière rue de Montlhéry, où les constructions existantes sont en retrait d'une quinzaine de mètres. A cet effet, une bande de 10m de profondeur a été classée en espace paysager inconstructible.</p> <p>Le seul espace paysagé remarquable défini dans le plan de zonage concerne le quartier des Hucheries qui n'est évidemment pas visé par cette règle.</p>

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée	Justification
<p>Page 63</p> <p>6-2-2 Terrains situés à l'angle de 2 voies : Le retrait minimum à 5m est imposé sur les deux voies. Toutefois, pour les terrains dont la <u>largeur</u> par rapport à une des deux voies est inférieure à 16m, les règles de retrait sur cette voie sont les suivantes: pour une <u>largeur</u> du terrain inférieure ou égale à 10 m, le retrait minimum par rapport à la voie est de 2 m, pour une <u>largeur</u> du terrain comprise entre 10 m et 16 m, le retrait augmente par pas de 0,50 m par mètre (ex: pour 11 m, le retrait est égal à 2,50 m, pour 12 m, le retrait est de 3 m jusqu'à une <u>largeur</u> de 16 m pour laquelle le retrait est de 5 m), pour une <u>largeur</u> supérieure ou égale à 16m, le retrait minimum est de 5 m.</p>	<p>Page 63</p> <p>6-2-2 Terrains situés à l'angle de 2 voies : Le retrait minimum à 5m est imposé sur les deux voies. Toutefois, pour les terrains dont la <u>profondeur</u> par rapport à une des deux voies est inférieure à 16m, les règles de retrait sur cette voie sont les suivantes: pour une <u>profondeur</u> du terrain inférieure ou égale à 10 m, le retrait minimum par rapport à la voie est de 2 m, pour une <u>profondeur</u> du terrain comprise entre 10 m et 16 m, le retrait augmente par pas de 0,50 m par mètre (ex: pour 11 m, le retrait est égal à 2,50 m, pour 12 m, le retrait est de 3 m jusqu'à une <u>profondeur</u> de 16 m pour laquelle le retrait est de 5 m), pour une <u>profondeur</u> supérieure ou égale à 16m, le retrait minimum est de 5 m.</p>	<p>Il s'agit bien ici de la profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement, et non de la largeur, qui désigne usuellement la dimension du terrain le long de l'alignement.</p>
<p>Article UH 7-2-1 page 64</p> <p>7-2 Dispositions particulières</p> <p>7-2-1 Terrains de plus de 13m de largeur avec une construction voisine implantée en limite séparative dans la même bande de constructibilité telle que définie en UH 6-1-1: Si la construction projetée doit s'implanter en limite séparative, et s'il existe sur le terrain contigu une construction implantée sur la même limite séparative et entièrement dans la même bande de constructibilité, la construction projetée doit être adossée à la construction existante, sans en dépasser le gabarit en longueur et dans les limites du présent règlement (...)</p>	<p>Article UH 7-2-1 page 64</p> <p>7-2 Dispositions particulières</p> <p>7-2-1 Terrains de 10m ou plus de largeur avec une construction voisine implantée en limite séparative dans la même bande de constructibilité telle que définie en UH 6-1-1: Si la construction projetée doit s'implanter en limite séparative, et s'il existe sur le terrain contigu une construction <u>à usage d'habitation</u> implantée sur la même limite séparative et entièrement dans la même bande de constructibilité, la construction projetée doit être adossée à la construction existante, sans en dépasser le gabarit en longueur et dans les limites du présent règlement (...)</p>	<p>La quasi-totalité des terrains visés par cette règle ont moins de 13 m de largeur ; par ailleurs, une annexe implantée en limite séparative ne peut créer une telle contrainte qui a pour but de protéger l'ensoleillement de la construction existante.</p>

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée	Justification
<p>Article UH 9-1 page 66 9-1 Dispositions générales</p> <p>9-1-1 Dans le secteur UH: L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain, cette emprise peut être augmentée de 10% de la superficie du terrain, <u>en rez-de-chaussée</u> conformément aux dispositions de l'article UH10.</p> <p>9-1-2 Dans le secteur UHc: L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain, cette emprise peut être augmentée de 10% de la superficie du terrain, <u>en rez-de-chaussée</u> conformément aux dispositions de l'article UH10.</p> <p>9-1-3 Dans le secteur UHm: L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain, cette emprise peut être augmentée de 5% de la superficie du terrain, <u>en rez-de-chaussée</u> conformément aux dispositions de l'article UH10.</p>	<p>Article UH 9-1 page 66 9-1 Dispositions générales</p> <p>9-1-1 Dans le secteur UH: L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain ; cette emprise peut être augmentée de 10% de la superficie du terrain, <u>avec une hauteur maximale réduite</u> conformément aux dispositions de l'article UH10.</p> <p>9-1-2 Dans le secteur UHc: L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain ; cette emprise peut être augmentée de 10% de la superficie du terrain, <u>avec une hauteur maximale réduite</u> conformément aux dispositions de l'article UH10.</p> <p>9-1-3 Dans le secteur UHm: L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain ; cette emprise peut être augmentée de 5% de la superficie du terrain, <u>avec une hauteur maximale réduite</u> conformément aux dispositions de l'article UH10.</p>	<p>La référence à l'article UH 10 est suffisante ; la rédaction actuelle risquerait d'être interprétée comme interdisant d'avoir un sous-sol ou des combles aménagés dans la partie à hauteur réduite.</p>

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée	Justification
<p>Articles 2 des zones AU et AUI pages 91 et 94 Sont admises sous conditions : Les constructions et installations et ouvrages techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'il s'agisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de constructions et ouvrages liés à la réalisation ou l'exploitation d'infrastructures routières <u>ou de transport collectif</u> ; • d'exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation ou l'exploitation d'infrastructures routières ou de transport collectif. 	<p>Articles 2 des zones AU et AUI pages 91 et 94 Sont admises sous conditions : Les constructions et installations et ouvrages techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'il s'agisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de constructions et ouvrages liés à la réalisation ou l'exploitation d'infrastructures routières, <u>de transport collectif, de télécommunications ou d'assainissement</u> ; • d'exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation ou l'exploitation d'infrastructures routières ou de transport collectif. 	<p>Il s'agit de permettre le déploiement d'antennes de téléphonie mobile nécessaires à une bonne couverture de la commune dans sa partie basse.</p> <p>Par ailleurs, le préambule de la zone AUI indique que la zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation d'infrastructures de transport en site propre et d'assainissement.</p>