



Mise en concordance du cahier des charges du
lotissement du « Cottage Tolbiac »
avec le PLUI

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Notice de présentation

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE- OBJET DE L'ENQUETE	3
LE CADRE DE LA PROCEDURE	3
I - TEXTES APPLICABLES.....	3
II – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE	4
II.1. Organisation de l'enquête publique	4
II. 2 Publicité de la procédure.....	5
II.3 Composition du dossier d'enquête	5
II.4. Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête	5
II.5. Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.....	6
II.6. Entrée en vigueur.....	6
III – OBJECTIF DE LA MISE EN CONCORDANCE	6
III .1. Objectifs de la mise en concordance.....	6
III.2. Le lotissement du « COTTAGE TOLBIAC »	7
III.3. Le Plan Local d'urbanisme Intercommunal.....	8
IV - MISE EN CONCORDANCE – MODIFICATION APPORTEES AU CAHIER DES CHARGES.....	9
IV.1. Le périmètre du lotissement	9
IV.2. Le projet de modification du cahier des charges et ses annexes	9

PREAMBULE- OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Cottage Tolbiac » dressé par Maître FLICHY, notaire à Montrouge le 15 septembre 1930, avec le plan local d'urbanisme (PLUI) en vigueur, en application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme.

LE CADRE DE LA PROCEDURE

Préalable

Il convient de rappeler quels sont les documents du lotissement puisque se distinguent en leur sein le cahier des charges du règlement de lotissement proprement dit :

Le cahier des charges renseigne sur les droits et les obligations des colotis (c'est à dire des propriétaires).

C'est un document de droit privé, établi de manière contractuelle. Il permet de fixer les règles internes du lotissement en ce qui concerne l'implantation des maisons, l'interdiction de construire sur certaines parties du lot, la destination des constructions, les règles précises d'urbanisme concernant éventuellement les clôtures et les plantations, etc.

Les deux rôles principaux du cahier des charges sont donc de fixer les droits et les obligations des colotis et de régir la vie collective en lotissement.

Le règlement de lotissement impose quant à lui des règles d'urbanisme, notamment sur le plan architectural, que doivent respecter les futures constructions : emploi d'un certain type de matériaux, implantation des bâtiments, l'aspect extérieur des constructions ou des clôtures...

Ces règles peuvent être beaucoup plus strictes que celles prévues par le PLUI applicable sur la commune.

En application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, le lotissement étant couvert par le PLU (2007) pendant 10 ans, son règlement et les clauses réglementaires du cahier des charges sont devenus caducs.

Les règles d'urbanisme qui s'appliquent sont donc celles du PLUI.

I - TEXTES APPLICABLES

La procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement s'appuie sur les textes du code de l'urbanisme (voir textes en annexe).

Initialement et historiquement, le cahier des charges de lotissement peut avoir une valeur réglementaire qui résulte de son approbation par le Préfet. Cependant, depuis le 1^{er} janvier 1978, date d'entrée en vigueur du décret n° 77-860 du 26 juillet 1977, le cahier des charges n'est plus approuvé par le Préfet, les dispositions réglementaires en question sont désormais insérées au sein du règlement du lotissement. Autrement dit, seuls les cahiers des charges antérieurs à 1978 peuvent encore être dotés d'une valeur réglementaire et être opposés à celui qui veut édifier ou procéder à l'extension d'un édifice en respectant les dispositions du PLUI, mais sans respecter le cahier des charges du lotissement.

Les stipulations contractuelles des cahiers des charges de lotissement, notamment des plus anciens, peuvent entrer en contradiction avec les Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI) récemment adoptés. Or, les divergences de règles posées par ces différents documents sont source d'insécurité juridique.

Sur ce point, le Code de l'urbanisme prévoit que lorsque l'approbation du PLUI ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager, l'autorité compétente peut, après l'enquête publique, modifier tout ou partie du cahier des charges du lotissement, qu'il soit approuvé ou non, afin de le mettre en concordance avec ce document.

L'enquête publique est quant à elle régie par le code de l'environnement (voir textes en annexe)

Annexe 1 Textes applicables

II – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE

La décision portant modification du cahier des charges du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du code de l'environnement, et délibération motivée du conseil municipal.

II.1. Organisation de l'enquête publique

La ville de L'Haÿ-les-Roses a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal Administratif de Melun. Celui-ci par décision n° E26000006/77 du 10 février 2026 a nommé Monsieur POLIZZI en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur GUILLAMO en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Annexe 2 Décision du Président du Tribunal administratif de Melun du 10 février 2026

Par arrêté n° 03 26 084 URBA en date du 6 mars 2026, le maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroule du mercredi 15 avril 2026 au mercredi 29 avril 2026 à la mairie de l'Haÿ-les-Roses 41 rue Jean Jaurès
 - du lundi au vendredi de 8h30 à 12h 30 et de 13h30 à 18h
 - le jeudi de 8h30 à 12h30

- Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie :
 - o Le vendredi 17 avril 2026 de 9h30 à 12h30
 - o Le mardi 28 avril 2026 de 14h à 17h00
- Le commissaire enquêteur recevra en mairie dans une salle réservée à cet effet au
 - o Rez-de-chaussée de la mairie en salle du conseil municipal

Annexe 3 Arrêté du maire n°03 26 084 URBA relatif à l'ouverture de l'enquête publique

Pendant la durée de l'enquête, un registre est tenu à la disposition du public pour qu'il consigne ses observations. Celles-ci peuvent également être adressées au commissaire enquêteur à la mairie de L'Hay-les-Roses, 41 rue Jean Jaurès 94240 L'Hay-les-Roses, ou par voie électronique :

Urbanisme.concertation@ville-lhay94.fr

Le dossier d'enquête est consultable en ligne sur le site de la mairie : www.lhaylesroses.fr
A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions.

II. 2 Publicité de la procédure

La publicité de l'enquête publique sera assurée conformément aux articles L.123-10 et R.123-9 à R.123-11 du code de l'environnement :

Affichage d'un avis relatif à l'enquête publique sur les panneaux administratifs de la mairie de L'Hay-les-Roses, ainsi que sur le site Internet de la ville, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête :

Publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête.

II.3 Composition du dossier d'enquête

La composition du dossier d'enquête est déterminée par l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Le présent dossier comprend :

- La présente note explicative de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLUI.
- Le cahier des charges du lotissement.
- L'extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui correspond aux règles d'implantation. L'intégralité du document est consultable à l'adresse suivante :

<https://www.grandorlyseinebièvre.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal>

II.4. Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

L'approbation de la mise en concordance des documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme intercommunal de l'Hay-les-Roses est décidée par arrêté du Maire après délibération du conseil municipal (article L.422-1 et R 442-19 du Code de l'urbanisme).

II.5. Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

Monsieur le Maire
Commune de L'Haÿ-les-Roses
Hôtel de Ville
41 rue Jean-Jaurès
94240 L'Haÿ-les-Roses

II.6. Entrée en vigueur

Les modifications apportées aux documents du lotissement seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance.

III – OBJECTIF DE LA MISE EN CONCORDANCE

III .1. Objectifs de la mise en concordance

La procédure de mise en concordance du cahier des charges avec le PLUI vise à garantir que les futurs projets de construction sur les parcelles du lotissement s'inscrivent harmonieusement dans le secteur pavillonnaire du Jardin Parisien. En effet, les projets doivent respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, favorisant ainsi un développement urbain cohérent.



Néanmoins, le lotissement du « Cottage Tolbiac » contient un cahier des charges dans lequel figurent des prescriptions à caractère contractuel qui touchent l'aspect extérieur des bâtiments et des clôtures, la hauteur des bâtiments, l'emprise au sol des bâtiments et l'assainissement qui s'avèrent plus restrictives que les règles édictées dans le règlement du PLUI, notamment sur les hauteurs.

Les clauses règlementaires du cahier des charges sont devenues caduques.

Toutefois, des règles d'urbanisme subsistent dans les clauses contractuelles fixées entre colotis. Même si le PLUI s'applique aujourd'hui sur toutes les parcelles du lotissement, ce cahier des charges conserve une valeur contractuelle qui s'applique à tous les colotis.

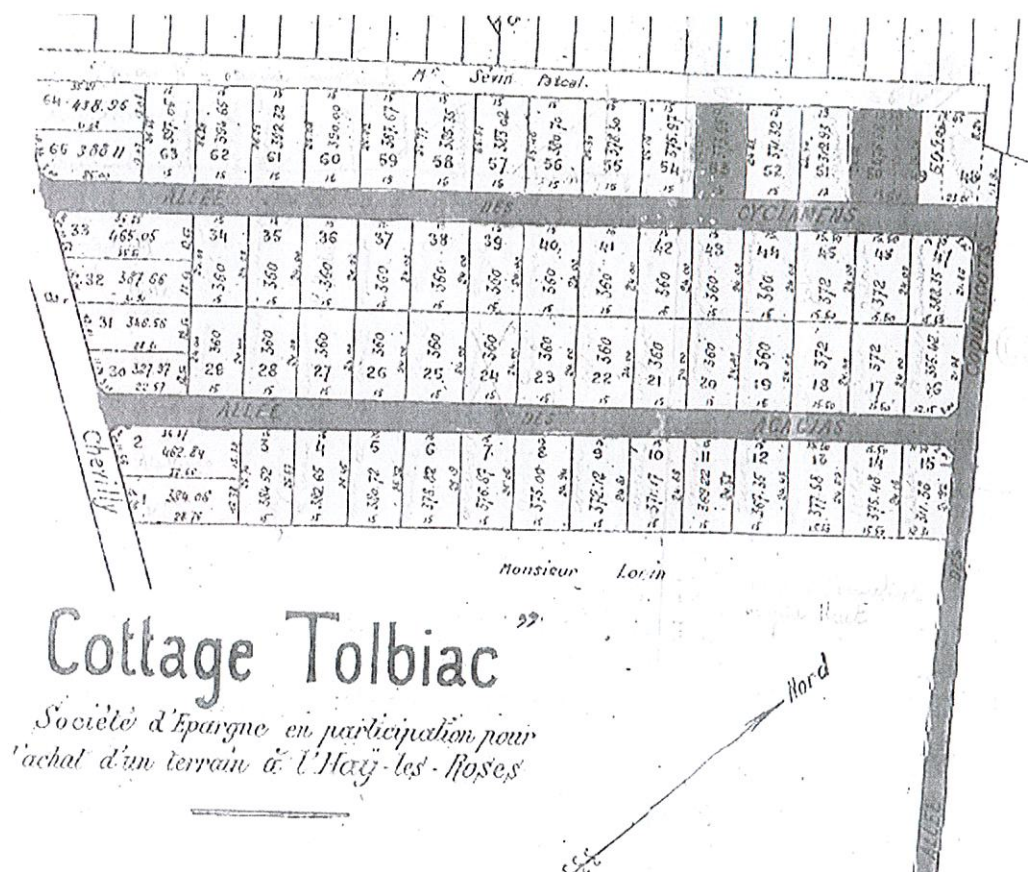
Pour clarifier cette situation, le code de l'urbanisme prévoit, par son article L. 442.11, la possibilité de mettre en concordance les dispositions d'urbanisme contenues dans un cahier des charges de lotissement avec le PLUI. Il s'agit donc de sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLUI.

C'est donc l'objet de cette procédure.

III.2. Le lotissement du « COTTAGE TOLBIAC »

Le lotissement comporte un cahier des charges régissant les droits et obligations des colotis.

Ce cahier des charges s'applique à toutes les parcelles du périmètre du lotissement :



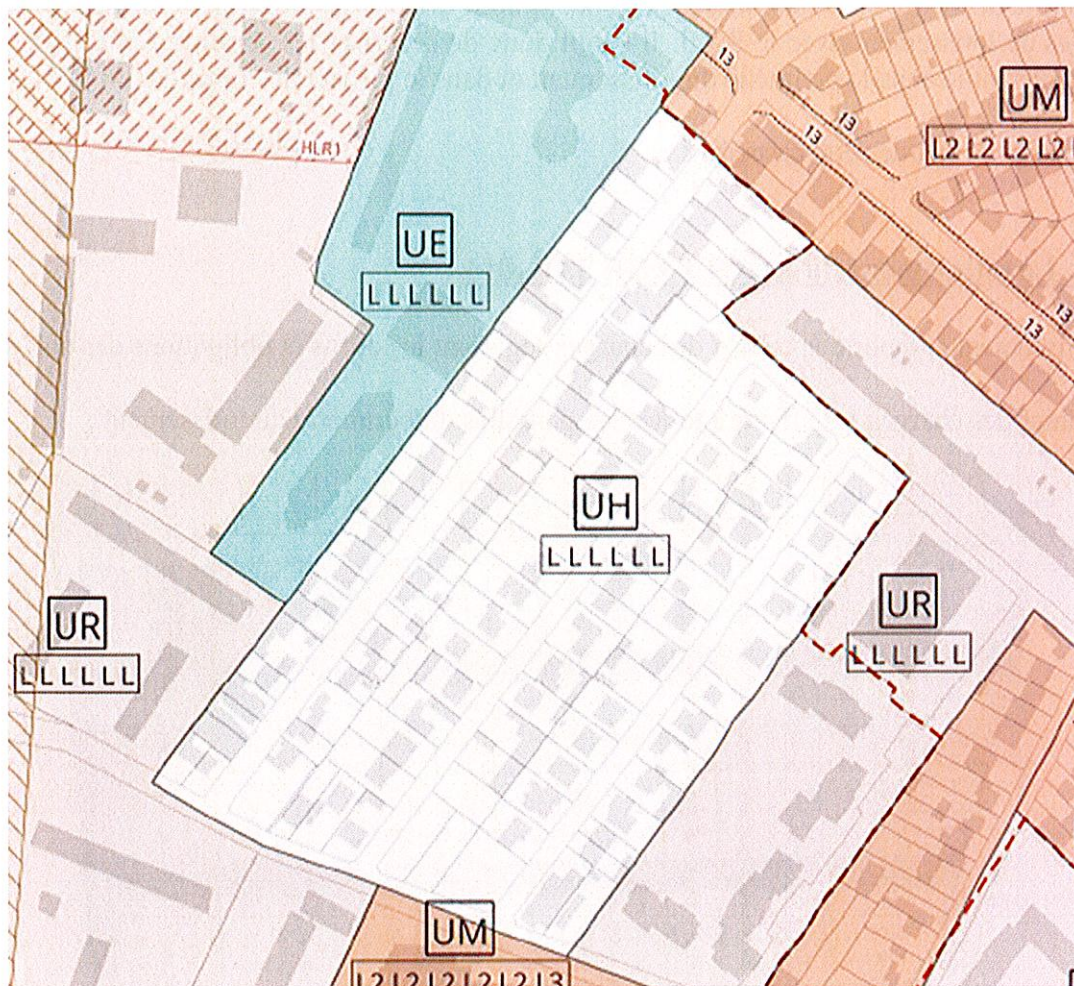
Annexe 5 Cahier des charges du lotissement du « Cottage Tolbiac »

Annexe 6 Périmètre du lotissement

III.3. Le Plan Local d'urbanisme Intercommunal

Le plan local d'Urbanisme Intercommunal de Grand Orly Seine Bièvre qui couvre le territoire de la commune a été approuvé par délibération du Conseil Territorial du 16/12/2025. Le périmètre du lotissement du « Cottage Tolbiac » est concerné par le zonage suivant du plan local d'urbanisme Intercommunal :

- UH, indice LLLLLL : cette zone correspond aux secteurs à dominante d'habitat individuel où sont admis les petits immeubles collectifs et les activités compatibles avec les caractéristiques de la zone.



L'extrait du règlement lié aux emprises des constructions de la zone concernée figure en annexe du dossier d'enquête. L'intégralité du règlement du PLUI est consultable sur le lien suivant : <https://www.grandorlyseinebievre.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal>

Annexe 7 Indice du plan local d'urbanisme intercommunal

IV - MISE EN CONCORDANCE – MODIFICATION APPORTEES AU CAHIER DES CHARGES

IV.1. Le périmètre du lotissement

Le périmètre du lotissement du « Cottage Tolbiac » est composé de 65 parcelles représentant une superficie d'environ 25888 m².

Annexe 8 Plan cadastral du périmètre du lotissement

IV.2. Le projet de modification du cahier des charges et ses annexes

La procédure de mise en concordance porte sur la modification des articles du cahier des charges du lotissement du « Cottage Tolbiac », figurant en annexe. Sont notamment concernés :

- Cahier des charges :
 - Clôtures
 - Constructions
 - Assainissement

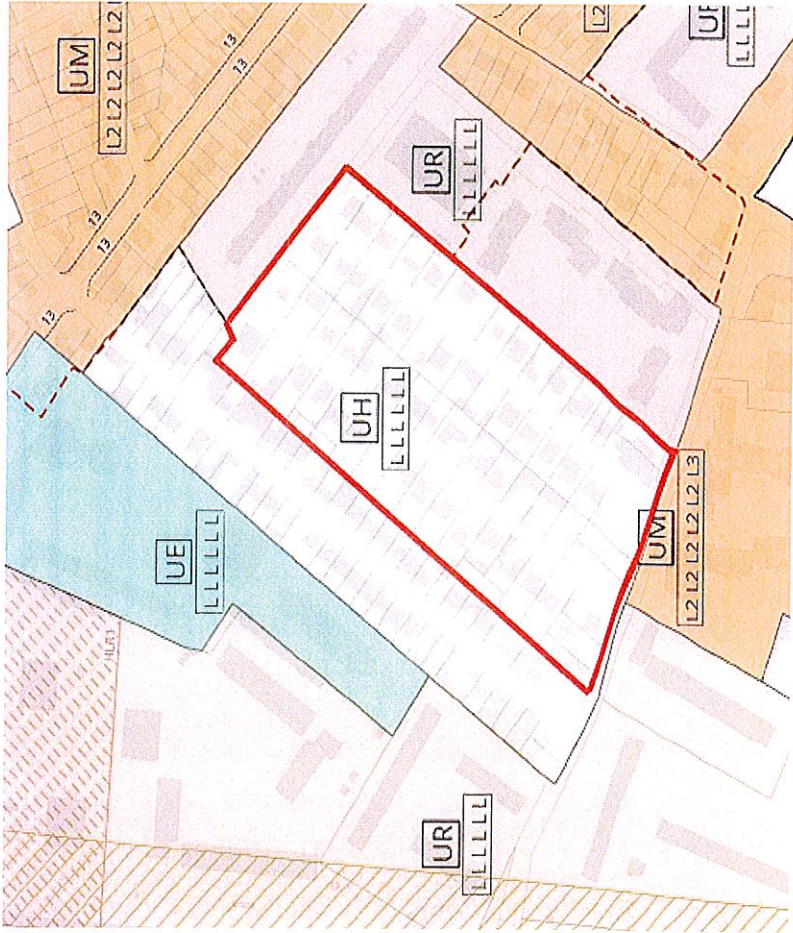
	Cahier des charges	PLUI
Aspect extérieur clôture	Hauteur de clôture : 2.20m	- Hauteur muret : 1/3 de la hauteur totale et hauteur totale : 2m max Piliers : hauteur max 2,20m - grillage maillé doublé d'une haie végétale - Haie végétale
Implantation des constructions par rapport à l'alignement	Aucune construction à moins de 3m en arrière de l'alignement des rues.	UH : Implantation des constructions dans une bande entre 6 et 30m
Emprise au sol	55% max de la surface du lot	UH : 40% de l'unité foncière
Hauteur	Pas plus de 3 étages et <15m	UH : 10m au faîtage et 7m à l'acrotère
Aspect extérieur des bâtiments	Les bâtiments ne doivent présenter aucun mur nu : toutes les façades doivent être revêtues d'une décoration adaptée. Les constructions doivent avoir un aspect propre, agréable et respecter les règlements sanitaires. Sont interdits : - Habitations faites de véhicules (wagons, autobus, voitures désaffectées). - Constructions en matériaux de mauvaise qualité ou non enduits, comme carreaux de plâtres agglomérés, mâchefer, béton armé non recouvert. - Toitures inadaptées : carton bitumé, planches apparentes, matières combustibles. - Etablissements dangereux, insalubres ou gênants (bruit, émanations). - Toute publicité, panneau ou affiche sauf : publicité du lotissement, enseignes.	Dispositions communes : La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux

	Sanctions prévues : L'acquéreur qui enfreint ces règles peut être contraint par voie de droit à enlever ou démolir la construction non conforme, à supprimer l'établissement gênant, et peut être redevable de dommages-intérêts. En dehors de ces interdictions, les constructions sont autorisées selon les lois et usages locaux.	
Viabilité/Assainissement	Ecoulement et absorption des eaux pluviales sur fonds propre - Fosses fixes	Dispositions communes : La collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément

Il est proposé la suppression de certaines stipulations selon les modalités définies dans les tableaux ci-dessous, qui sont remplacées par les dispositions du plan local d'urbanisme Intercommunal de L'Haÿ-les-Roses.

Le tableau des suppressions et des concordances avec le PLUI vous sont présentées dans le tableau ci-après :

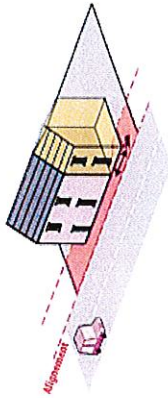
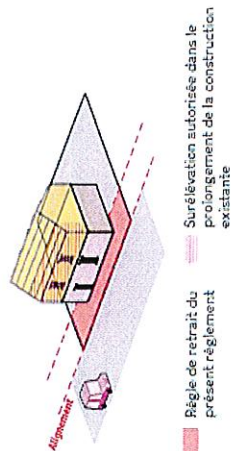
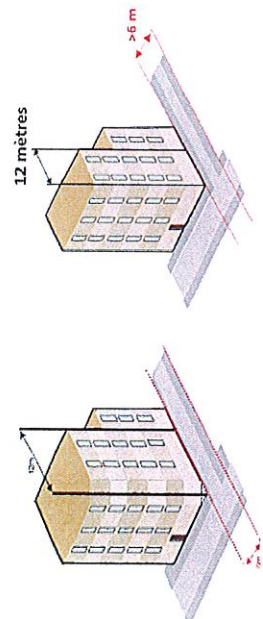
MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DU "COTTAGE TOLBIAC"

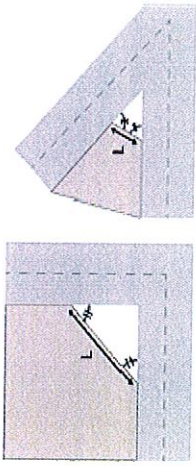
REGLES DU PLUI	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS
zone UH : HABITAT INDIVIDUEL  Le lotissement se situe dans la zone UH		

REGLES DU PLUI	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS
CLÔTURES Dispositions communes <i>3.2.1.Aspects extérieurs des constructions</i> Clôtures et portails Dispositions générales L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions et en cohérence avec l'esthétique de la rue. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non enduits est interdit. la hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2m. La hauteur maximum des piliers est fixée à 2,20m. Toutefois, si toutes les clôtures avoisinantes sont plus basses, la hauteur des clôtures et des portails de la construction nouvelle devront être abaissées afin d'insérer harmonieusement à l'esthétique de la rue. La hauteur maximale est portée à 2,50m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur n'est pas réglementée pour les services et activités sensibles pour la sécurité publique. La hauteur des clôtures peut également être plus importante pour des raisons de sécurité d'une installation sensible. Ces dispositions ne sont pas applicables aux clôtures protégées ou identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'Urbanisme. Pour les clôtures implantées sur un terrain en pente, la hauteur maximale ne pourra être exécutée en tout point. La hauteur d'une clôture est calculée non compris la hauteur du mur de soutènement le cas échéant. Les portails d'accès véhicule devront avoir une largeur comprise entre 2,5m et 4m. Leur largeur est étendue à 5m en zone UI. Les coffrets techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20m de linéaire de clôture quel que soit la limite. Pour les parcelles situées en zone inondable, tout pétionnaire devra se référer au règlement du PPRI en vigueur afin de respecter les dispositions éventuellement applicables aux travaux, installations ou constructions projetées, et notamment permettre le libre écoulement des eaux. être composées d'un mélange d'au moins deux essences minimum caduques et persistantes. Les essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité seront privilégiés. Les clôtures sur voie Les clôtures sur voie doivent être implantées à l'alignement actuel et futur Elles seront composées (hors portail) soit : - D'un muret d'1/3 de la clôture, surmonté d'un barreaudage fin ajouré représentant 2/3 de la hauteur totale de la clôture. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale. - D'un grillage maille doublé d'une haie végétale ; - D'une haie végétale.	Les passages en gras seront supprimés <u>CLÔTURES</u> Tout acquéreur devra dans les trois mois de l'entrée en jouissance et à ses frais faire clore son terrain. Dans l'intérêt de l'aspect général, en façade des lots, les terrains ne pourront être clos que par des grilles ou treillages surmontant un mur bahut de 1m au maximum, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,20m de hauteur. Au cas où les propriétaires voudraient installer derrière les grilles, des volets, ceux-ci ne pourraient au point le plus haut dépasser 1,80m au dessus du sol du trottoir. Les clôtures provisoires en treillages sont permises provisoirement La clôture séparative des lots voisins pourra être faite au gré des acquéreurs par des treillages ou grillages d'au moins 1,50m de haut ou murs. la hauteur de ces clôtures ne dépassera pas 2m et ils pourront être posés de façon que l'axe desdits murs soit sur la ligne séparative des deux lots, sans pour cela payer aucune indemnité aux voisins pour raison de terrain ainsi employé et il est bien entendu que ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté. La ronce artificielle ne peut être autorisée qu'à partir de 2m du sol.	La rédaction du paragraphe sur les clôtures est remplacé par : "Les clôtures devront respecter les dispositions du PLUI respectives pour la zone réglementaire en vigueur dans le périmètre du lotissement". <i>(Dispositions générales du PLUI : paragraphe 3.2.1.1.5. Clôtures et portails) page 340 du RLPI</i>

REGLES DU PLUI	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS
Les brises vues autre que tôle de festonnage visibles depuis la voie sont interdits. En cas de festonnage, une partie ajourée minimale de 15 centimètres devra être respectée entre le haut du muret et le bas du festonnage. Dans la limite d'un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails) pourra être portée jusqu'à 2m maximum et 2,50m pour les équipements publics et d'intérêt collectif. Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers électriques ou boîtiers à gaz, etc) Les murs pleins sont autorisés sur la totalité du linéaire de clôture sur voie pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré. Lorsque des murs pleins existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins dans le respect de la typologie des murs existant (hauteur et parement pierre). Les portails et les portillons devront s'intégrer par leurs hauteurs, couleurs et matériaux avec l'ensemble de la clôture et être en harmonie avec la construction. Ils seront de formes simples, sans excès de surcharge décorative. Les clôtures en limites séparatives En limite séparative, les clôtures peuvent être pleines ou ajourées. Si elles sont ajourées, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haies vives, végétations grimpantes sur grillage) et constituées soit : - D'un barraudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée. - D'une partie maçonnée et d'une partie en claire-voie. Dans ce cas, le soubassement plein maçonné sera d'1/3 au plus de hauteur surmonté, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie de 2/3 de hauteur. - Ou uniquement constituée d'une haie vive. En limites ou à l'intérieur des zones N et des espaces paysagers d'usage collectif ou des espaces verts à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les clôtures ne peuvent pas être pleines et doivent faire l'objet d'un traitement végétal. 3.2.1.2. Dispositions propres aux extensions, suélévations, réhabilitations et /ou ravalement des constructions existantes. Clôtures et portails Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant Les clôtures et portails anciens en maçonnerie ou en fer forgé doivent, dans la mesure du possible, être maintenus ou restaurés. En cas de rénovation de la clôture, les dispositions de l'article 1:5 s'appliquent de plein droit.		

REGLES DU PLUI	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT Zone du lotissement concerné par l'indice LLLLLL de la zone UH Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible comprise entre 6 et 30 mètres mesurée depuis l'alignement. Cependant, la moitié au plus du linéaire de façade sur rue des constructions pourra être édifiée à au moins 5 mètres de l'alignement. (Exemple : pour 12m de façade linéaire, 6m devront être implantés à 6 mètres et 6m pourront être implantés à 5m). De plus, pour les terrains dont la profondeur est inférieure ou égale à 22 mètres, ce retrait pourra être réduit à 4 mètres minimum. Au-delà de la bande constructible de 30 mètres, seules les constructions annexes sont autorisées. Dispositions communes : Saillie - Sauf secteur de plans masse et sauf si les indices en disposent autrement, des saillies en débords de l'alignement sont autorisées après consultation du service voirie, sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes : - voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres, - dépasser de plus de 0,80 mètres par rapport à l'alignement, - être situées à 4,50 mètres au moins du sol, - ne pas constituer de surface de plancher. <i>Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantations</i> Pour les extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation, les règles particulières suivantes ne sont valables qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUI en vigueur et sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement. Implantation par rapport à l'alignement Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport à l'alignement) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Dans ce cas, aucune ouverture constituant une vue ne peut être créée ou agrandie sans respecter la règle de retrait fixée dans les indices relatifs à l'implantation par rapport aux limites séparatives.	CONSTRUCTIONS Afin de réserver l'aspect général et le caractère essentiellement résidentiel du quartier créé, il est interdit d'édifier aucune construction, qu'elle qu'elle soit à moins de trois mètres en arrière de l'alignement des rues.	La rédaction du paragraphe sur les Constructions par rapport aux alignements est remplacée par : "les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives devront respecter les dispositions du PLUI pour la zone réglementaires en vigueur dans le périmètre du lotissement." <i>(1er indice du PLUI zone UH)</i> <i>Page 85 paragraphe 3.1.1.10.</i>

REGLES DU PLUI	CAHIER DES CHARGES : RED ACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS
Le linéaire de façade pour l'extention créée dans la distance de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.  Règle de retrait du présent règlement Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante  Règle de retrait du présent règlement Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante Extension Dans les secteurs inondables concernées par un PPRI : pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUI non conforme aux règles d'implantation, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI. Surélévation Dispositions communes : <i>Terrains d'angle</i> Sauf dispositions contrares graphiques et secteurs plan masse, dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de voies de largeurs différentes ayant des règles de hauteurs maximales différentes, la partie de la construction implantée à l'alignement de la voie la moins large pourra bénéficier de la règle de hauteur la plus favorable (c'est à dire les hauteurs maximales à l'égout du toit, à l'acrotère et au point le plus haut autorisées dans la zone), sou réserve que : - les voies soient d'une largeur de 6 mètres minimum - Et que la hauteur la plus favorable soit limitée à un linéaire de 12 mètres maximum mesuré perpendiculairement à partir de la voie la plus large. Pour les constructions implantées à l'alignement de l'angle de plusieurs voies (dont l'angle est inférieur ou égal à 120°), la réalisation d'un pan coupé régulier sur la hauteur totale de la construction formant des angles égaux avec chacun des alignements doit être mis en place sur une longueur d'au moins : - 3 mètres en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres - 5 mètres en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 12 mètres. 		

REGLES DU PLUI La longueur du pan coupé sera définie en fonction de la voie la moins large. Le pan coupé peut prendre une forme droite ou arrondie. 	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS
EMPRISE AU SOL Zone du lotissement concerné par l'indice LLLLLL de la zone UH L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière Dispositions communes : Dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes dépasse l'emprise au sol maximale définie dans les indices relatifs à l'emprise au sol, les travaux de réhabilitations et de surélévations sont autorisés.	La surface occupée par l'ensemble des constructions ne devra pas excéder au total cinquante-cinq pour cent de la surface du sol.	La rédaction du paragraphe sur l'emprise au sol est remplacé par : "L'emprise au sol des constructions devra respecter les dispositions du PLUI pour la zone règlementaire en vigueur dans le périmètre du lotissement". <i>(4ème indice du PLUI, zone UH) page 104, paragraphe 3.1.5.6.</i>
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS Zone du lotissement concerné par l'indice LLLLLL de la zone UH La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîte.	Aucun bâtiment ne comportera plus de trois étages y compris les combles et ne pourra dépasser une hauteur de quinze mètres en aucune de ses parties.	La rédaction du paragraphe sur les hauteurs maximales est remplacé par : " La hauteur maximale des constructions devra respecter les dispositions du PLUI pour la zone règlementaire en vigueur dans le périmètre du lotissement". <i>(6ème indice du PLUI, zone UH) page 112,paragraphe 3.1.7.6</i>

REGLES DU PLUI	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS <i>1) Dispositions propres aux constructions neuves :</i> Dispositions communes Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par ces dispositions suivantes dès lors que des dispositions sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent. Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural. La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement géographique, géomorphologique, urbain et paysager. Tout projet de construction présentant une architecture innovante est recevable dès lors que ces conditions sont respectées. La composition des constructions en second rang doit permettre de préserver l'intimité et de conserver voire de renforcer la qualité environnementale des coeurs d'îlots. Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. Une façade aveugle sur rue ne peut être admise. Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes. Traitement des façades : Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes, notamment en étant construites en matériaux de même nature ou ayant entre elles une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux). Hors zones UI, UMg et UE et secteur plan masse : Lorsqu'une construction comporte une longueur de façade supérieure à 20 mètres, il convient de lui apporter un rythme par un fractionnement de la façade. Ce fractionnement peut être réalisé par l'intermédiaire de changements dans l'écriture architecturale ou du volume de la construction donnant l'impression que la construction est constituée de plusieurs bâtiments. Ce fractionnement peut être également réalisé via : - un retrait partiel de façade sur au moins 20% du linéaire total, en une ou plusieurs sections. Ce retrait au nu de la façade doit être compris entre 2m et 6m de profondeur. - une césure prenant la forme d'une percée de 5m minimum de hauteur par rapport au terrain naturel (type porche ou hall traversant) et d'une largeur de 5 m minimum.A Les rez-de-chaussées actifs délimités au plan de zonage 5.1 sont exonérés de cette règle de retrait partiel de façade tout comme les projets architecturaux spécifiques (plots, émergences...). Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement des façades est exigée afin d'offrir des pieds d'immeubles de qualité à hauteur des yeux pour le piéton, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.	Sur aucune face les bâtiments ne devront présenter de murs non revêtus d'une décoration en manière de façade. Au surplus, les constructions devront en général présenter un aspect propre et agréable et être conformes aux règlements sanitaires en vigueur. Sont prohibés de façon générale : 1) Toute habitation constituée par wagons, autobus, caisses de voitures et autres véhicules déclassés. 2) Toutes constructions édifiées en carreaux de plâtres agglomérés de mâchefer, béton armé ou matériaux d'aspect désagréable, non recouverts d'enduits. 3) Pour les bâtiments d'habitation toutes toitures en carton bitumé, planches apparentes, ou autres matières combustibles. 4) Toutes constructions en tôle et toutes constructions en bois non recouvertes de peinture. 5) Toute installation d'établissement dangereux, incommode, insalubre ou pouvant gêner le voisinage par le 6) Toutes réclames, panneaux, affiches, etc... sous quelque forme et en quelque endroit du lotissement que ce soit, exception faite pour la publicité du lotissement lui-même et pour les enseignes indiquant le nom, la profession de l'habitant et tous renseignements concernant sa propre industrie ou son commerce. Et ce, à peine pour l'acquéreur qui contreviendrait à cette prohibition d'être contraint par toutes les voies de droit à l'enlèvement ou à la démolition de la construction incriminée ou à la suppression de l'établissement gênant sans préjudice de tous dommages-intérêts. Pour le surplus, toute construction pourra être édifiée suivant les règles établies par les lois et les usages locaux.	La rédaction du paragraphe sur l'aspect extérieur des constructions est remplacée par : "L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords devront respecter les dispositions du PLUI la zone règlementaires en vigueur dans le périmètre du lotissement". <i>(Dispositions générales du PLUI)</i> <i>pages 337 à 340 paragraphes 3.2.1.1.1 à 3.2.1.1.4.</i> <i>et pages 342 à 345 paragraphes 3.2.1.3.1 à 3.2.1.3.7.</i>

REGLES DU PLUI	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS
Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter au maximum à la hauteur du rez-de-chaussée et du 1er étage si l'activité est également présente au 1er étage, à l'exception de la zone UH où la limite est fixée au seul rez-de-chaussée. Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées. L'aménagement des devantures devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur des commerces. L'aménagement du rez-de-chaussée (commerces, activités,...) doit permettre de garantir un accès indépendant aux fonctions de l'étage. Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation de parking, il ne pourra y avoir de mur aveugle le long des voies : celui-ci devra faire l'objet d'un traitement particulier avec des transparences. Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (de manière non exhaustive : peinture, enduit, vêtiture....). Les façades doivent être traitées de façon à éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques, les extracteurs d'air, les groupes de climatisation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions, de manière harmonieuse. Les éléments d'occlusion (persiennes, volets, stores, etc), les garde-corps et le pare-vues doivent être intégrés harmonieusement à la façade. Les coffrages des volets roulants et rideaux métalliques devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur. Dans les zones de bruit identifiées au Plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, les constructions à destination de logement et d'hébergement sont dispensées de cette dernière disposition. Les antennes paraboliques et les antennes relais sont mutualisées et disposées en toiture. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus possible en retrait de la façade. Leur visibilité depuis l'espace public devra être réduite et elles doivent s'insérer de manière harmonieuse dans le volume de la construction et dans son environnement afin que l'impact visuel soit réduit à son minimum. Elles devront avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées. Aspect des matériaux et couleurs : Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement. Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques. - Leur performance énergétique ; - Leur impact environnemental ; - Leur pérennité. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, les matériaux apparents, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux. Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures. Les matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter, sauf dans les ensembles bâtis patrimoniaux et le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan graphique où ils sont interdits. Les constructions devront privilégier des couleurs non saturées. Le choix des couleurs des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi dans le respect des éventuels nuanciers communaux annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.		

REGLES DU PLUI	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS
Toitures Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édifices techniques devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, être conçues en harmonie avec les caractéristiques de la construction et s'intégrer dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant. Les couvertures appartenantes en tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment ne sont ni recommandés, ni à privilégier. Typologies de toitures autorisées sont autorisées : 1) Les toitures à pente(s) dont l'inclinaison n'excédera pas 60°, à l'exception des zones UH, N et A où la limite est fixée à 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect. Les pentes de toitures des constructions annexes, ainsi que celles des verrières, des vérandas et des serres peuvent présenter des pentes plus faibles que les constructions principales. 2) Les toitures comprenant des combles "à la Mansart", selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée. Les toitures en pente de type Mansart doivent s'inscrire dans un demi-arc de cercle comprenant un rayon de 4m à compter du nu de la façade et respecter une pente de 10% minimum pour le terrasse. Voir le schéma ci-après. 3) Les terrasses, à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leur matériaux, leurs couleurs et leur traitement, garantissent leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés, et répondent à des exigences de performances environnementales (végétalisation, énergies renouvelables, etc...). Au delà d'une surface totale de toitures terrasses de plus de 150 m², celles-ci doivent être systématiquement végétalisées lorsqu'elles sont inaccessibles ou être paysagées lorsqu'elles sont accessibles, et recevoir dans les deux cas une végétalisation extensive (entre 12,5 et 20 cm d'épaisseur minimale de substrat), intensive (entre 21 et 39 cm d'épaisseur minimale de substrat), ou de type jardin suspendu (entre 40 à 80 cm d'épaisseur minimale de substrat), à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...). Les toitures terrasses qui ne seraient pas végétalisées devront être de couleur claire. Les baies d'éclairément des combles (lucarnes, chiens assis, châssis de toit...) devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur. Le cumul des larges vitrées n'excédera pas 50% de la longueur de la toiture dans laquelle elles se situent.		

REGLES DU PLUI	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS
Intégration des édifices et installations techniques Les édifices et installations techniques indispensables au fonctionnement du bâtiment (exemple : garde-corps, ligne de vie, antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chauffage, climatisation, panneaux solaires...) doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction et faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif permettant leur dissimulation depuis l'espace public et les constructions avoisinantes. Seuls les cheminées et les conduits verticaux de ventilations peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture. Les murs d'acrotères des constructions devront être prévus assez hauts afin que les éléments rapportés comme les garde-corps de sécurité en terrasses ne viennent pas dénaturer l'aspect architecturale de la construction. Les lignes de vie devront être positionnées de manière à n'être pas visible depuis l'espace public une fois déployées. Les panneaux solaires devront être : - Implantés dans le respect de l'unité de la toiture et positionnés de manière à éviter un morcellement excessif de la couverture, - En concordance avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures), - De teinte similaire ou proche au revêtement de la toiture et d'aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel depuis l'espace public. Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de la toiture et peuvent être posés ou encastrés (c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture). Sur les bâtiments protégés ou identifiés comme patrimoine local remarquable au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les dispositifs d'énergie solaire doivent être encastrés. Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un réhaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et réhaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble. Dispositions propres aux extension, surélévations, réhabilitation et/ou ravalement des constructions existantes : Dispositions communes Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par ces dispositions suivantes dès lors que des dispositions sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent. Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural. Les travaux sur les constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs. Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension, de rénovation et/ou de réhabilitation de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Traitement des façades Les travaux sur les façades du bâti existant devront respecter les éléments d'ornementation présentant un intérêt architectural ou patrimonial (notamment les modénatures, corniches, volets, et céramiques de façade...). Ces éléments devront être conservés ou reconstitués dans toute la mesure du possible.		

REGLES DU PLUI	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS
Les murs ou ouvrages en matériaux naturels (de type pierre de taille ou meulière) ou de briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés. Les matériaux naturels ne peuvent être enduits. Les matériaux utilisés lors des extensions ou des modifications de façade doivent être choisis en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. Le choix des couleurs de façades, des menuiseries et des feronneries sera établi dans le respect - le cas échéant - des éventuels nuanciers communaux annexés au présent plan Local d'Urbanisme. Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois, etc.) les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures. Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnement général des façades. L'aménagement des devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.		
Ravalement Les ravalements donnant lieu à des modifications de l'aspect extérieur des façades doivent employer des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant. Pour les façades, les menuiseries et les feronneries, le choix des couleurs sera établi dans le respect des éventuels nuanciers communaux annexés au présent Plan Local d'Urbanisme. Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur. En cas d'installation de rideaux métalliques, les caissons ne doivent pas présenter de saillies en façades. Les rideaux devront être ajourés.		
Travaux de performances énergétiques En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique. L'isolation thermique extérieure doit être l'occasion d'améliorer l'insertion et la qualité du bâti. Elle ne doit néanmoins pas modifier la composition générale des façades et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement et modénatures). Les façades d'une construction en meulière ou les soubassements en meulière, même non repérée au titre du patrimoine remarquable, devront être conservées et ne pourront pas faire l'objet d'isolation par l'extérieur.		
Toitures La réfection d'une toiture doit respecter le style de la construction existante. Lors d'une extension et/ou d'une surélévation, la conception et la réalisation des nouvelles toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.		

CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	REGLES DU PLUI
		Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers devront être : - implantés dans le respect de l'unité de la toiture et positionnés de manière à éviter un morcellement excessif de la couverture - en concordance avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures), - de teinte similaire ou proche de la toiture existante et d'aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel depuis l'espace public. Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de la toiture et peuvent être posés ou encastres (c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture). Sur les bâtiments protégés et identifiés comme patrimoine local remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les dispositifs d'énergie solaire doivent être encastres. Les toitures des extensions et/ou surélévation de bâtiments peuvent être réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine (hors matériaux spécifiés par le présent règlement). Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié. La démolition des bâtiments remarquables et/ou des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause. La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction. La modification des clôtures et murs de clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité, de salubrité ou dans le cadre d'une démolition partielle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière (dans le respect des dispositions générales du présent règlement), et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouverts à protéger, inventoriés comme patrimoine remarquable, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment de manière cumulative : - Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du présent plan local d'urbanisme relative au patrimoine bâti remarquable ; - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les avantures ; - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et de réhabilitation ; - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale. La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite, sauf mention contraire figurant dans la fiche se rapportant au patrimoine bâti figurant en annexe du présent règlement.

REGLES DU PLUI	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS
L'extension de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine propres à souligner la qualité du bâtiment original. Le traitement paysager des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant. Pour le bâti remarquable et les édifices à caractère historique ou d'intérêt local, l'implantation des panneaux solaires devra être privilégiée sur un bâtiment secondaire plus neutre (annexes, extensions ou appendis existants, vérandas). Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de la toiture.		
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS <u>Dispositions communes</u> Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes : - Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, sauf celles autorisées au chapitre occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions ; - Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public, et les décharges ; à l'exception des zones UI intégrant un port fluvial, à condition que les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules soient liés à l'utilisation de la voie fluviale.		<i>(Dispositions communes du PLUI)</i> paragraphe 2.2.1.1. page 69
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS <u>Dispositions communes</u> Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) Dans les autres zones UC, UA, UM, UR et UH : - Seuls les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisés à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la Vie courante des habitants ou des autres usagers de la zone et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour éviter toutes atteintes environnementales aux milieux naturels. Néanmoins, les travaux portant sur les ICPE soumises à autorisation existantes pourront être réalisés, sous réserve du respect du présent règlement.		<i>(Dispositions communes du PLUI)</i> paragraphes 2.2.2.1. à 2.2.2.4. pages 70 et 71

CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	REGLES DU PLUI
		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition : - que leur réalisation soit liée aux destinations ou utilisations des sols admises par la zone dans laquelle ils se situent ; - ou qu'ils soient directement nécessaires à la mise en œuvre de travaux de construction ou d'aménagement autorisés ; - ou qu'ils correspondent à des aménagements paysagers ou hydrauliques ; - ou qu'ils soient menés en perspective ou en accompagnement de travaux d'ouvrages ou d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagement d'espaces publics ; - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur des paysages, des sites ou de vestiges archéologiques ; - ou qu'ils soient liés à la gestion écologique d'un espace ou participent à la réduction de nuisances (merlons, etc...) - ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques -et dans les cas, qu'ils n'entraînent pas une différence d'altitude avec les terrains environnants, dans le respect de l'article R*421-23 du code de l'urbanisme à savoir qu'il n'exède pas deux mètres s'il s'agit d'un exhaussement, ou de profondeur dans le cas d'un affouillement, et qu'ils portent sur une superficie inférieure ou égale à 100m². Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que : - Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R.111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ; - Dans les terrains de camping régulièrement créés ; - Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme. Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public dédiées à cet usage et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R.421-19 et au j de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Par conséquent, les mobile-homes ne peuvent pas être stockés sur un terrain privé. Dispositions propres à l'installation de caravanes (article R.421-23 du code de l'urbanisme) Dans le cas où la caravane sur terrain nu privé perd ses moyens de mobilité, elle est considérée comme une construction sans fondation. De fait, elle est soumise à permis de construire ou déclaration préalable. Doivent être précédées d'une déclaration préalable : 1. L'installation pour une durée supérieure à trois mois (consécutifs ou non) par an d'une caravane : - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ; - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme Pour le calcul de la durée de trois mois par an, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte. Le stationnement de caravanes et camping-cars est interdit en dehors des garages ou terrains aménagés spécifiquement à cet effet.

REGLES DU PLUI	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS
EQUIPEMENT ET RESEAUX <u>Dispositions communes</u> Desserte par les réseaux Un manchon résilient pour le raccordement de toutes canalisations est conseillé en présence d'une infrastructure de transport ferroviaire située à moins de 30 mètres des futurs bâtiments ; les réseaux pouvant conduire les vibrations induites par l'infrastructure <u>1. Alimentation en eau potable</u> Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable. Les conduites de raccordement doivent être enterrées. Le regard de branchement doit se trouver en limite de propriété sur le domaine privé. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur. <u>Assainissement des eaux usées</u> <u>Obligation de raccordement au réseau collectif</u> Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et les règlements d'assainissement en vigueur. <u>Gestion des eaux usées domestiques</u> Les eaux usées domestiques comprennent les eaux usées ménagères (lessives, cuisine, salles de bain et les eaux vannes (urines et matière fécale). Les rejets des constructions à destination et usage de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire peuvent être considérés comme domestiques lorsque leurs caractéristiques sont similaires à celles des eaux usées domestiques. La séparation des eaux usées et des eaux pluviales doit impérativement être effectuée à l'intérieur du terrain. Lorsque le réseau public d'assainissement est de type séparatif, les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. L'écoulement doit se faire librement, sans zone de stagnation, obstacle ou contre-pente. <u>Gestion des eaux usées non domestiques</u> Sont classées dans les eaux usées non domestiques tous les rejets liés à une utilisation de l'eau autre que domestique, correspondant aux catégories suivantes : - Les installations classées pour la protection de l'environnement ; - les activités industrielles non soumises à déclaration ou autorisation pour la protection de l'environnement ; - certaines activités artisanales, notamment les garages et stations-services ;	Chaque propriétaire devra pourvoir à l'absorption des eaux pluviales sur son propre fonds. L'écoulement des eaux usées sera assuré conformément aux règlements sanitaires. Les fosses fixes seront construites réglementairement. Dès que la voie sera pourvue de canalisation d'égouts, les riverains seront tenus d'y écouler leurs eaux sales, usées au moyen d'un branchement souterrain étanche.	La rédaction du paragraphe sur l'assainissement est remplacée par : "Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement devront respecter les dispositions du PLUI respectives pour la zone réglementaire en vigueur dans le périmètre du lotissement". <i>(Dispositions générales du PLUI). paragraphe 4.3 à 4.3.4 pages 366 à 371.</i>

CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	REGLES DU PLUI															
		- les eaux usées non domestiques assimilables à des eaux usées domestiques (sont classées dans les eaux usées assimilables domestiques, tous les rejets liés à des activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques en application de l'article L.1331-7-1 du code de la Santé Publique, à savoir principalement les activités tertiaires, de restauration et de laveries-pressings) ; - Les activités générant des rejets d'eaux claires telles que les eaux de pompage de nappe, eaux d'exhaure, eaux de pompe à chaleur ou similaires. Leur rejet est cependant interdit dans les réseaux d'assainissement d'eaux usées et unitaires. Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement collectif n'est pas obligatoire. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées au réseau public, dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions d'admissibilité des eaux usées non domestiques précisément définies dans les règlements d'assainissement collectifs. Les établissements consommateurs d'eau à des fins autres que domestiques doivent être pourvus d'au moins 2 branchements distincts : - un branchement eaux usées domestiques ; - un branchement eaux usées non domestiques. Les caractéristiques de ces branchements sont spécifiées dans les règlements d'assainissement collectifs. Afin de respecter les critères d'admissibilité des effluents dans le réseau public d'assainissement, certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un pré-traitement avant leur rejet dans les égouts publics. Les dispositions particulières relatives au pré-traitement figurent dans les règlements d'assainissements collectifs. Gestion des eaux pluviales Champs d'application du règlement d'urbanisme à la gestion des eaux pluviales Les présentes dispositions réglementaires s'appliquent aux zones délimitées par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal suivantes : - zones urbaines UC, UA, UM-UMg, UR, UH-UHm, UI-Ulp-UIe-UII-UIa-UE-UES-UEH-UEa ; - zones naturelles N-Np-Nc-Na ; - zones agricoles A-Ap ; La gestion des eaux pluviales dans ces zones s'applique à l'occasion de tout projet de construction, de reconstruction, d'aménagement, de réaménagement ou de réaménagement ou de requalification d'un espace public ou privé : <table border="1"> <thead> <tr> <th>Types de projets</th><th>Projet nécessitant une autorisation d'urbanisme</th><th>Projet ne nécessitant pas une autorisation d'urbanisme</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Projets entraînant une artificialisation des sols ou une augmentation de l'imperméabilisation des sols. (par exemple : nouvelle construction ou lotissement, réhabilitation ou extension de bâtiments, ouvrages d'infrastructures, etc.)</td><td>Application obligatoire des présentes dispositions sur toute la surface du terrain d'assiette de l'opération.</td><td>Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du terrain d'assiette de l'opération.</td></tr> <tr> <td>Projets entraînant le remaniement ou la modification d'un secteur ou d'un terrain déjà aménagé ou artificialisé (par exemple : extension du bâti existant, aménagement au sens du présent règlement de voirie ou d'espace public, démolition-reconstructions, etc.)</td><td>Application obligatoire des présentes dispositions sur toute la surface remaniée.</td><td>Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface remaniée.</td></tr> <tr> <td>Projets de réhabilitation ou modification du bâti existant, sans démolition et n'entraînant pas de modification de l'emprise au sol (par exemple : ravalement de façade, modification de volets, portes, fenêtres, toitures, surélévation du bâtiment).</td><td>Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du projet et obligatoire si la construction existante n'est pas conforme aux règles de gestion des eaux pluviales (notamment en cas de rejet d'eaux usées dans le réseau d'eau pluvial).</td><td>Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du projet.</td></tr> <tr> <td>Projets de reconstruction à l'identique après sinistres</td><td>Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du projet.</td><td>Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du projet.</td></tr> </tbody> </table>	Types de projets	Projet nécessitant une autorisation d'urbanisme	Projet ne nécessitant pas une autorisation d'urbanisme	Projets entraînant une artificialisation des sols ou une augmentation de l'imperméabilisation des sols. (par exemple : nouvelle construction ou lotissement, réhabilitation ou extension de bâtiments, ouvrages d'infrastructures, etc.)	Application obligatoire des présentes dispositions sur toute la surface du terrain d'assiette de l'opération.	Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du terrain d'assiette de l'opération.	Projets entraînant le remaniement ou la modification d'un secteur ou d'un terrain déjà aménagé ou artificialisé (par exemple : extension du bâti existant, aménagement au sens du présent règlement de voirie ou d'espace public, démolition-reconstructions, etc.)	Application obligatoire des présentes dispositions sur toute la surface remaniée.	Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface remaniée.	Projets de réhabilitation ou modification du bâti existant, sans démolition et n'entraînant pas de modification de l'emprise au sol (par exemple : ravalement de façade, modification de volets, portes, fenêtres, toitures, surélévation du bâtiment).	Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du projet et obligatoire si la construction existante n'est pas conforme aux règles de gestion des eaux pluviales (notamment en cas de rejet d'eaux usées dans le réseau d'eau pluvial).	Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du projet.	Projets de reconstruction à l'identique après sinistres	Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du projet.	Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du projet.
Types de projets	Projet nécessitant une autorisation d'urbanisme	Projet ne nécessitant pas une autorisation d'urbanisme															
Projets entraînant une artificialisation des sols ou une augmentation de l'imperméabilisation des sols. (par exemple : nouvelle construction ou lotissement, réhabilitation ou extension de bâtiments, ouvrages d'infrastructures, etc.)	Application obligatoire des présentes dispositions sur toute la surface du terrain d'assiette de l'opération.	Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du terrain d'assiette de l'opération.															
Projets entraînant le remaniement ou la modification d'un secteur ou d'un terrain déjà aménagé ou artificialisé (par exemple : extension du bâti existant, aménagement au sens du présent règlement de voirie ou d'espace public, démolition-reconstructions, etc.)	Application obligatoire des présentes dispositions sur toute la surface remaniée.	Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface remaniée.															
Projets de réhabilitation ou modification du bâti existant, sans démolition et n'entraînant pas de modification de l'emprise au sol (par exemple : ravalement de façade, modification de volets, portes, fenêtres, toitures, surélévation du bâtiment).	Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du projet et obligatoire si la construction existante n'est pas conforme aux règles de gestion des eaux pluviales (notamment en cas de rejet d'eaux usées dans le réseau d'eau pluvial).	Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du projet.															
Projets de reconstruction à l'identique après sinistres	Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du projet.	Application recommandée des présentes dispositions sur toute la surface du projet.															

REGLES DU PLUI	CAHIER DES CHARGES : RED ACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATONS
Est exclus du champ d'application des présentes dispositions la plateforme aéroportuaire gérée par ADP qui est soumise à l'arrêté inter préfectoral n° 2024-PREF/DCPPAT/BUPPE/248 en date du 9 août 2024. Gestion des eaux pluviales par infiltration et végétalisation La politique territoriale, à travers le présent règlement, préconise de soustraire au réseau public, autant que possible, le volume d'eaux pluviales ruisselé. La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau, doit donc être la première solution recherchée afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel (maîtrise des surverses unitaires). Qu'ils s'agissent d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent. Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont : - l'infiltration des eaux dans le sol ; - l'absorption ; - l'évapotranspiration par la végétation ; - la réduction des surfaces imperméabilisées ; - l'utilisation pour tout autre usage permettant de favoriser la poursuite du cycle naturel de l'eau. Le choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité de l'utilisateur. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales, avant rejet éventuel et dérogatoire au réseau public, devront être intégrés au projet architectural ou paysager. La combinaison de ces dispositifs ainsi que la recherche d'une désimperméabilisation devront permettre la gestion des pluies sans rejet au réseau. Dimensionnement minimal exigé pour la rétention des eaux pluviales La pluie courante fixée à 10 mm doit être gérée à la parcelle pour tous les projets et sans dérogation possible ; ce système doit pouvoir se vidanger en 48 heures. L'objectif de gestion à la parcelle est fixé à la rétention à minima de la pluie de période de retour 20 ans et de durée 4 heures. Au-delà de la pluie de dimensionnement des ouvrages (20 ans), les porteurs de projet devront analyser et anticiper les effets d'une pluie exceptionnelle sur le projet ou liés au projet et ayant une incidence sur des espaces limitrophes. Il devra identifier les axes d'écoulement et les zones susceptibles d'être inondées, identifier des mesures pour la protection des personnes et des biens ou la limitation des dégâts provoqués par des événements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Dérogation exceptionnelle pour le raccordement des eaux pluviales Si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes, aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie), une dérogation pourra être accordée pour un raccordement au réseau territorial.		

REGLES DU PLUI			CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS																																																																																																																																	
L'admission des eaux pluviales dans le réseau territorial d'assainissement est limitée selon les prescriptions ci-après. Si les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) couvrant le territoire de l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre préconisent des conditions d'acceptation des eaux pluviales aux réseaux d'assainissement plus strictes que ce règlement, les prescriptions des SAGE priment et seront prises en compte lors de l'instruction des demandes de raccordement au réseau territorial.																																																																																																																																					
<table><tr><th rowspan="2">Commune</th><th colspan="2">Système de collecte</th><th colspan="2">SAGE/Cours d'eau</th></tr><tr><th>Séparatif</th><th>Unitaire</th><th>SAGE</th><th>Cours d'eau recevant les eaux pluviales</th></tr><tr><td>Ablon-sur-Seine</td><td>100%</td><td>0%</td><td>Seine</td><td>Seine</td></tr><tr><td>Arcueil</td><td>14%</td><td>86%</td><td>Bièvre</td><td>Bièvre</td></tr><tr><td>Athis-Mons</td><td>90%</td><td>10%</td><td>Orge-Yvette / Orge/Seine</td><td>Orge/Seine</td></tr><tr><td>Cachan</td><td>21%</td><td>79%</td><td>Bièvre</td><td>Bièvre</td></tr><tr><td>Chevilly-Larue</td><td>81%</td><td>19%</td><td>Bièvre</td><td>Bièvre/Seine</td></tr><tr><td>Choisy-le-Roi</td><td>90%</td><td>10%</td><td>Bièvre</td><td>Seine</td></tr><tr><td>Fresnes</td><td>78%</td><td>22%</td><td>Bièvre</td><td>Bièvre/Seine</td></tr><tr><td>Gentilly</td><td>6%</td><td>94%</td><td>Bièvre</td><td>Bièvre</td></tr><tr><td>Ivry-sur-Seine</td><td>10%</td><td>90%</td><td>Bièvre</td><td>Seine</td></tr><tr><td>Juvisy-sur-Orge</td><td>100%</td><td>0%</td><td>Orge-Yvette / Orge/Seine</td><td>Orge/Seine</td></tr><tr><td>Le Kremlin-Bicêtre</td><td>15%</td><td>85%</td><td>Bièvre</td><td>Bièvre/Seine</td></tr><tr><td>L'Hay-les-Roses</td><td>32%</td><td>68%</td><td>Bièvre</td><td>Bièvre/Seine</td></tr><tr><td>Morangis</td><td>100%</td><td>0%</td><td>Orge-Yvette / Yvette</td><td>Yvette</td></tr><tr><td>Orly</td><td>88%</td><td>12%</td><td>Bièvre</td><td>Seine</td></tr><tr><td>Paray-Vieille-Poste</td><td>100%</td><td>0%</td><td>Orge-Yvette + Bièvre</td><td>Orge</td></tr><tr><td>Rungis</td><td>100%</td><td>0%</td><td>Bièvre</td><td>Bièvre</td></tr><tr><td>Savigny-sur-Orge</td><td>100%</td><td>0%</td><td>Orge-Yvette / Orge/Yvette</td><td>Orge/Yvette</td></tr><tr><td>Thiais</td><td>74%</td><td>26%</td><td>Bièvre</td><td>Seine</td></tr><tr><td>Valenton</td><td>100%</td><td>0%</td><td>Yerres</td><td>Yerres</td></tr><tr><td>Villejuif</td><td>32%</td><td>68%</td><td>Bièvre</td><td>Bièvre/Seine</td></tr><tr><td>Villeneuve-le-Roi</td><td>100%</td><td>0%</td><td>Yerres</td><td>Seine</td></tr><tr><td>Villeneuve-Saint-Georges</td><td>100%</td><td>0%</td><td>Yerres</td><td>Yerres/Seine</td></tr><tr><td>Viry-Châtillon</td><td>98%</td><td>2%</td><td>Orge-Yvette / Orge/Seine</td><td>Orge/Seine</td></tr><tr><td>Viry-sur-Seine</td><td>97%</td><td>3%</td><td>Bièvre</td><td>Seine</td></tr></table> Cours d'eau réceptacle en fonction des eaux pluviales : Seine Bièvre Orge/Yvette Yerres					Commune	Système de collecte		SAGE/Cours d'eau		Séparatif	Unitaire	SAGE	Cours d'eau recevant les eaux pluviales	Ablon-sur-Seine	100%	0%	Seine	Seine	Arcueil	14%	86%	Bièvre	Bièvre	Athis-Mons	90%	10%	Orge-Yvette / Orge/Seine	Orge/Seine	Cachan	21%	79%	Bièvre	Bièvre	Chevilly-Larue	81%	19%	Bièvre	Bièvre/Seine	Choisy-le-Roi	90%	10%	Bièvre	Seine	Fresnes	78%	22%	Bièvre	Bièvre/Seine	Gentilly	6%	94%	Bièvre	Bièvre	Ivry-sur-Seine	10%	90%	Bièvre	Seine	Juvisy-sur-Orge	100%	0%	Orge-Yvette / Orge/Seine	Orge/Seine	Le Kremlin-Bicêtre	15%	85%	Bièvre	Bièvre/Seine	L'Hay-les-Roses	32%	68%	Bièvre	Bièvre/Seine	Morangis	100%	0%	Orge-Yvette / Yvette	Yvette	Orly	88%	12%	Bièvre	Seine	Paray-Vieille-Poste	100%	0%	Orge-Yvette + Bièvre	Orge	Rungis	100%	0%	Bièvre	Bièvre	Savigny-sur-Orge	100%	0%	Orge-Yvette / Orge/Yvette	Orge/Yvette	Thiais	74%	26%	Bièvre	Seine	Valenton	100%	0%	Yerres	Yerres	Villejuif	32%	68%	Bièvre	Bièvre/Seine	Villeneuve-le-Roi	100%	0%	Yerres	Seine	Villeneuve-Saint-Georges	100%	0%	Yerres	Yerres/Seine	Viry-Châtillon	98%	2%	Orge-Yvette / Orge/Seine	Orge/Seine	Viry-sur-Seine	97%	3%	Bièvre	Seine
Commune	Système de collecte		SAGE/Cours d'eau																																																																																																																																		
	Séparatif	Unitaire	SAGE	Cours d'eau recevant les eaux pluviales																																																																																																																																	
Ablon-sur-Seine	100%	0%	Seine	Seine																																																																																																																																	
Arcueil	14%	86%	Bièvre	Bièvre																																																																																																																																	
Athis-Mons	90%	10%	Orge-Yvette / Orge/Seine	Orge/Seine																																																																																																																																	
Cachan	21%	79%	Bièvre	Bièvre																																																																																																																																	
Chevilly-Larue	81%	19%	Bièvre	Bièvre/Seine																																																																																																																																	
Choisy-le-Roi	90%	10%	Bièvre	Seine																																																																																																																																	
Fresnes	78%	22%	Bièvre	Bièvre/Seine																																																																																																																																	
Gentilly	6%	94%	Bièvre	Bièvre																																																																																																																																	
Ivry-sur-Seine	10%	90%	Bièvre	Seine																																																																																																																																	
Juvisy-sur-Orge	100%	0%	Orge-Yvette / Orge/Seine	Orge/Seine																																																																																																																																	
Le Kremlin-Bicêtre	15%	85%	Bièvre	Bièvre/Seine																																																																																																																																	
L'Hay-les-Roses	32%	68%	Bièvre	Bièvre/Seine																																																																																																																																	
Morangis	100%	0%	Orge-Yvette / Yvette	Yvette																																																																																																																																	
Orly	88%	12%	Bièvre	Seine																																																																																																																																	
Paray-Vieille-Poste	100%	0%	Orge-Yvette + Bièvre	Orge																																																																																																																																	
Rungis	100%	0%	Bièvre	Bièvre																																																																																																																																	
Savigny-sur-Orge	100%	0%	Orge-Yvette / Orge/Yvette	Orge/Yvette																																																																																																																																	
Thiais	74%	26%	Bièvre	Seine																																																																																																																																	
Valenton	100%	0%	Yerres	Yerres																																																																																																																																	
Villejuif	32%	68%	Bièvre	Bièvre/Seine																																																																																																																																	
Villeneuve-le-Roi	100%	0%	Yerres	Seine																																																																																																																																	
Villeneuve-Saint-Georges	100%	0%	Yerres	Yerres/Seine																																																																																																																																	
Viry-Châtillon	98%	2%	Orge-Yvette / Orge/Seine	Orge/Seine																																																																																																																																	
Viry-sur-Seine	97%	3%	Bièvre	Seine																																																																																																																																	
Il se fera avec un débit contrôlé de 1 à 2l/s/ha (avec un minimum admis de 1l/s) selon le niveau de gravité de l'aléa d'inondation des différents secteurs du territoire par les réseaux ou de la nécessité de maîtriser mieux les déversements par temps de pluie dans les secteurs unitaires. Le débit de fuite est ainsi fixé comme tel :																																																																																																																																					
Communes : Athis-Mons, Juvisy-orge, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Savigny-sur-Orge, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Châtillon			Débit de fuite autorisé : 1 litre par seconde par hectare																																																																																																																																		
Ablon-sur-Seine, Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, L'Hay-les-Roses, Orly, Rungis, Thiais, Villejuif, Viry-sur-Seine			2 litres par seconde par hectare																																																																																																																																		

REGLES DU PLUI	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATIONS
Les valeurs de limitations de débit sont à respecter quels que soient les événements pluvieux et aucune surverse et/ou by-pass ne sont acceptés au réseau, sauf dérogation. Cette dérogation est accordée notamment si la nature du sol ou les contraintes du sous-sol (zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse ou de calcaires, zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux, etc...) ne permet pas ou n'autorise pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant. Le recours à des dispositifs classiques de gestion centralisée des eaux pluviales (enterré, avec système de pompage) est dérogatoire selon les critères suivants : - les projets sous maîtrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales ; - les bassins enterrés visant la récupération des eaux de pluie (selon la réglementation en vigueur) à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. ; - les ouvrages réalisés sur sites présentant des risques importants de pollution industrielle lourde accidentelle ; - les ouvrages de stockage des eaux d'incendie. Obligation de maîtrise des pollutions Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de maîtrise de la pollution adaptée : décantation, filtre planté, débourbeur-déshuileur, etc. afin de respecter ces exigences.		