

MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT LA "PROMENADE DE L'HAY" 2

REGLES DU PLU	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATONS
<p align="center"><u>Concernant l'aspect général des bâtiments : ARTICLE 11</u></p> <p>Notamment, les dispositions relatives aux clôtures :</p> <p>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRCTIONS ET DE LEURS ABORDS.</p> <p>11-6 Les clôtures et les portails -Zones UA et UB Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité. En zone UA, un traitement de ces dernières afin de garantir une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune est recommandé. - <u>Pour les clôtures existantes</u> Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés. <u>11-6-1 Les clôtures sur rue</u> Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement. Les clôtures peuvent comporter : - un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques. - la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres. La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale. <u>11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives</u> Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).</p> <p>➡ <u>Pour les équipements publics</u> : Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.</p>	<p align="center">Les passages en gras seront supprimés</p> <p align="center"><u>ARTICLE 13 - CLÔTURES</u></p> <p>Tout acquéreur devra dans les trois mois de l'entrée en jouissance et à ses frais faire clore son terrain.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les clôtures provisoires en treillage ou grillage sont permises temporairement sur les façades.</p> <p>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 d ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté. La ronce artificielle ne peut être autorisée qu'à partir de 2m du sol</p>	<p>L'ARTICLE 13 est remplacé par : "Les clôtures devront respecter les dispositions du PLU respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre du lotissement".</p>

REGLES DU PLU	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATONS
<p style="text-align: center;"><u>Concernant la hauteur des bâtiments : ARTICLE 10</u></p> <p>ARTICLE 10 - " LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS "</p> <p>10.1 Définition de la hauteur maximale : La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-coprs, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,...) Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès aux terrasse, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'exède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.</p> <p>10.2 Hauteur maximale des constructions UB : Dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement : 13m au faîtage Au-delà de cette bande : 10m au faîtage</p> <p>10.3 Terrains à l'angle de deux voies UB : La bande de 20m, définie à l'article 10-2 sera calculée par rapport à l'alignement de la voie la plus large</p> <p>10.4 Règles particulières En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.</p>	<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE 14 - CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Aucun bâtiment ne comportera plus de trois étages au dessus du rez-de-chaussée y compris les combles et ne pourra dépasser une hauteur de 12 mètres en aucune de ses parties.</p>	<p>L'ARTICLE 14 est remplacé par :</p> <p>"La hauteur maximale des constructions devra respecter les dispositions du PLU respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre du lotissement".</p>
<p style="text-align: center;"><u>Concernant l'emprise au sol des bâtiments : ARTICLE 9</u></p> <p>ARTICLE 9 - "L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS"</p> <p>9.1 Règles Générales</p> <p>Secteur UBa : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% Pour permettre l'implantation, en rez-de-chaussée de commerce ou d'activité artisanale, l'emprise au sol pourra être portée à 70% en rez-de-chaussée (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité)</p> <p>Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de modifications sans augmentation de leur emprise.</p>	<p>La surface occupée par l'ensemble des constructions ne devra pas excéder au total cinquante cinq pour cent de la surface du lot.</p>	<p>"l'emprise au sol des constructions devra respecter les dispositions du PLU respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre du lotissement"</p>

REGLES DU PLU	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATONS		
<p style="text-align: center;"><i>Concernant l'aspect exterieur des bâtiments : ARTICLE 11</i></p> <p>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRCTIONS ET DE LEURS ABORDS.</p> <p>11.1 Dispositions générales</p> <p>Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les sonstructions, par leur situation, leur arhitecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou oubrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractèr ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Code l'urbanisme Art. R.111-21).</p> <p>Zones UA centre-ville à l'exception du secteur UA du marché (UAm) :</p> <p>L'architecture des nouvelles constructions doit s'inspirer très étroitement de l'architecture traditionnelle caractéristique des constructions anciennes.</p> <p>Lorsqu'un parti architectural plus contemporain est envisagé, il ne peut être autorisé que dans la mesure où il s'insère parfaitement dans son environnement proche.</p> <p>➡ Pour les constructions existantes</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Zone UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> * L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. * L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentent un intérêt architectural doivent être respectées lors des travaux ravalement ou de * La création de nouveaux percements doit d'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rvthme et des éléments de modénature) * Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés. * La refection de toirure doit respecter le style de la construction existante. <p>11.2 Les ensembles urbains identifiés</p> <p>Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.</p> <p>En cas de démolition des éléments principaux qu participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbains.</p> <p>11.3 Le corps du bâtiment</p> <p>11.3.1 Les toitures</p> <p>La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.</p> <p>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.</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Zone UB :</p> <p>L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural coterporain.</p> <p>Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.</p> </td> </tr> </table>	<p>Zone UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> * L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. * L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentent un intérêt architectural doivent être respectées lors des travaux ravalement ou de * La création de nouveaux percements doit d'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rvthme et des éléments de modénature) * Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés. * La refection de toirure doit respecter le style de la construction existante. <p>11.2 Les ensembles urbains identifiés</p> <p>Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.</p> <p>En cas de démolition des éléments principaux qu participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbains.</p> <p>11.3 Le corps du bâtiment</p> <p>11.3.1 Les toitures</p> <p>La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.</p> <p>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.</p>	<p>Zone UB :</p> <p>L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural coterporain.</p> <p>Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.</p>	<p>Sur aucune face les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'une décoration en manière de façade.</p> <p>Au surplus, les constructions devront en général présenter un aspect propre et agréable et être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE 15 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Sont prohibés de façon générale :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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) 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) Toutes installation d'établissement dangereux, incommode, insalubre ou pouvant gêner le voisinage par le bruit ou les émanations. 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 la profession de l'habitat. <p>Et ce, à peine pour l'acquéreur qui contreviendrait à cette prohibition d'être contraint par toutes 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.</p>	<p>"l'aspect extérieur des constreutions et de leurs abords devront respecter les dispositions du PLU respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre du lotissement"</p> <p>L'ARTICLE 15 est remplacé par :</p> <p>"l'aspect extérieur des constreutions et de leurs abords devront respecter les dispositions du PLU respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre du lotissement"</p>
<p>Zone UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> * L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. * L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentent un intérêt architectural doivent être respectées lors des travaux ravalement ou de * La création de nouveaux percements doit d'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rvthme et des éléments de modénature) * Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés. * La refection de toirure doit respecter le style de la construction existante. <p>11.2 Les ensembles urbains identifiés</p> <p>Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.</p> <p>En cas de démolition des éléments principaux qu participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbains.</p> <p>11.3 Le corps du bâtiment</p> <p>11.3.1 Les toitures</p> <p>La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.</p> <p>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.</p>	<p>Zone UB :</p> <p>L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural coterporain.</p> <p>Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.</p>			

REGLES DU PLU	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATONS
<p>Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.</p> <p>Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.</p> <p>Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.</p> <p>➡ Pour les constructions existantes</p> <p>Le type de toiture d'origine sera, de préférence préservé.</p> <p>11.3.2 Les façades</p> <p>Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieures à 30 mètres , implantée à moins de 10 mètres de l'alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée en respectant les condistions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> * en zone UA , une hauteur d'au moins un niveau en zone UB, une hauteur d'au moins 5 mètres * en zone UA et UB, une largeur de minimum 5 mètres <p>Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.</p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec ele même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.</p> <p>les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.</p> <p>Secteur UAb et Uba</p> <p>➡ Pour les constructions existantes</p> <p>Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.</p> <p>11.3.3 Les façades commerciales</p> <p>Les façades de locaux commerciaux doivent être conçuent en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.</p> <ul style="list-style-type: none"> * les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ; * Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ; * L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ; * Lorsqu'une façade comerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillages en pierres, etc...), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ; * Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit églament être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et * Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés. <p>11.3.4 Les percements sur les constructions existantes</p> <p>Les persements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rytmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.</p> <p>La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).</p>		

REGLES DU PLU	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATONS
<p>11.4 Les éléments techniques</p> <p>11.4.1 Les descentes d'eaux pluviales</p> <p>Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.</p> <p>11.4.2 Les devoiements des conduits de cheminée</p> <p>Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural.</p> <p>11.4.3 Les antennes</p> <p>les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.</p> <p>11.4.4 Les panneaux solaires</p> <p>Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.</p> <p>11.5 Les éléments décoratifs</p> <p>11.5.1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes</p> <p>De manière générale, les éléments de modénature devront être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.</p> <p>11.5.2 Les volets roulants</p> <p>Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.</p>		
<p style="text-align: center;"><u>Concernant l'assainissement : ARTICLE 4</u></p> <p>ARTICLE 4 - " LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT "</p> <p>Pour les zones UA et UB</p> <p>Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services</p> <p>4.1 Eau</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.</p> <p>4.2 Assainissement</p> <p>Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération du Val de bièvre</p> <p>➡ Raccordement au réseau</p> <p>Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.</p> <p>➡ Type de réseau</p> <p>A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.</p>	<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE 17 - ASSAINISSEMENT</u></p> <p>Chaque locataire devra pourvoir à l'absorption des eaux pluviales sur son propre fonds</p> <p>L'écoulement des eaux usées sera assuré conformément aux règlements sanitaires</p> <p>Les fosses fixes seront construites réglementairement,</p> <p>Dès que les voies seront pourvues de canalisation d'égout, les riverains seront tenus d'y écouler leurs eaux usées au moyen d'un branchement souterrain étanche</p>	<p>L'ARTICLE 17 est remplacé par :</p> <p>"les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement devront respecter les dispositions du PLU respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre du lotissement.</p>

REGLES DU PLU	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATONS
<p>➡ Ecoulement des eaux usées</p> <p>Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sans délai pour les immeubles neufs - dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement <p>Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).</p> <p>L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.</p> <p>Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y affèrent subiront un traitement de débouillage-déhuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.</p> <p>Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.</p> <p>➡ Ecoulement des eaux pluviales</p> <p>Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont. Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).</p> <p>D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux</p> <p>La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de "zéro rejet"). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exécutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.</p> <p>La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.</p> <p>Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.</p> <p>L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.</p> <p>➡ En l'absence de réseau d'assainissement collectif</p> <p>En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.</p> <p>La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages aux personnes privées. Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien;</p> <p>4.3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble...)</p> <p>Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.</p> <p>Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.</p>		

REGLES DU PLU	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATONS				
<p>4.4 Locaux de stockage de conteneurs A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².</p>						
<p style="text-align: center;"><u>Concernant les servitudes : ARTICLE 6</u></p> <p>ARTICLE 6- " IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES"</p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation.</p> <p>6.1 Règles générales</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Zone UAb La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie)</p> <p>Sur la rue Bourgeot, la façade sur rue des constructions pourra être édifiée à l'alignement</p> <p>N.B. Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, parquise, auvent et petits emarchements.</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Zone UBa La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement actuel.</p> <p>Si le PLU prévoit un élargissement de la voie, les constructions pourront s'implantées à l'alignement futur ou en retrait de celui-ci avec un minimum de 2m.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30m comptée à partir de l'alignement.</p> </td> </tr> </table> <p>6.2 Pour les constructions de petit gabarit (cf.définitions)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Zone UAb Ce type de construction est admis uniquement au-delà d'une bande de 4 m comptée à partir de l'alignement, à condition que l'on plante seulement 2 constructions de ce type maximum par unité foncière.</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Zone UBa Sont admises au-delà d'une bande de 5 m comptée à partir de l'alignement, les constructions de petit gabarit, à condition que l'on plante seulement 2 constructions de ce type maximum par unité foncière</p> </td> </tr> </table>	<p>Zone UAb La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie)</p> <p>Sur la rue Bourgeot, la façade sur rue des constructions pourra être édifiée à l'alignement</p> <p>N.B. Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, parquise, auvent et petits emarchements.</p>	<p>Zone UBa La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement actuel.</p> <p>Si le PLU prévoit un élargissement de la voie, les constructions pourront s'implantées à l'alignement futur ou en retrait de celui-ci avec un minimum de 2m.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30m comptée à partir de l'alignement.</p>	<p>Zone UAb Ce type de construction est admis uniquement au-delà d'une bande de 4 m comptée à partir de l'alignement, à condition que l'on plante seulement 2 constructions de ce type maximum par unité foncière.</p>	<p>Zone UBa Sont admises au-delà d'une bande de 5 m comptée à partir de l'alignement, les constructions de petit gabarit, à condition que l'on plante seulement 2 constructions de ce type maximum par unité foncière</p>	<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE 18 - SERVITUDES</u></p> <p>Les vendeurs déclarent ce qui suit :</p> <p>A. Deux bandes de terrain d'une largeur de huit mètres chacune seront maintenues de chaque côté de l'emprise (dérivation des eaux de la Vanne , du loing et du Lunain) pour être affectées à l'établissement des voies de communication ayant cette même largeur de huit mètres (zones indiquées en jaune sur le plan ci-joint) depuis la route départementale n° 26 de Paris à Fresnes jusqu'au chemin de grande communication n° 55 de l'Haÿ à Ivry.</p> <p>B. Une zone non aedificandi de cinq mètres de largeur sera réservée le long de chacune des deux bandes de terrain dont il est ci-dessus parlé au paragraphe I (zones indiquées sur le plan ci-joint par un trait interrompu) à l'exception toutefois des clôtures et des canalisations d'eau alimentaires, de gaz et d'électricité qui pourraient y être établies mais d'accord avec le</p> <p>En outre une zone non aedificandi de deux mètres de largeur sera également réservée entre le chemin de grande communication n° 55 et le Boulevard de Locarno projeté sur le long sud-ouest mitoyen avec Monsieur WOOLFRY.</p> <p>C. Dans ces zones non aedificandi d'une largeur de cinq mètres entre la route départementale n°26 et le chemin de grande communication n° 55 et de deux mètres entre le chemin de grande communication n° 55 et le Boulevard de Locarno projeté il ne pourra subsister ou être établi aucune excavation fosse d'aisance, puisard, dépôt de fumier et d'ordures quelconques ou tout autre susceptible de contaminer les eaux alimentaires portées par les aqueducs ; à cet effet les agents du service des dérivations dûment accrédités auront toujours le droit de s'assurer que les conditions stipulées sont régulièrement remplies.</p> <p>Ils auront dans ce but le droit d'entrer et de visiter chez les particuliers, après préavis de trois jours.</p> <p>D. Les chaussées latérales seront maintenues dans un état constant de propreté et d'entretien et l'écoulement des eaux superficielles sera assuré de façon qu'aucune stagnation soit possible sur les emprises et à leurs alentours.</p>	<p>L'ARTICLE 18 est remplacé par :</p> <p>Les constructions devront respecter les dispositions du PLU en ce qui concerne les éventuels retraits et servitudes de zone non aedificandi.</p>
<p>Zone UAb La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie)</p> <p>Sur la rue Bourgeot, la façade sur rue des constructions pourra être édifiée à l'alignement</p> <p>N.B. Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, parquise, auvent et petits emarchements.</p>	<p>Zone UBa La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement actuel.</p> <p>Si le PLU prévoit un élargissement de la voie, les constructions pourront s'implantées à l'alignement futur ou en retrait de celui-ci avec un minimum de 2m.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30m comptée à partir de l'alignement.</p>					
<p>Zone UAb Ce type de construction est admis uniquement au-delà d'une bande de 4 m comptée à partir de l'alignement, à condition que l'on plante seulement 2 constructions de ce type maximum par unité foncière.</p>	<p>Zone UBa Sont admises au-delà d'une bande de 5 m comptée à partir de l'alignement, les constructions de petit gabarit, à condition que l'on plante seulement 2 constructions de ce type maximum par unité foncière</p>					

REGLES DU PLU	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATONS
<p>6.3 Constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales</p> <p>Zone UA A l'intérieur de la marge de recul, seul le réhaussement des constructions existantes pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement. Dans les autres cas de figure, les constructions existantes pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat.</p> <p>Zone UB A l'intérieur de la marge de recul, seul le réhaussement des constructions existantes pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement. Les constructions existantes dont la façade est implantée entièrement ou partiellement au-delà d'une bande de 5 m et dont l'extension ne respecte pas les règles générales, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, sans toutefois s'étendre au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement. Les constructions existantes édifiées, en totalité, au-delà de la bande des 30 m pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat.</p> <p>➡ Pour les sentiers et les voies nouvelles A l'intérieur de la marge de recul, seul le réhaussement des constructions existantes pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement. Les constructions existantes édifiées, en totalité au-delà de la bande de 30 m pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat.</p> <p>6.4 Dispositions particulières</p> <p>Zone UA Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut-être construite à moins de 13 mètre de cette limite Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de Rungis, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut-être construite à moins de 30 mètres de cette limite. Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet de modifications, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée. En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.</p> <p>6.5 Terrains à l'angle de deux voies</p> <p>Zone UA et UB : Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3m de longueur : cette dimension sera portée à 5m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.</p>	<p>E. Les canalisations d'eau potable, et leurs accessoires qui seraient établies sous les chaussées latérales et dans les zones non aedificandi seront tenues rigoureusement étanches.</p> <p>Les vendeurs ont en outre pris les obligations suivantes qu'ils imposent à leurs acquéreurs ainsi qu'il sera dit ci-après :</p> <p>F. D'assurer l'écoulement des eaux superficiellement pendant l'exécution des travaux et sans changer les ouvrages à ce destinés qui pourraient exister actuellement.</p> <p>G. D'obtenir préalablement de Monsieur L'Inspecteur général adjoint chef de service des dérivations toute autorisation nécessaire pour faire effectuer les travaux de premier établissement et ceux relatifs aux fouilles réparations ou recherches dont les ouvrages autorisés seraient l'objet et à suivre les indications qui seront données par les agents de la ville de paris pour n'apporter aucun trouble ni à l'exploration ni à la stabilité des aqueducs et de leurs dépendances</p> <p>H. D'assurer la parfaite étanchéité des canalisations d'eau alimentaires et usées, des fosses d'aisances , puisarts etc...dans ce but de permettre aux agents du service des dérivations de faire telles expériences qu'ils jugeraient utiles, en vue de s'assurer que les ouvrages établis n'apportent aucun préjudice aux eaux alimentaires ni aux installations des aqueducs, sans toutefois que la responsabilité des vendeurs ou de leurs ayant droit soit atténuée par l'octroi de cette faculté.</p> <p>I. De réparer tous les dommages qui pourraient résulter de l'établissement de l'entretien et de l'usage des ouvrages consentis par ladite tolérance.</p> <p>J. De supporter dans les limites des emprises, les travaux quelle qu'en soit la durée, l'étendue ou la nature dont les aqueducs et leurs dépendances pourraient être l'objet lors même que les vendeurs ou leur ayant droit seraient dans l'obligation de déplacer tout ou partie de ces ouvrages pour faciliter les travaux de la ville de paris. Si un déplacement est jugé utile par Monsieur l'Inspecteur adjoint, chef du service de dérivations les vendeurs ou leurs ayant droit devront le faire effectuer dans les huit jours de la notification qui leur sera faite par lui ou son représentant sauf en cas d'urgence absolue ou ce déplacement sera opéré d'office sans délai.</p>	

REGLES DU PLU	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATONS
<p>6. 6 Exceptions</p> <p>Zones UA et UB Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Zone UB Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1m minimum</p>	<p>K. De supporter tous les risques ou accidents qui pourraient résulter de la rupture ou du mauvais état de canalisations d'eau alimentaires ou usées de façon que la ville de Paris ne soit en aucun cas ni recherchée ni inquiétée en raison de ces risques ou accidents.</p> <p>L. De répondre des conséquences qui pourraient résulter des accidents provoqués par la présence des installations tolérées, concomitantes ou consécutives à une rupture totale ou partielle des aqueducs ou du fait des ouvrages établis par la ville de Paris, et de supporter ces conséquences de façon que la ville de Paris ne soit en aucun cas recherchée ou inquiétée en quelque circonstance que ce soit, toute dispositions utiles pour parer à ces éventualités devant dès à présent être prises.</p> <p>M. De ne réclamer aucune indemnité à la ville de Paris si par suite d'un accident quelconque les conduites autorisées venaient à être interrompues ou détériorées quel qu'en soit l'auteur.</p> <p>Les acquéreurs dont totalité ou partie des lots se trouveront dans les zones non aedificandi dont il est ci-dessus parlé seront astreints à toutes les obligations ci-dessus et leurs lots seront grevés des servitudes qui viennent d'être définies et ils devront en répondre personnellement en ce qui concerne ces lots.</p> <p>Tous les acquéreurs en bordure des emprises du service des dérivations des eaux de la Vanne du loing et du Lunain devront obligatoirement adhérer au syndicat des propriétaires dont la formation sera poursuivie ainsi qu'il a été dit à l'article dixième ci-dessus.</p> <p>Pour les conditions contractées qui ne seraient pas rigoureusement remplies le service des dérivations pourra procéder directement aux frais, risques et périls des propriétaires ou de leur syndicat à toutes mesures qu'il jugera nécessaires huit jours après une mise en demeure qui leur sera adressée de ce service et notifiée par un agent dûment assermenté ; pour le montant des dépenses ainsi faites être recouvré d'office par la Caisse Municipale.</p> <p>Après achèvement des travaux il sera dressé par les soins d'un agent du service des dérivations un procès verbal de récolement constatant que les prescriptions ci-dessus ont été observées.</p>	

REGLES DU PLU	CAHIER DES CHARGES : REDACTION ACTUELLE	CAHIER DES CHARGES : APRES MODIFICATONS
	<p>En ce qui concerne seulement les ouvrages installés sur l'emprise l'autorisation pourra être modifiée, suspendue ou retirée à quelque époque à intervenir et pour quelque motif que ce soit dans droit à aucune indemnité sur simple notification émanant de Monsieur l'Inspecteur Général Adjoint, chef du service des dérivations.</p> <p>En reconnaissance des droits de la Ville de Paris, les vendeurs et ensuite le syndicat des propriétaires paieront en un seul terme et d'avance dans les quinze premiers jours du mois de janvier entre les mains et au domicile du régisseur des propriétés de la Ville de Paris une redevance annuelle de un franc.</p> <p>Exceptionnellement le premier versement sera effectué dans les quinze premiers jours qui suivront la notification de l'arrêté préfectoral approuvant les engagements pris aux présentes.</p> <p>Sur toute l'étendue du lotissement, il est formellement interdit de forer des puits.</p> <p>Les acquéreurs seront dans l'obligation de se brancher sur les canalisations d'eau potable comme il est dit à l'article cinquième ci-dessus.</p> <p><u>Garanties pour l'exécution des travaux</u> : soixante pour cent des sommes versées par les acquéreurs seront déposés entre les mains du notaire chargé des ventes ; ce dépôt servira de garantie de l'exécution des travaux.</p> <p>Les vendeurs déclarent en outre que le terrain, objet du présent lotissement n'est grevé d'aucune servitude autres que celles qu'ils créent comme il est dit plus haut notamment celles imposées par le service des dérivations et pour l'établissement d'une voie desservant le lotissement ainsi que celles pouvant résulter de l'interdiction ci-après d'exercer des professions insalubres mais les acquéreurs profiteront des servitudes actives s'il en existe et souffriront de celles passives s'il y en a à l'insu des vendeurs et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en justifierait avoir en vertu de titres particuliers non prescrits ou de la loi et sans quelle puisse préjudicier aux droits résultant pour les acquéreurs des dispositions de la loi du vingt trois mars mil huit cent cinquante cinq.</p>	