



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département de l'Essonne

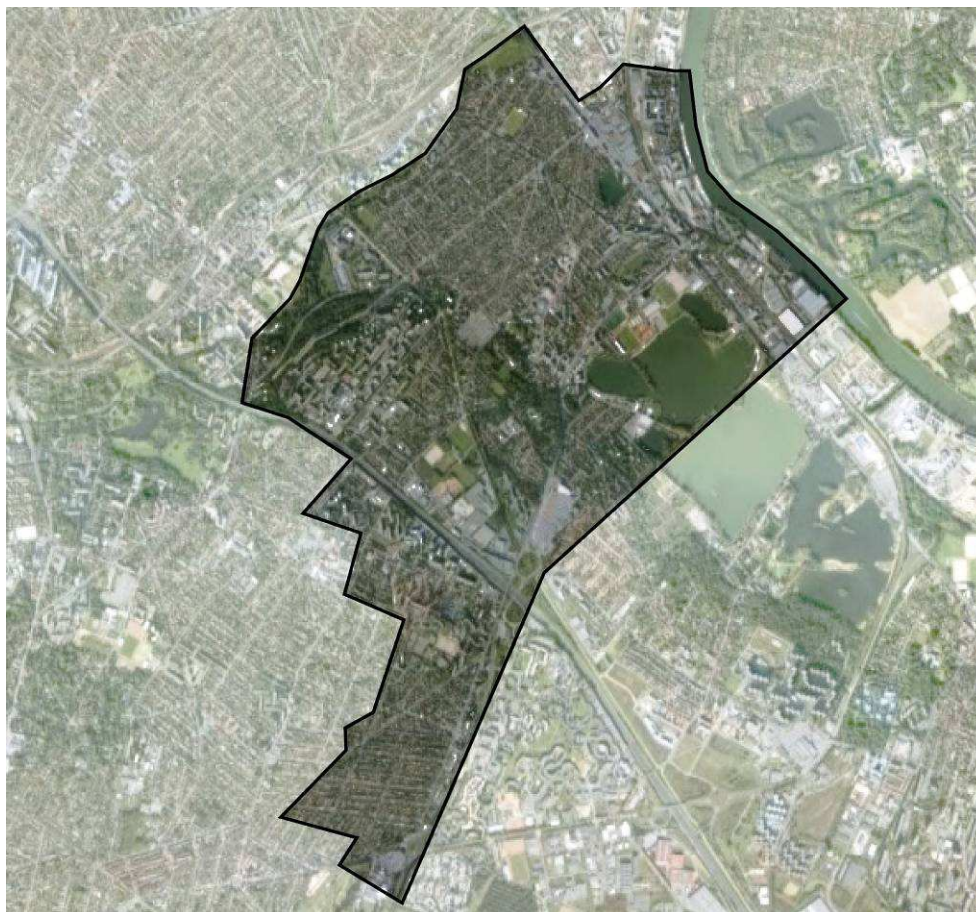
Chef-lieu de Canton

Département de l'Essonne

VILLE DE VIRY-CHATILLON

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



3.1 - REGLEMENT

Hôtel de Ville

Place de la République • BP 43

91178 Viry-Chatillon cedex

Téléphone : 01 69 12 62 12

Télécopie : 01 69 24 12 22

 : www.viry-chatillon.fr

19 mai 2015

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

Toute construction est interdite, à l'exception des équipements et aménagement liés à la vocation naturelle et de loisir de la zone, et des occupations et utilisations du sol autorisées sous condition à l'article 2.

N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION :

Les équipements et aménagements, à condition qu'ils soient liés à la vocation naturelle de la zone.

Sont admises, si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement et d'isolement :

- les constructions et installations légères strictement liées à l'entretien, l'aménagement et à la mise en valeur des espaces boisés,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, ou en présentant les caractéristiques,
- l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
- la création ou l'aménagement de cheminements piétons et/ou à personne à mobilité réduite,
- la création de réseaux divers,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (zones rouges du PPRI), seul l'entretien des constructions, ouvrages et travaux existants est autorisé. Dans les autres zones du PPRI, le règlement du PPRI doit être respecté,
- seul l'entretien et la préservation des activités existantes liées au trafic fluvial sont autorisés dans le secteur N des Bords de Seine : chargement, déchargement et stockage de matériaux,
- Dans les zones concernées par le retrait et gonflement des sols argileux, les constructeurs devront prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter tout risque.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

La voirie devra correspondre à son usage et à sa destination : en particulier, ses caractéristiques techniques seront adaptées au passage des différents types de véhicules attendus et susceptibles d'y circuler.

Le règlement de voirie applicable doit être respecté.

N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement :

Les raccordements Eau pluviales Eaux usées doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA annexé au présent règlement de PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Communauté d'Agglomération avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) - Eaux pluviales :

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

L'évacuation des eaux pluviales doit être effectuée conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA annexé au présent règlement de PLU.

N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions admises doivent être réalisés à 5 m au moins de l'alignement*.

N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions admises, la largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites du terrain* sur lequel il est édifié, sera au moins égale :

-8,00 m, si la façade ou le pignon considéré comporte des baies assurant une vue directe*,

- 4,00 m dans le cas contraire.

Pour l'application de ces règles, les distances doivent être comptées horizontalement de toute baie ou balcon.

N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

N 9 - EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTE.

N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, installations ou ouvrages admissibles dans la zone devra être compatible avec l'environnement général immédiat de cette dernière et le respecter, en particulier au contact éventuel de zones plus aménagées, urbaines ou de loisirs.

N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage, et s'insérer harmonieusement dans l'environnement général immédiat dans lequel elles doivent trouver leur place.

Les matériaux s'inscrivant dans une démarche de développement durable sont préconisés.

Secteur d'intérêt paysager

Les clôtures, le long des cours d'eau repérés comme secteur d'intérêt paysager au document graphique doivent être transparentes (grillages, serrurerie) et implantées en retrait d'au moins 1 m de la rive.

N 12 - STATIONNEMENT

SANS OBJET.

N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Espaces Verts Protégés

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés (EVP) dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée. Par ailleurs, les arbres présents dans les EVP ne devront pas être abattus sauf pour des raisons phytosanitaires.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX