RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département de l'Essonne

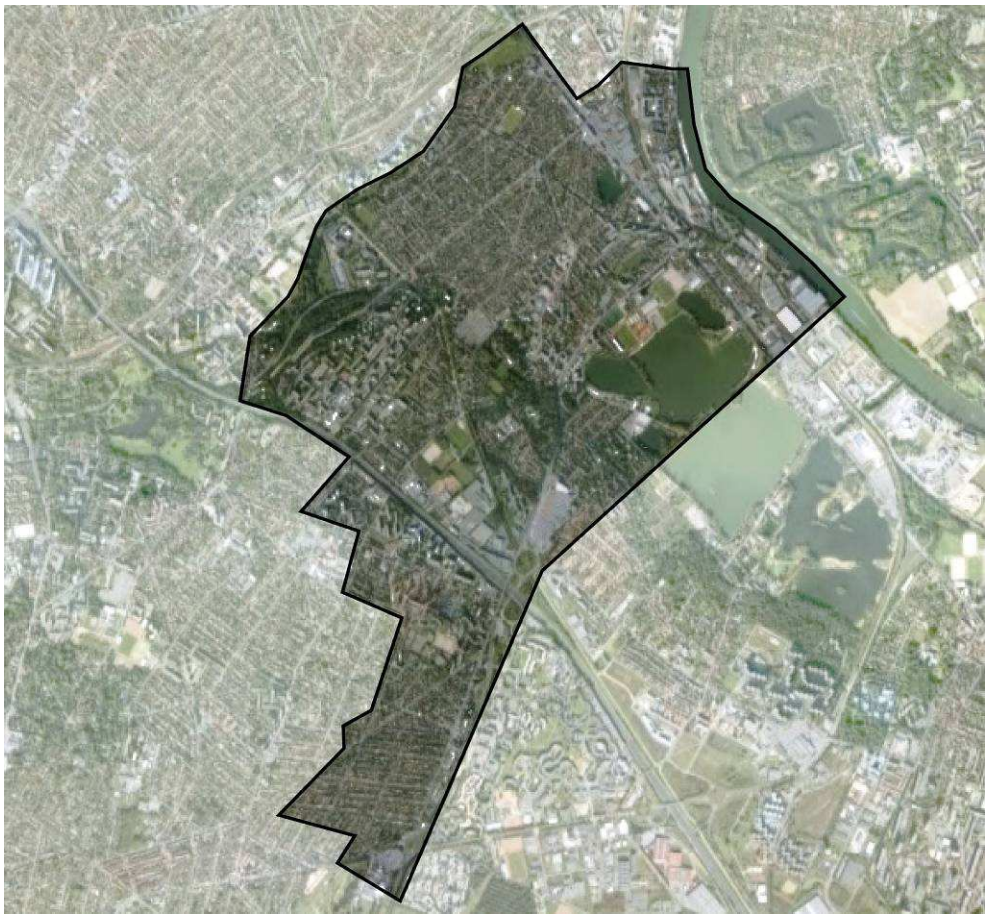
Chef-lieu de Canton

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

UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités à caractère industriel et logistique à l'exception de toute installation ou construction nécessaire au fonctionnement du service public ferroviaire et fluvial.

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.

- Le camping, le caravanage.

- Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.

- Les installations classées soumises à autorisation.

- Les parkings en silo.

- En secteur UDc uniquement : les logements.

- Périmètre de protection autour de la prise d'eau en Seine : la servitude d'utilité publique jointe en annexe doit être respectée. Les prescriptions relatives aux occupations du sol à l'intérieur des périmètres de protection immédiate et rapprochée doivent être respectées.

UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Dans l'emprise de la zone portuaire, les activités liées au trafic fluvial sont autorisées : chargement, déchargement et stockage de matériaux.

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire et à l'activité de la gare.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les travaux dans les installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration s'ils sont de nature à en réduire les nuisances.

- Les activités artisanales*, sous condition de ne pas créer de nuisances, en particulier phoniques.

- 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.

- Les antennes relais doivent être situées à plus de 100 m des écoles, crèches et établissements de santé.
- Toute installation ou construction nécessaire au fonctionnement du service public ferroviaire fluvial

- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (PPRI), le règlement du PPRI doit être respecté.

- Dans les zones concernées par le retrait et gonflement des sols argileux, les constructeurs devront prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter tout risque.

- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines TRAPIL.

- Dans les zones soumises au risque technologique de transports de matières dangereuses (lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression et canalisations d'hydrocarbure), toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique. Ces règles figurent dans la fiche relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses jointe à l'annexe 5.1.7.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

UD 3- ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie* dont les caractéristiques correspondent à sa destination, et sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de secours et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès* sur les voies* doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute voie* se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères et aux secours.

Les aménagements faisant l'objet d'un projet d'ensemble devront éviter les nouvelles voies* en impasse lorsque le terrain le permet.

Le règlement de voirie applicable doit être respecté.

UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension qui requiert une alimentation en eau.

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 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.
Toute installation, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

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.

Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain* privé: ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsqu'il est en place.

Dans les zones inondables : les réseaux souterrains devront respecter les prescriptions du PPRI.

Collecte sélective des déchets et autres collectes

Les constructions nouvelles d'habitation collectives, les nouveaux lotissements ou les constructions nouvelles à destination d'activités doivent prévoir un local ventilé et adapté aux différentes collectes, dans les conditions suivantes :

- utilisation de conteneurs roulants de grande contenance,
- manutention facile des conteneurs (pente, rayon de courbure, paliers...),
- stockage suffisant,
- localisation des conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public. En cas de réalisation d'un immeuble de plus de 30 logements, dans la mesure du possible, des espaces pour les encombrants suffisamment dimensionnés devront être prévus.

UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Constructions nouvelles

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement sans surplomb du domaine public soit en retrait minimum de 5 m.
Toutefois :

- le long de la RN7, les constructions doivent être implantées à l'alignement* sans surplomb du domaine public,
- le long de la RD 445, les constructions doivent être implantées à 5,00 m au moins de l'alignement*.

Constructions existantes

L'extension ou la surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions ci-dessus peut être autorisé dans le prolongement de la façade existante, sauf si l'extension a une importance supérieure à celle définie au lexique.

UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions nouvelles :

Les constructions sont autorisées :

a) - jusqu'aux limites séparatives latérales,

b) - en retrait de ces limites ; dans ce cas, elles doivent s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie ou balcon, égale :

- à la hauteur maximale de la façade mesurée en tout point (avec un minimum de 8,00 m), si elle ou s'il comporte des baies* assurant une vue directe *

- à la moitié de la hauteur définie ci-dessus (avec un minimum de 4,00 m) dans le cas contraire.

Limite de fond :
Par rapport aux limites de fond de parcelle, la construction est autorisée soit en limite sans création de baie soit en retrait de cette limite. Dans ce dernier cas, les règles de prospect ci-dessus devront être respectées.
Constructions existantes

Les extensions de faible importance* ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaire, mise en normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc...) pourront être autorisés sans respecter les règles précitées. Elles devront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul d'au moins 2 m.

Les extensions importantes* du bâtiment devront respecter les dispositions applicables aux constructions nouvelles, ou se faire dans le prolongement des façades existantes si elles sont situées à deux mètres ou plus de la limite et sans création de baies nouvelles.

Exception de la zone UDb :

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives sur les terrains situés en limite de la zone UH doivent s'écarter d'une distance comptée horizontalement de toute baie ou balcon égale à la hauteur maximum de la façade (avec un minimum de 8,00 m), nonobstant la règle de retrait de fond de parcelle de la zone UDb.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain* est autorisée.

La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est au moins égale :
- à la hauteur maximale de la façade mesurée en tout point (avec un minimum de 8,00 m), si elle ou s'il comporte des baies* assurant une vue directe *

- à la moitié de la hauteur définie ci-dessus (avec un minimum de 4,00 m) dans le cas contraire.

Pour l'application de ces règles, la distance doit être comptée horizontalement de toute baie ou balcon. La règle ne s'applique pas aux constructions en sous-sol.

Ces règles ne s'appliquent pas à la distance entre une construction principale et une annexe ou des équipements d'agrément de jardin*. Elles ne s'appliquent pas également à des parties en vis-à-vis d'un bâtiment en « U ».

L'extension ou la surélévation de constructions existantes est exonérée des règles ci-dessus, sauf si l'extension a une importance supérieure à celle définie au lexique.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou équipements d'intérêt collectif de santé.

UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie du terrain*.

Toutefois, pour les locaux à rez-de-chaussée comprenant du commerce et/ou de l'artisanat, l'emprise au sol n'est pas limitée pour le rez-de-chaussée. Dans ce cas, l'emprise au sol maximale doit être respectée à partir du premier étage.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou équipements d'intérêt collectif de santé.

UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

- la hauteur maximum* des constructions est mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol*.

En UDa :
La hauteur est fixée à 15 m.

Une hauteur supplémentaire de 1 m est accordée pour les immeubles comprenant des commerces à rez-de-chaussée et pour les façades commerciales à rez-de-chaussée.

En UDb :
La hauteur est fixée à 15 m.

En UDc :
La hauteur est fixée à 15 m.

- Pour les terrains* en pente, la hauteur maximum* sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.
En UDc :
La hauteur est limitée à 15 m.

- la hauteur maximum* des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 m.

Les constructions dont la longueur de la façade est supérieure à 20 m devront comporter une ou plusieurs ruptures architecturales.

Exception

Les locaux techniques en toiture ou terrasse peuvent dépasser la hauteur maximum de 3 m sous réserve d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.
Les cheminées, pylônes, antennes sont exemptés de la règle de hauteur maximum.

UD 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

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.

La mise en œuvre de tout dispositif d'énergie alternative est encouragée. L'implantation éventuelle de panneaux solaires ou photovoltaïques devra être parfaitement intégrée au projet architectural.

Les antennes et paraboles doivent être regroupées et intégrées au projet architectural.

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

En zone inondable, l'édification de clôtures doit respecter les règles du PPRI.

Secteur d'intérêt paysager dans le secteur UDb :

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.

UD 12 - STATIONNEMENT

Lors des opérations de construction nouvelle, de transformation de locaux, de reconstruction, de réaménagement et de changement de destination devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après dans l'annexe générale « NORMES DE STATIONNEMENT ».

Lors de travaux d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-après dans l'annexe générale « NORMES DE STATIONNEMENT », ne s'appliqueront qu'au logement créé.

Lors de travaux d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-après dans l'annexe générale « NORMES DE STATIONNEMENT », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS:

Obligation de planter

- les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues sinon elles devront être remplacées.
- les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain. Toutes les surfaces d'espaces verts seront obligatoirement aménagées en pleine terre.

L'abattage des arbres remarquables dont la liste figure en annexe du règlement n'est autorisé que pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité dûment justifiées.

Secteur d'intérêt paysager de la zone UDb :

Au sein des périmètres définis au document graphique comme secteur d'intérêt paysager, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, toute construction nouvelle ou imperméabilisation des sols est interdite dans une bande de 3 m à partir de la berge ou de part et d'autre de l'emprise de l'aqueduc. Les plantations y sont autorisées. L'abattage d'arbre n'est autorisé que pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité.

Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou équipements d'intérêt collectif de santé.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.