



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département de l'Essonne

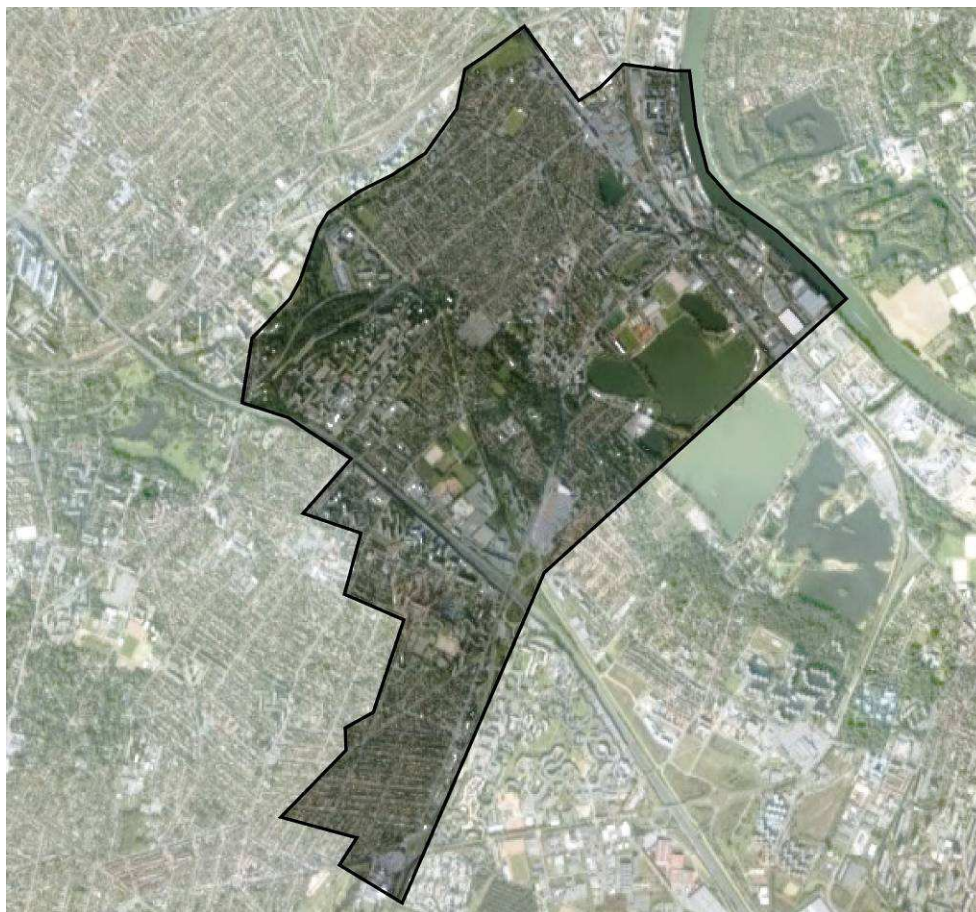
Chef-lieu de Canton

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

UH 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les constructions à usage d'activités à caractère industriel et logistique.
- 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 installations classées soumises à déclaration.

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

- Les travaux dans les installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration s'ils sont de nature à en réduire les nuisances.
- 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 activités artisanales*, sous condition de ne pas créer de nuisances, en particulier phoniques,

- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (PPRI), le règlement du PPRI doit être respecté.
- Les antennes relais doivent être situées à plus de 100 m des écoles, crèches et établissements de santé.
- Dans les zones concernées par le retrait et gonflement des sols argileux, les constructeurs devront prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter tout risque.
- Dans les secteurs soumis au PER de l'Orge (soit en UC et en UH), le règlement du PER doit être respecté.
- 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

UH 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.

UH 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 m³ 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 opérations de plus de 3 logements 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.

UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Constructions nouvelles :

Les mots suivis d'un astérisque sont définis dans le lexique en annexe du règlement.

Les constructions nouvelles seront implantées à 9,00 m au moins de l'axe des voies et à 5,00 m au moins de l'alignement*.

Pour les terrains* situés en angle de voies*, la construction doit respecter les règles précédentes sur l'une des voies* et pourra s'implanter dans une bande d'une profondeur de 3 à 5 m à compter de l'alignement* sur l'autre voie*.

Les postes transformateurs, les locaux de tri sélectif, les équipements techniques, liés aux réseaux publics et concédés peuvent être implantés dans une bande d'une profondeur de 5 m à compter de l'alignement*.

En cas de dénivelé de hauteur entre l'espace public et le terrain, l'implantation d'un mur de soutènement à l'alignement est autorisée nonobstant la règle générale.

Constructions existantes:

L'extension ou la surélévation de bâtiments existants implantés à moins de 5 m de l'alignement peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante, sauf si l'extension a une importance supérieure à celle définie au lexique.

UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions nouvelles :

1 - Secteur UHa :

Pour les terrains d'une largeur inférieure ou égale à 15 m, les constructions nouvelles d'habitation doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

Pour les terrains d'une largeur supérieure à 15 m, les constructions peuvent s'implanter :

- jusqu'à l'une des limites séparative latérales,
- sur les deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait, les prospects à respecter sont précisés au paragraphe 3 ci-après.

Pour les terrains* situés à l'angle de 2 voies*, la construction sera implantée sur une seule limite séparative.

2 - Secteur UHb :

Terrains* dont la largeur est inférieure ou égale à 12 m:

Les constructions nouvelles d'habitation doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

Pour les terrains* situés à l'angle de 2 voies*, la construction sera implantée sur une seule limite séparative.

Terrains* dont la largeur est supérieure à 12 m:

La construction est autorisée soit :

Les mots suivis d'un astérisque sont définis dans le lexique en annexe du règlement.

- jusqu'à l'une des limites séparative latérales,
- en retrait de ces limites.

Dans ce dernier cas, les prospects à respecter sont précisés au paragraphe 3 ci-après.

3 - Prospects

En secteur UHa et UHb, les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance minimale comptée horizontalement de toute baie ou balcon de :

- 8,00 m si elle comporte des baies* assurant une vue directe * ,
- à au moins 2,50 m dans le cas contraire.

Les extensions ou surélévations sont admises dans le prolongement du bâtiment existant, sous réserve qu'elles ne comportent pas de baies* assurant une vue directe *.

4 –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.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain* est interdite, à l'exception des cas suivants:

- les annexes.
- les bâtiments réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Dans ces cas, une distance d'au moins 4,00 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus; cette distance est portée à 8,00 mètres en face de toute baie* assurant une vue directe*.

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*.

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.

UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Exceptions

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

UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

- la hauteur maximum* des constructions mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol*, ne peut excéder 9 m.
- Pour les terrains* en pente, la hauteur maximum* sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.
- 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.

UH 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.

Clôtures

En façade de propriété, la hauteur de la clôture* sera limitée à 1,80 m sauf pour les piliers et poteaux qui pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsque le terrain est accidenté (pente supérieure ou égale à 5%), la hauteur maximum pourra évoluer entre 1 et 3 m selon la configuration du terrain.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements collectifs scolaires et sportifs.

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.

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

Matériaux

- Les couvertures en tôle ondulée sont interdites.

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

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

Toitures

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront obligatoirement une toiture double pente.

Les couvertures seront réalisées en tuiles terre cuite ou similaire.

Pour les extensions, les matériaux seront identiques ou similaires à la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas prévus par l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme figurant en annexe.

UH 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.

UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS:

Obligation de planter:

- les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues ou remplacées,

- 30 % de la superficie du terrain* seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement et en pleine terre.

- il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain. Les arbres existants sont comptabilisés dans le total d'arbres à planter,

- dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain* d'une superficie supérieure à un hectare, 10% du terrain d'un seul tenant doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés.

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

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

UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.