



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département de l'Essonne

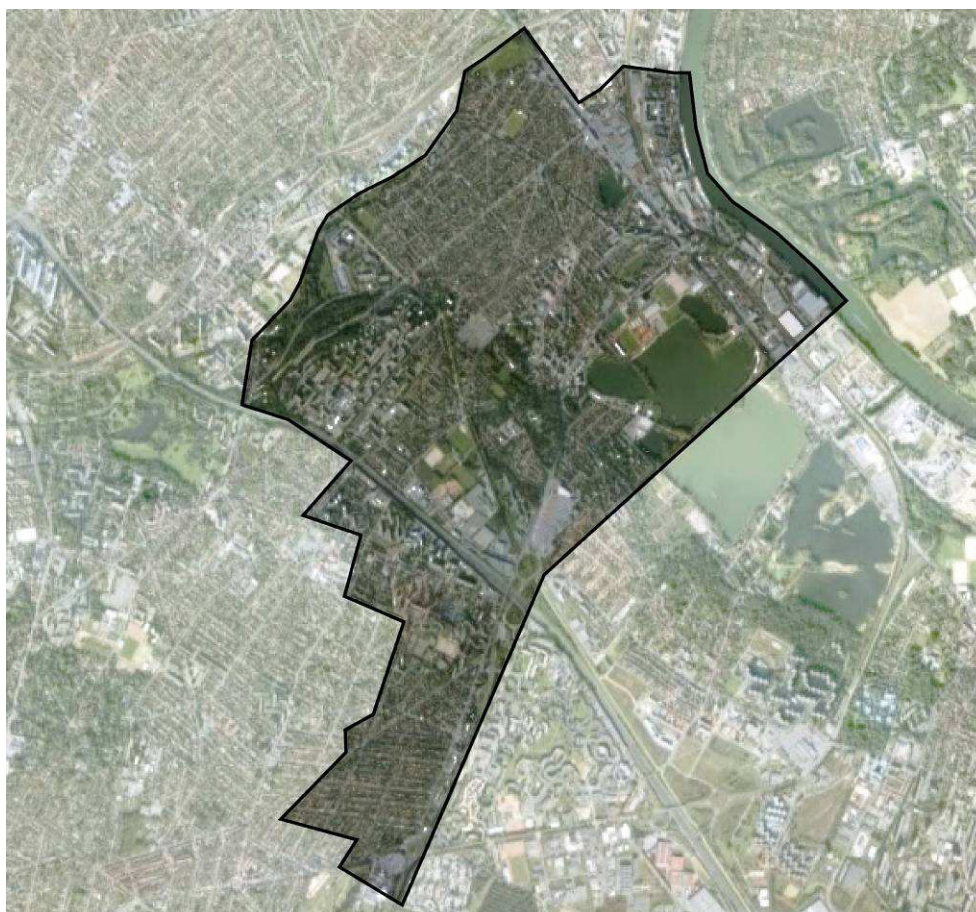
Chef-lieu de Canton

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](http://www.viry-chatillon.fr)

19 mai 2015

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

### UI 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- 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 logements, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2.
- Le commerce.
- Les parkings silo.
- Les plateformes de logistique.
- Le stockage des containers à l'air libre.
- 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.

### UI 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION :

- Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées 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 constructions à usage d'habitation sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- 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.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (PPRI), le règlement du PPRI doit être respecté.
- Toute installation ou construction nécessaire au fonctionnement du service public ferroviaire.
- 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

### **UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction doit être desservie par une voie\* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Les accès\* aux établissements seront réalisés de manière à permettre une parfaite visibilité de la voie\* avant la sortie des véhicules.

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 et aux secours.

Les voies\* nouvelles devront avoir une largeur minimale d'emprise de 10 m.

Le règlement de voirie applicable doit être respecté.

### **UI 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<sup>3</sup> 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.

## **UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

SANS OBJET

## **UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Les constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles doivent être réalisées à 5 m au moins de l'alignement\* sans surplomb du domaine public.

Peuvent être implantés dans une bande d'une profondeur de 5 m à compter de l'alignement\*:

- les postes transformateurs, les locaux de tri sélectif, les équipements techniques liés aux réseaux publics et concédés.

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.

### **Les 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.

## **UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Constructions nouvelles :**

Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

Les constructions sont autorisées sur une limite séparative latérale. Elles seront édifiées en recul de 5,00 m minimum dans tous les autres cas.

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

Limite de fond :

Par rapport aux limites de fond de parcelle, les constructions sont autorisées 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.

## **UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments, la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 5,00 m qui sera porté à 8,00 m s'il existe des baies\* assurant une vue directe\*.

Pour l'application de ces règles, la distance doit être comptée horizontalement de toute baie ou balcon.

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

La règle ne s'applique pas aux constructions en sous-sol.

Les postes transformateurs, les locaux de tri sélectif, les équipements techniques, liés aux réseaux publics et concédés ne sont pas assujettis à ces règles.

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.

## **UI 9 - EMPRISE AU SOL**

50% d'emprise au sol maximum.

## **UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Règle générale**

La hauteur maximum\* des constructions, mesurée par rapport au niveau naturel du sol\*, à l'exclusion des installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra excéder : 15 m.

Pour les terrains\* en pente, la hauteur maximum\* sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

## **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.

## **UI 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.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations d'ensemble, des prescriptions architecturales pourront être précisées au règlement propre à l'opération, et indiquer les recommandations nécessaires à l'insertion des constructions à proximité des espaces naturels ou bâtis.

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.

### **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.

L'édification de clôtures doit respecter les règles PPRI.

## **UI 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 d'autres locaux, les normes définies ci-après dans l'annexe générale " NORMES DE STATIONNEMENT ", ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque terrain\* les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur du terrain\*.

## **UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 50 % des marges de reculement par rapport aux voies\* seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

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.

<b>SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol</b>
---

### **UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.