

4.2 Objectifs du projet

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Coordonnées géographiques¹

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

le,

Signature

IN'LI
Tour Arôme
5, Place de la Firaude
92089 Nanterre Cedex
Tél : 01 46 69 77 77
002 052 359 RCS Nanterre

Viry Chatillon Poirier Piquet



© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 2° 22' 43" E
Latitude : 48° 40' 01" N

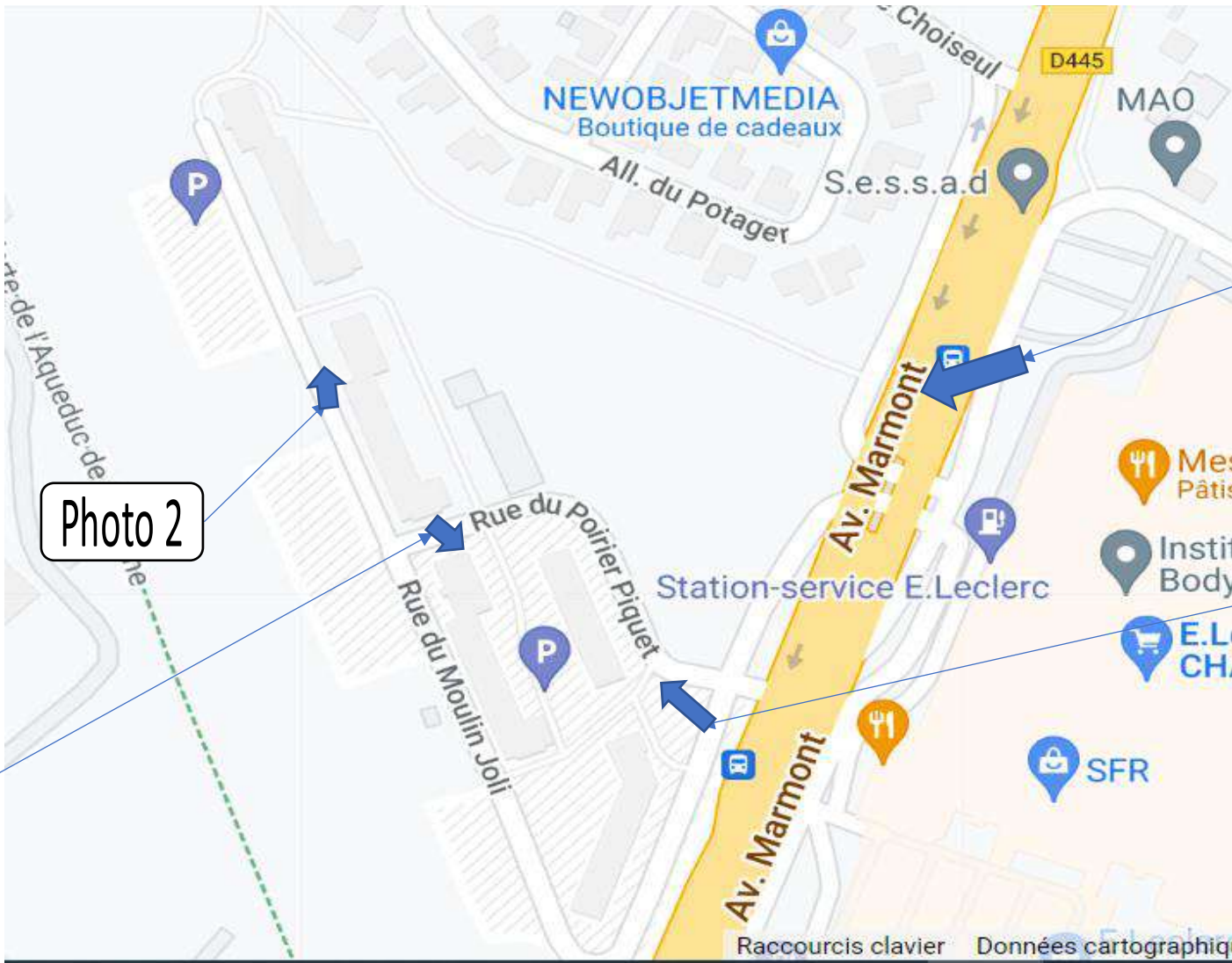


Photo 2

Photo 3

Photo 1

Photo 4

Photo 1 : vue depuis la rue du Poirier Piquet (4 Novembre 2022)



Photo 2 : depuis la rue du Moulin Joli (4 Novembre 2022)



Photo 3 : prise de vue lointaine de l'entrée de la résidence (13/01/2023)



Photo 4 : prise de depuis la rue Poirier Piquet depuis l'entrée de la résidence (13/01/2023)

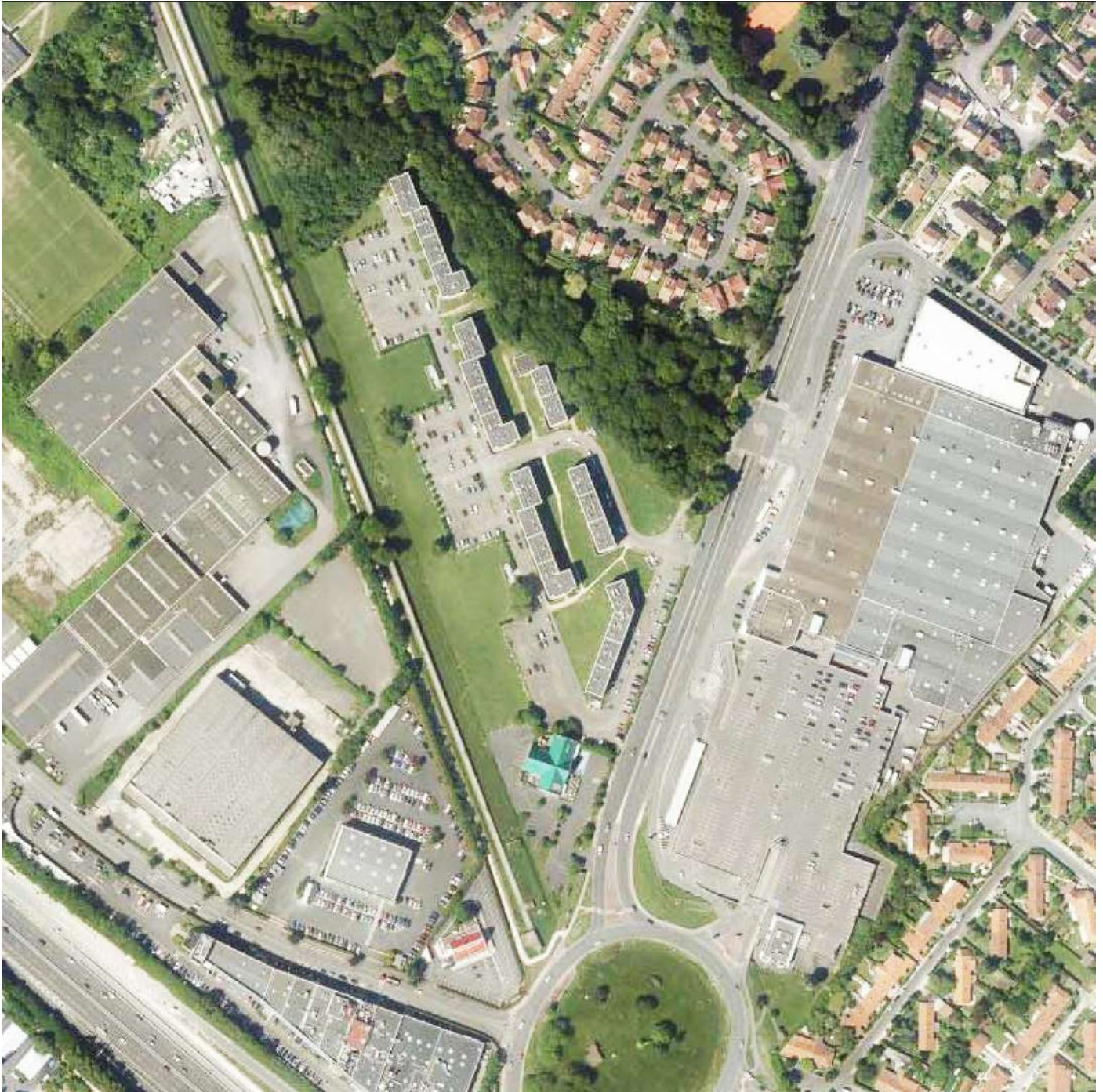


ÉTUDE URBAINE PRÉALABLE

Quartier Poirier-Picquet

VIRY-CHÂTILLON (91)

380 logements



PISTE DE RÉFLÉXION : UN NOUVEAU QUARTIER

- > Un écoquartier contemporain
- > Une mixité urbaine accrue
- > Des îlots résidentiels organisés suivant la structure paysagère du site
- > Des îlots organisés

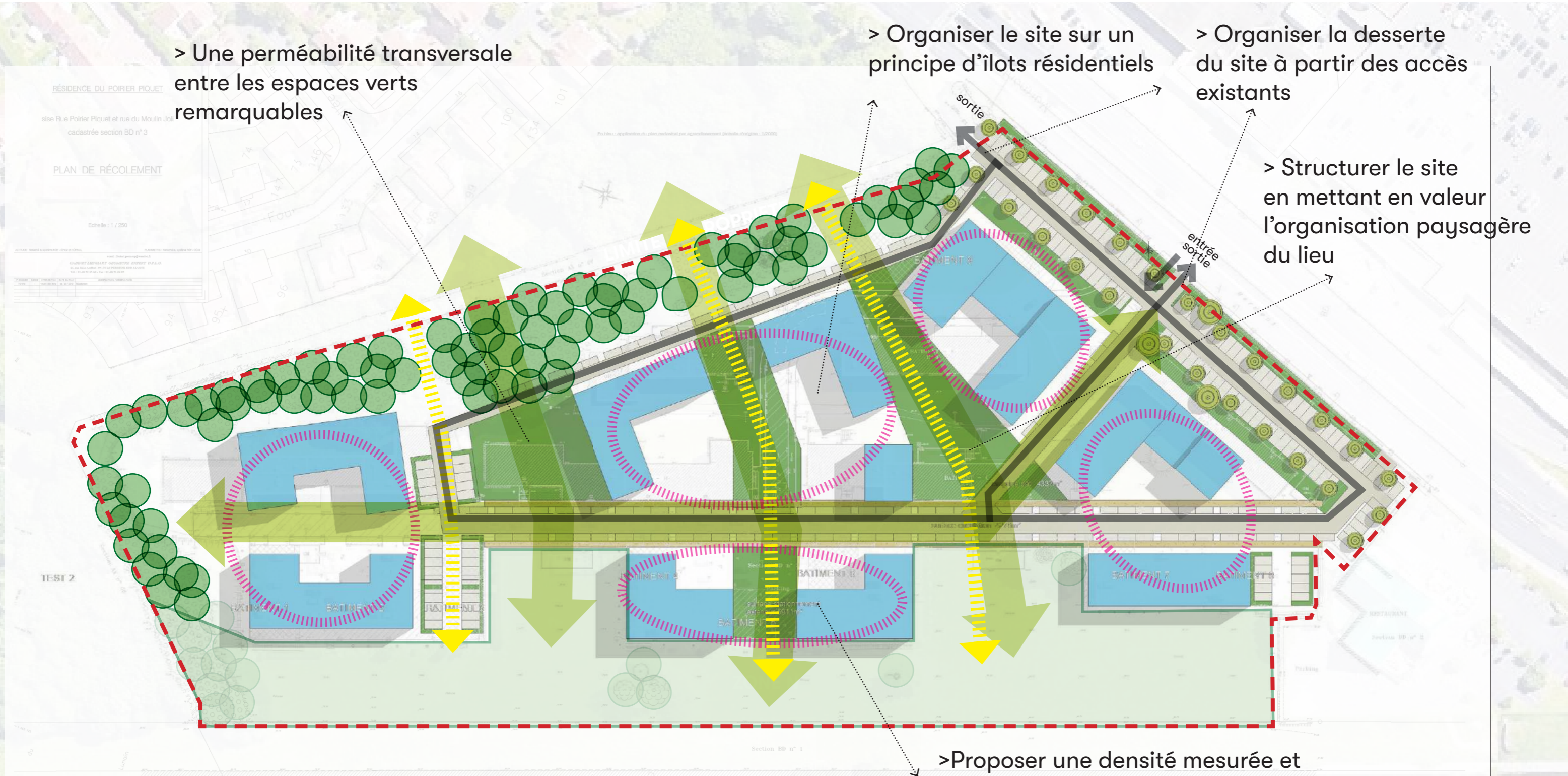
> Une perméabilité transversale entre les espaces verts remarquables

> Organiser le site sur un principe d'îlots résidentiels

> Organiser la desserte du site à partir des accès existants

> Structurer le site en mettant en valeur l'organisation paysagère du lieu

> Proposer une densité mesurée et des constructions vertueuses sur le plan environnemental



DONNÉES DE L'EXISTANT

Résidence de 204 logements

Bâtiment Somme de Surf.

01	2416
02	2416
03	2416
04	1845
05	1411
06	953

Total général 11458 m²

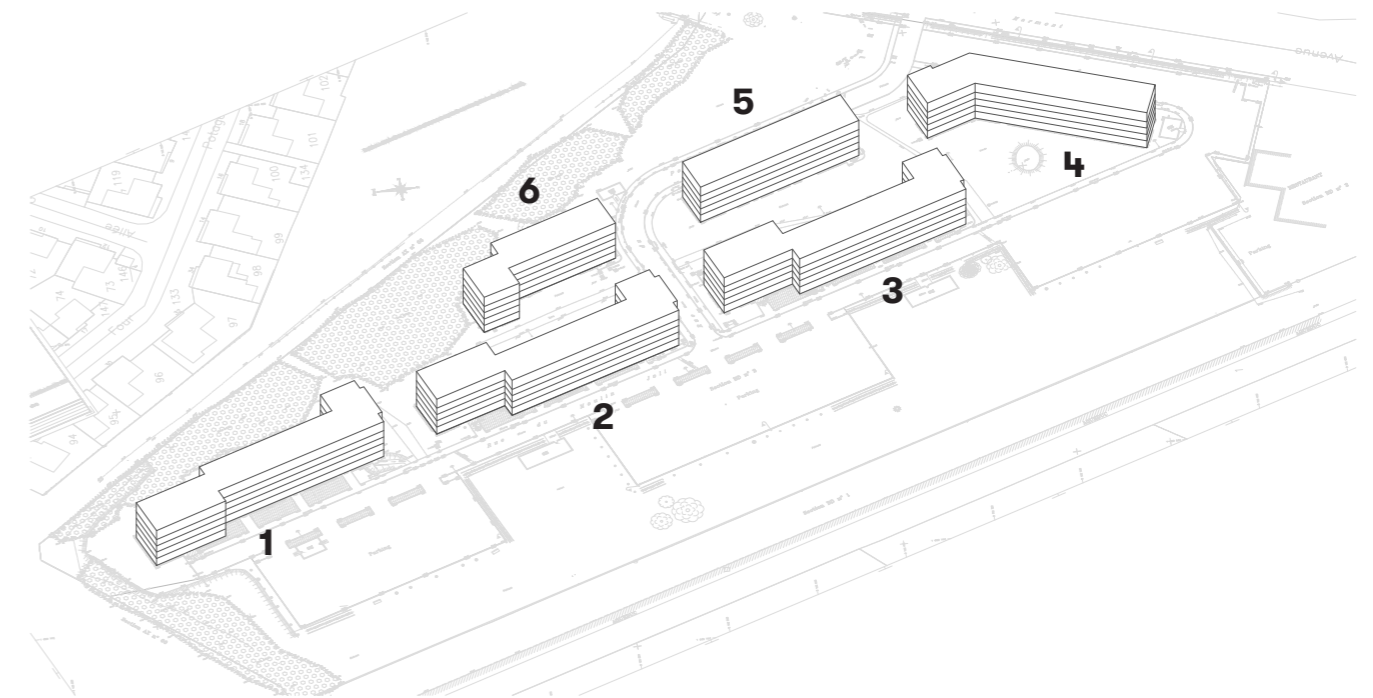
Type Moyenne de Surf. Nombre de Type

2 pièces	45,1	52
3 pièces	57,2	116
4 pièces	69,0	32
5 pièces	87,5	3

Total général 56,4 m² 203 lgts

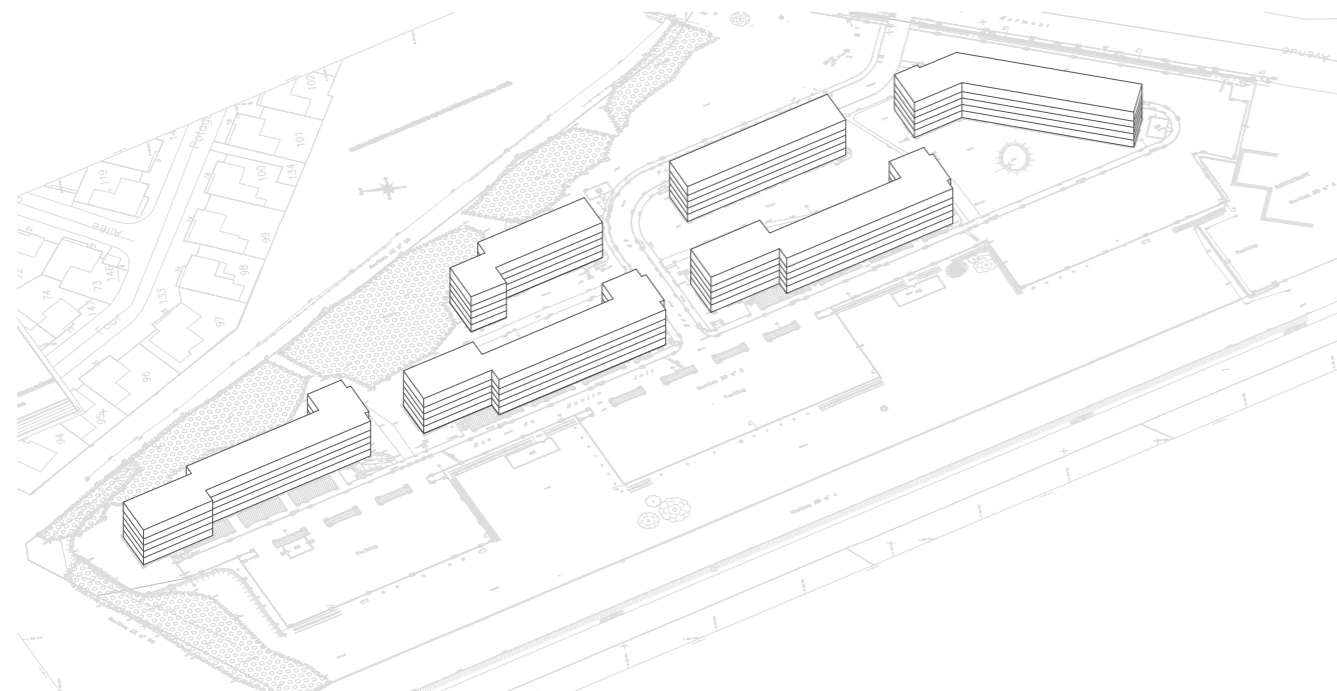
Répartition typologique

Batiment	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Total
01	16	20	8		44
02	16	20	8		44
03	16	20	8		44
04	4	24		3	31
05	20	4	24		
06	12	4	16		
Total	52	116	32	3	203

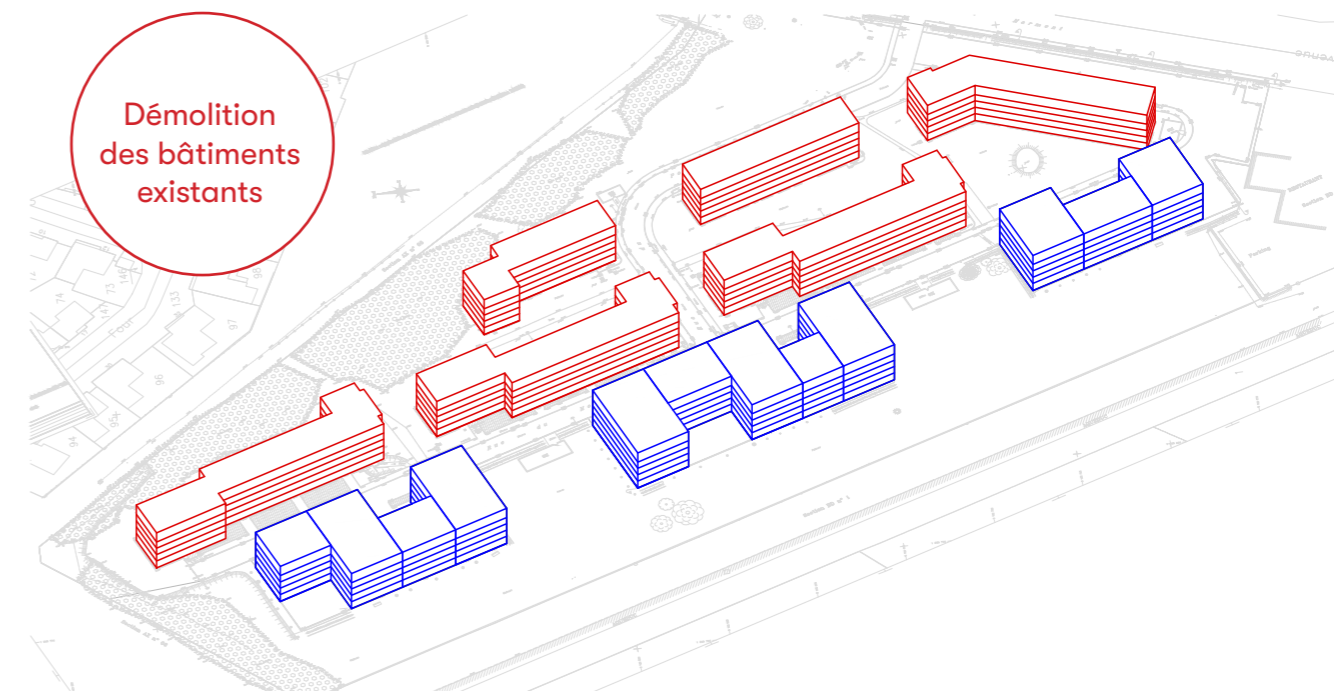


SCÉNARIO 1. PROJET EN 2 PHASES

Résidence de 380 logements

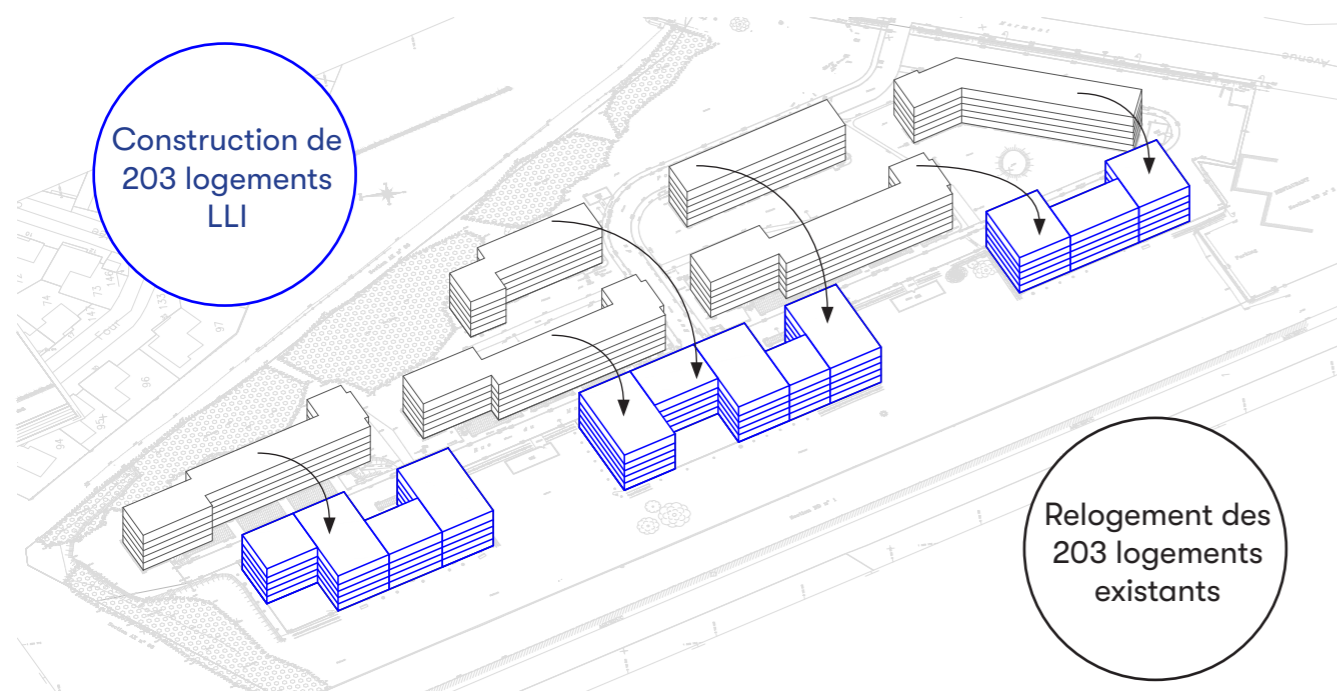


Existant. 204 logements - 6 bâtiments



Démolition
des bâtiments
existants

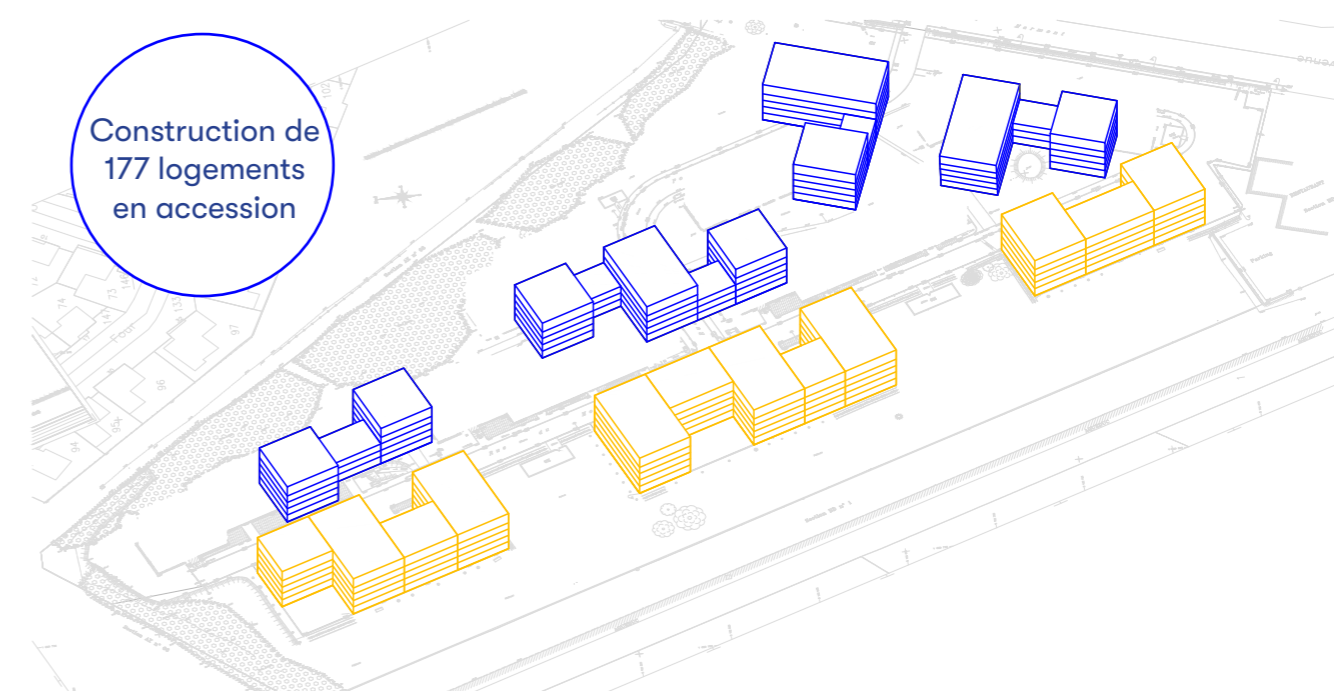
Démolition des 6 bâtiments existants après le relogement



Construction de
203 logements
LLI

Relogement des
203 logements
existants

Phase 1. Construction neuve sur les parkings existants de 203 logements
Relogement des locataires



Construction de
177 logements
en accession

Phase 2. Construction neuve de 177 logements
Aménagement paysager

- relogement
- construction
- bâtit construit
- démolition

SCÉNARIO 1. PROJET EN 2 PHASES

Résidence de 380 logements

Projet	Surface brute	Sdp	Shab	Lgts LLI (59.5m ²)	Lgts accession (58 m ²)	Places Pk
Bâtiment Phase 1	19 215 m ²	13 066 m ²	12 021 m ²	204		354
Bâtiment Phase 2	16 205 m ²	11 019 m ²	10 138 m ²		177	298
Total	35 420 m²	24 085 m²	22 159 m²	380 lgt		652



SCÉNARIO 1. PHASE 2

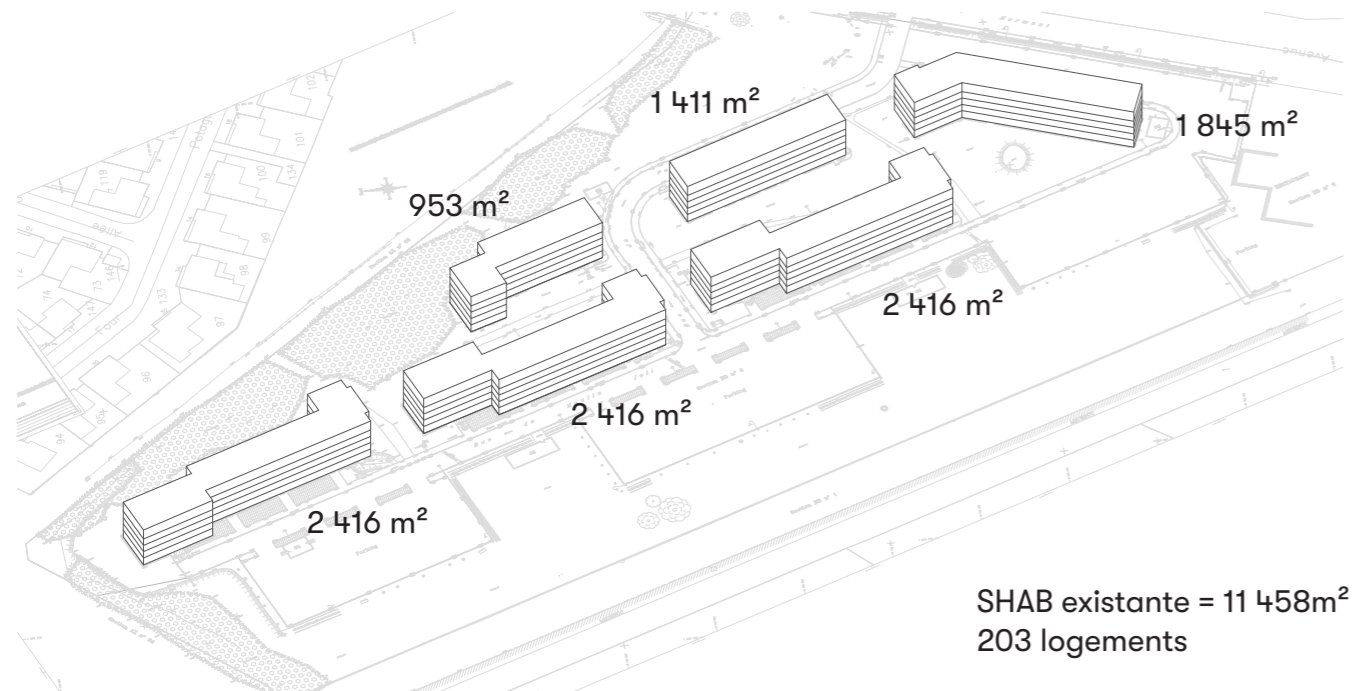
Résidence de 380 logements

Projet	Surface brute	Sdp	Shab	Lgts LLI (59.5m ²)	Lgts accession (58 m ²)	Places Pk
Bâtiment						
Phase 1	19 215 m ²	13 066 m ²	12 021 m ²	204		354
Phase 2	16 205 m ²	11 019 m ²	10 138 m ²		177	298
Total	35 420 m²	24 085 m²	22 159 m²	380 lgt		652

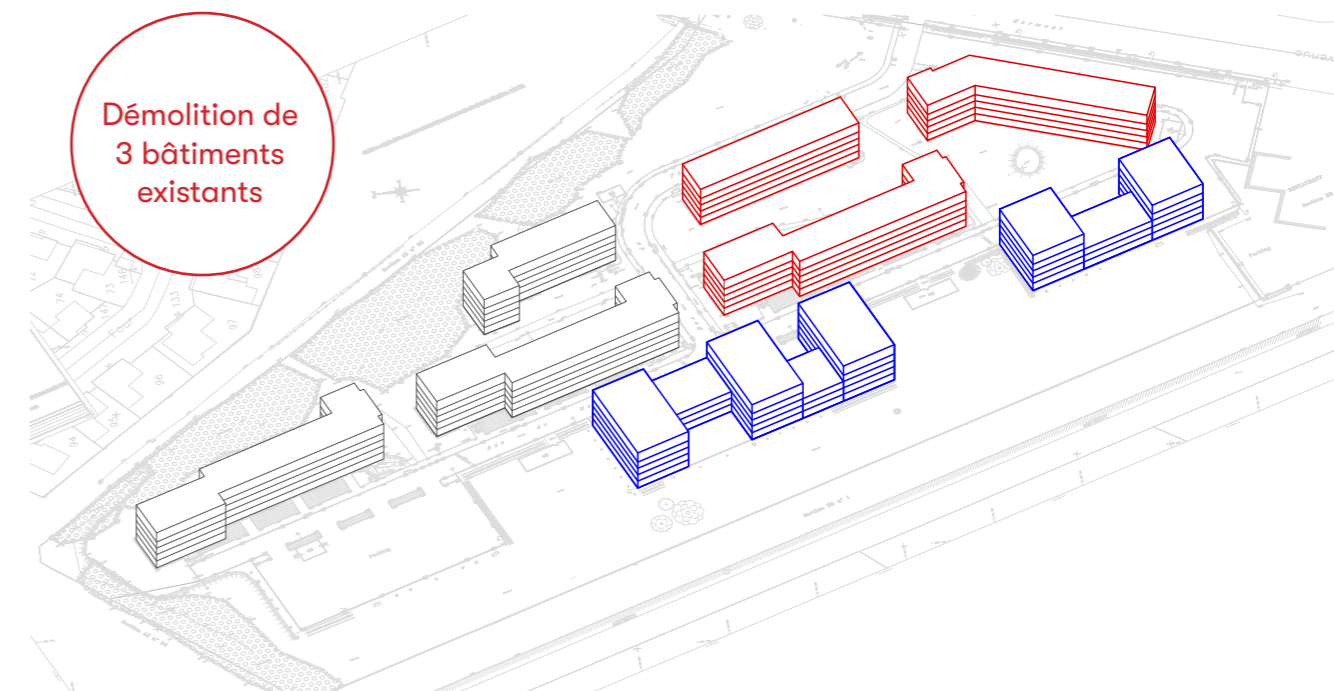


SCÉNARIO 1. PROJET EN 3 PHASES

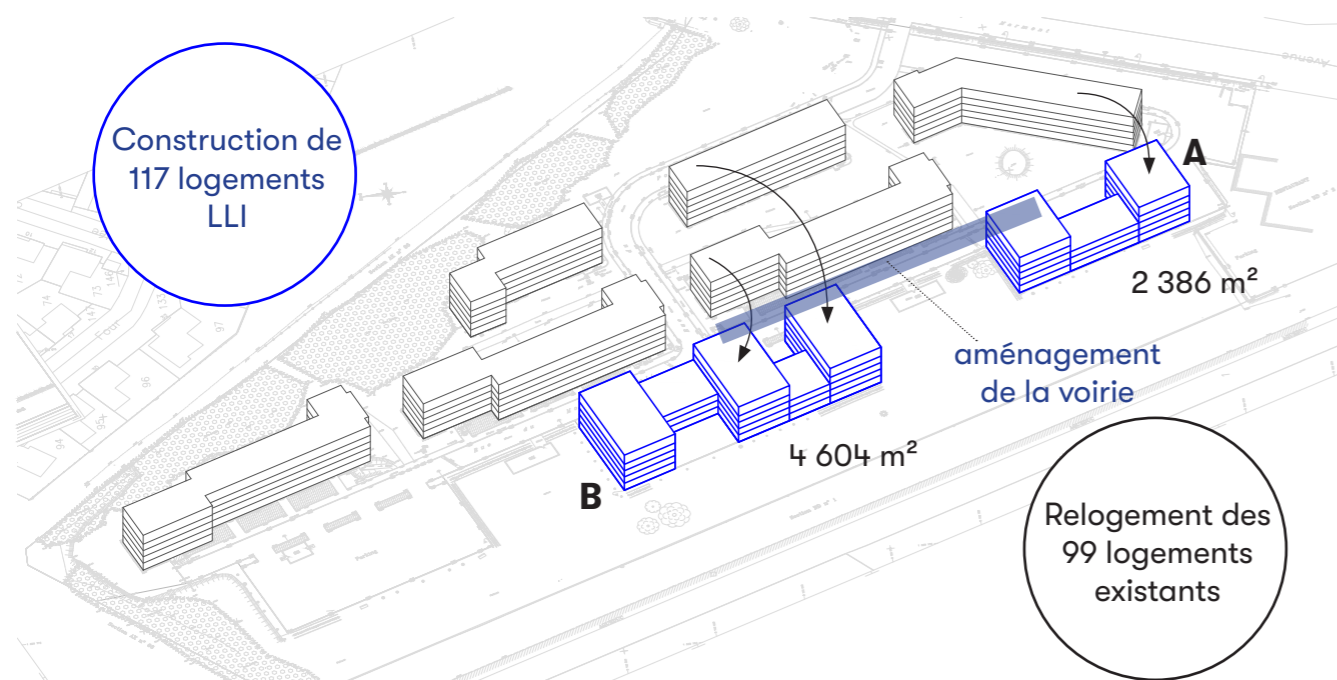
Résidence de 380 logements



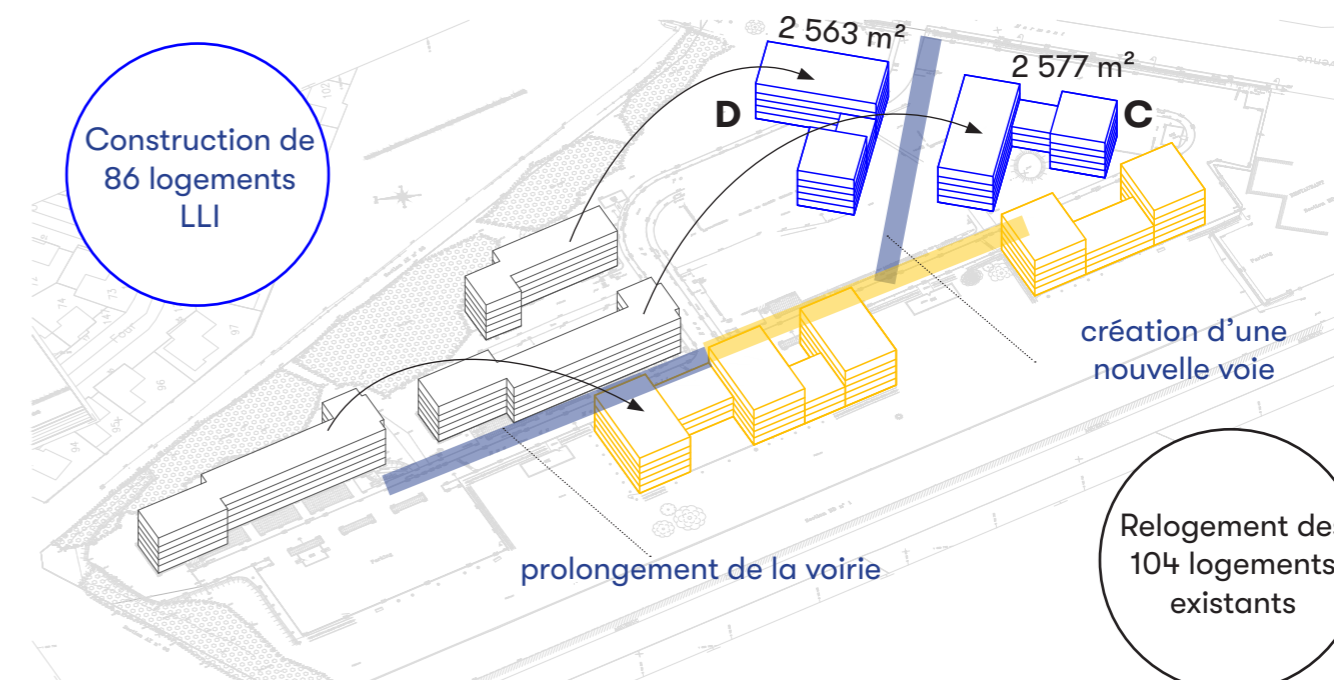
Existant. 203 logements - 6 bâtiments



Phase 1. Démolition de 3 bâtiments existants



Phase 1. Construction neuve sur les parkings existants de 2 bâtiments
Relogement des locataires
Aménagements des voiries



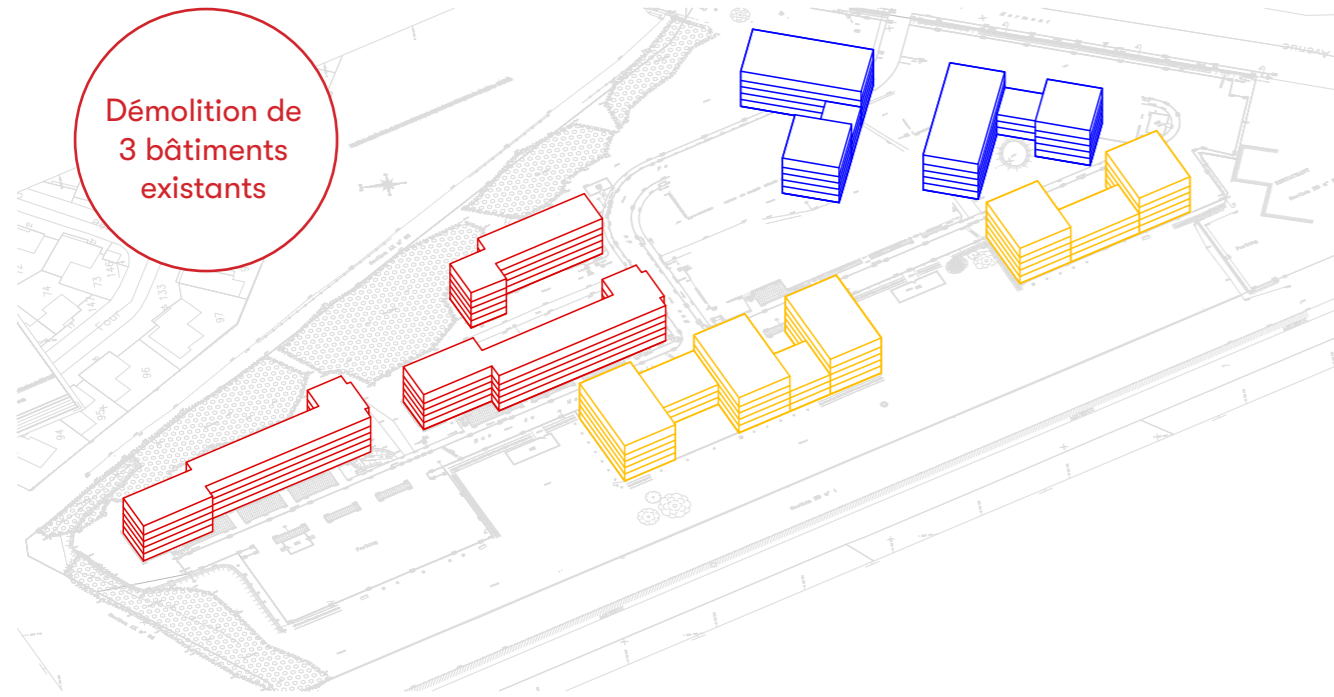
Phase 2. Construction neuve de 2 bâtiments LLI
Relogement des locataires
Prolongement de l'aménagement de la voirie
Création d'une nouvelle voie

Relogement des 104 logements existants

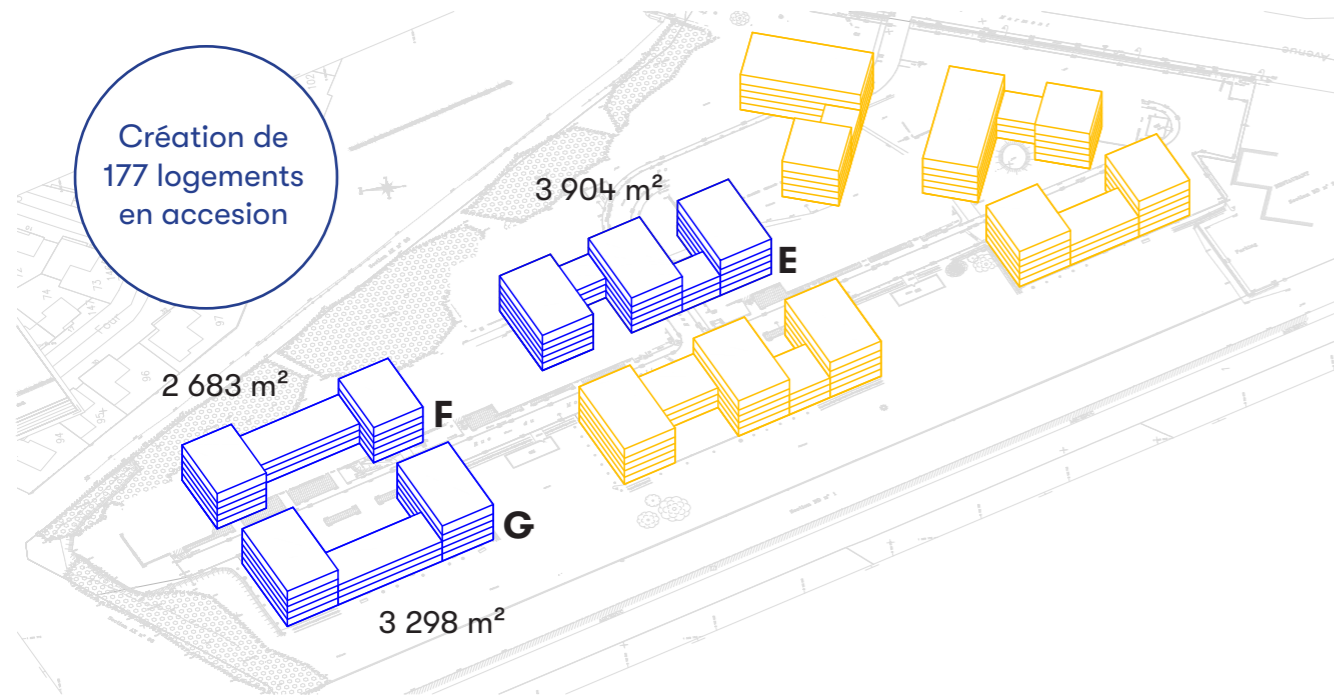
-  relogement
-  construction
-  bâtiment construit
-  démolition

SCÉNARIO 1. PROJET EN 3 PHASES

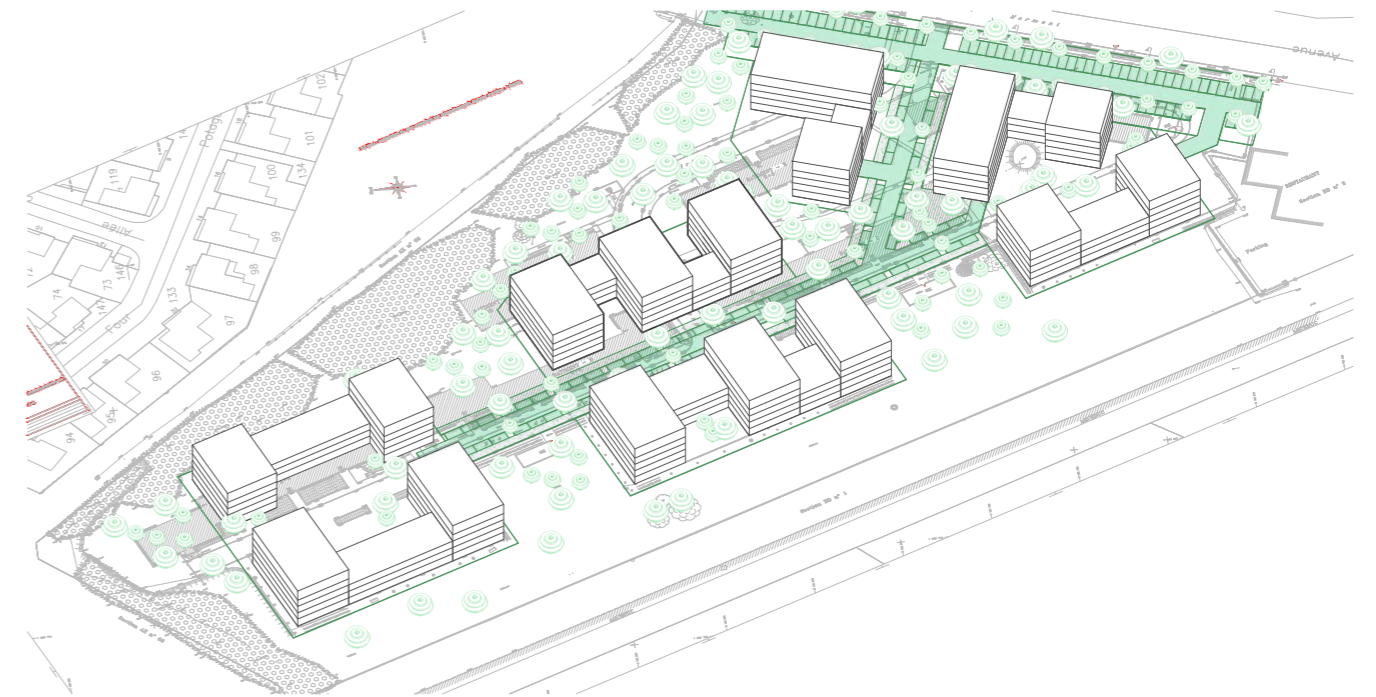
Résidence de 380 logements



Phase 2. Démolition des 3 derniers bâtiments



Phase 3. Construction de 3 bâtiments (logements en accession)



Projet. 380 logements en 3 phases - (SHAB = 22 000 m²)
Aménagement paysager

- relogement
- construction
- bâti construit
- démolition

SCÉNARIO 2. PROJET EN 3 PHASES

Résidence de 380 logements

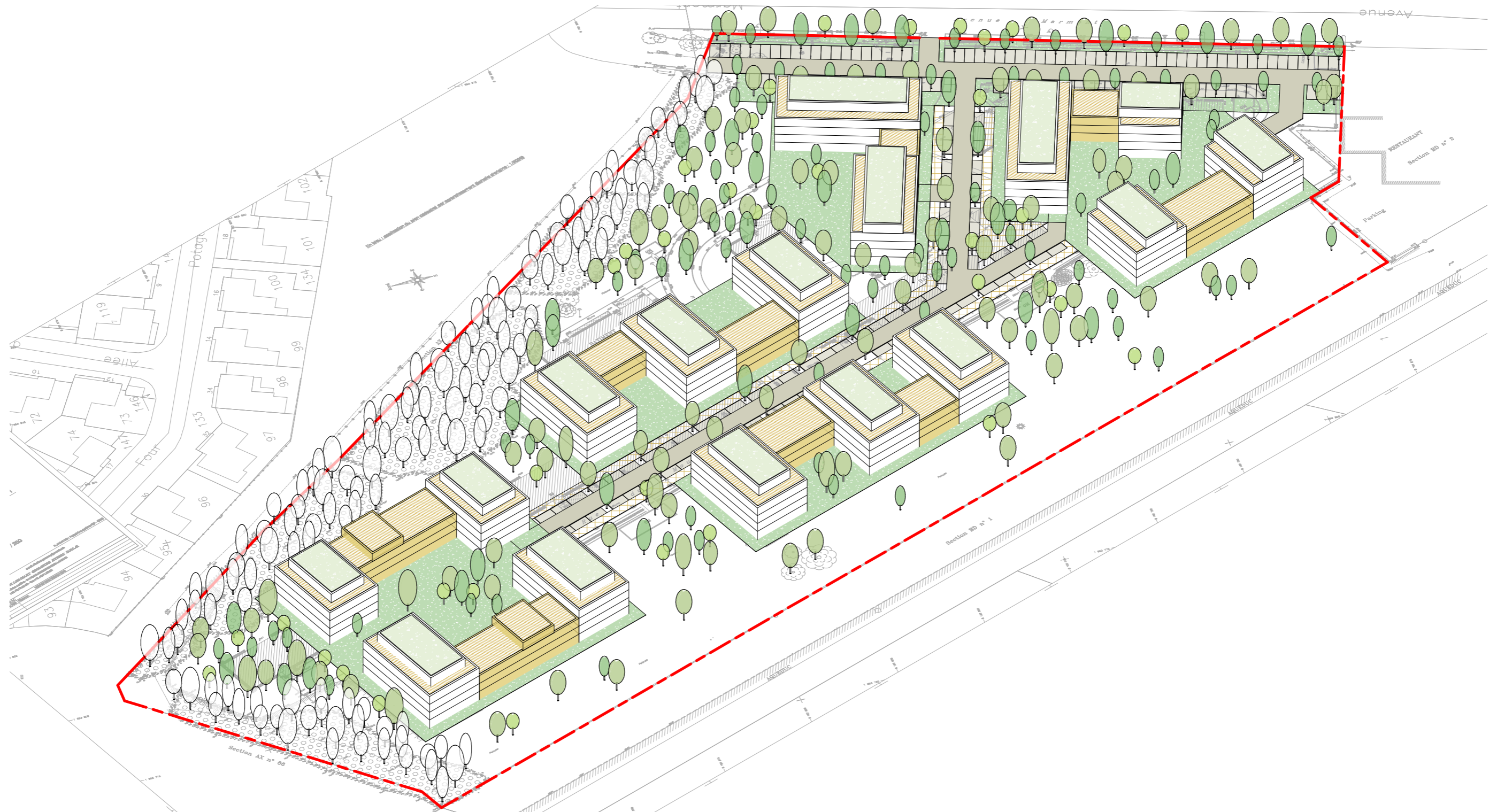
Projet	Surface brute	Sdp	Shab	Lgts LLI (59.5m ²)	Lgts accession (58 m ²)	Places Pk
Bâtiment						
Phase 1	11 173 m ²	7 598 m ²	6 990 m ²	117		205
Phase 2	8 215 m ²	5 587 m ²	5 140 m ²	86		151
Phase 3	15 800 m ²	10 744 m ²	9 885 m ²		177	291
Total	35 188 m²	23 928 m²	22 015 m²	380		647



SCÉNARIO 2. PROJET EN 3 PHASES

Résidence de 380 logements - Variante toiture

Projet	Surface brute	Sdp	Shab	Lgts LLI (59.5m ²)	Lgts accession (58 m ²)	Places Pk
Bâtiment						
Phase 1	10 502 m ²	7 05 m ²	6 444 m ²	109		190
Phase 2	8 970 m ²	6 059 m ²	5 574 m ²	94		164
Phase 3	9 346 m ²	6 355 m ²	5 846 m ²		177	293
Total	35 174 m²	23 918 m²	22 005 m²	380		647



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE PROJET

Résidence de 380 logements

PROGRAMME INLI - LOEGMENTS INTERMEDIAIRES 177

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	Totaux
Surface habitable	25	41	62	77	85	
Répartition %	0%	26%	57%	16%	1%	100%
Répartition Nbre	0	52	116	32	3	203
Shab totale LLI (phases 1+2)	0	2132	7192	2464	255	12043

Shab moyenne/logement : 59,3

surfaces moyennes du cahier des charges INLI

PROGRAMME ACCESSION LIBRE 177

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	Totaux
Surface habitable	25	41	62	77	85	
Répartition %	5%	37%	37%	21%		100%
Répartition Nbre	9	65	65	37	0	177
Shab totale accession (phase 3)	221	2685	4060	2862	0	9829

Shab moyenne/logement : 55,5

surfaces moyennes du cahier des charges INLI

PROGRAMMES LLI + ACCESSION

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	Totaux
Répartition Nbre	9	117	181	69	3	380
Répartition %	2%	31%	48%	18%	1%	100%

Shab totale : 21872

Shab moyenne/logement : 57,6

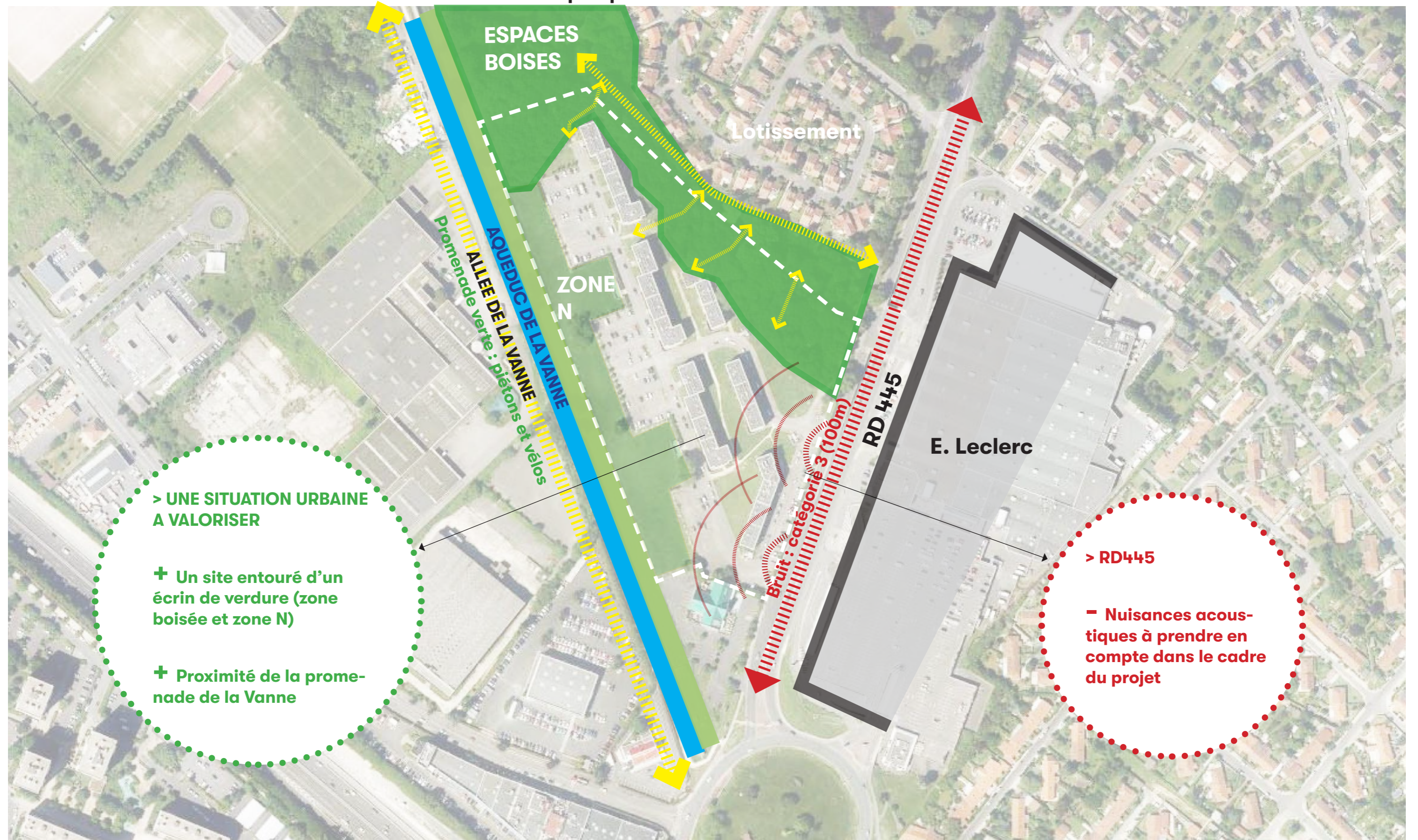
ANNEXES

Quartier Poirier-Picquet
VIRY-CHÂTILLON (91)



SITUATION URBAINE

Une résidence isolée entre la RD445, l'Aqueduc et les espaces boisés à mettre en valeur
Les infrastructures et le tissu urbain limitent fortement les perspectives de désenclavement du secteur



> UNE SITUATION URBAINE A VALORISER

+ Un site entouré d'un écran de verdure (zone boisée et zone N)

+ Proximité de la promenade de la Vanne

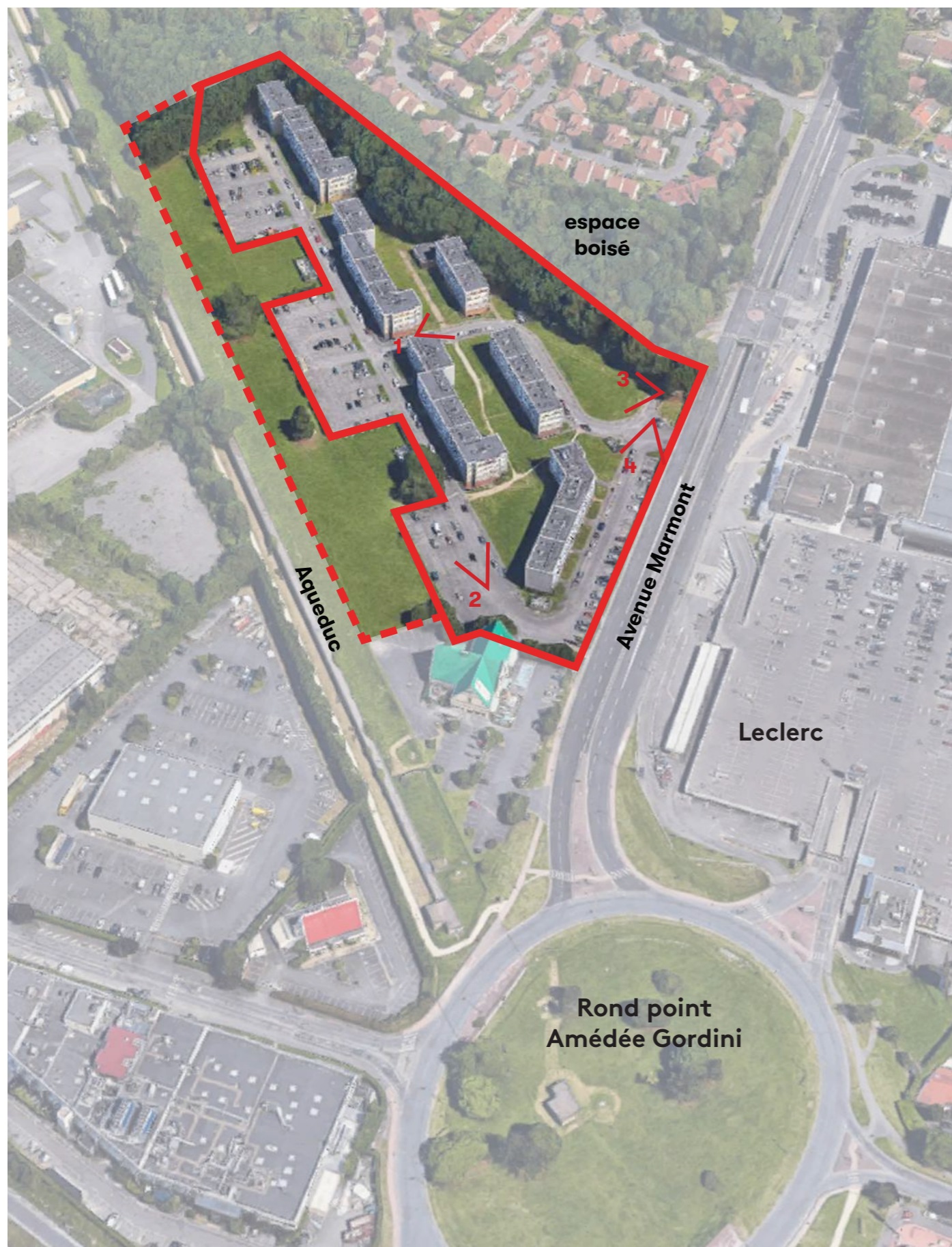
> RD445

- Nuisances acoustiques à prendre en compte dans le cadre du projet

SITUATION EXISTANTE

Une résidence au cœur d'un écrin d'espaces verts protégés





1. cœur d'îlot



2. rue du Moulin Joli



3. limite avec l'espace boisé



4. limite avec l'avenue Marmont

Le terrain est à côté de grandes infrastructures de la ville qui le délimitent en partie :

- le grand Rond point Amédée Gordini
 - l'avenue Marmont (4 voies),
 - l'Aqueduc et un espace boisé.
- D'autre part, il est délimité au sud par le terrain du restaurant Léon et un espace boisé au nord. De l'autre côté de l'Avenue Marmont se trouve le centre commercial Leclerc.

Cependant, malgré un contexte urbain peu qualitatif (difficulté de franchissement avec la 4 voies, impact sonore lié au trafic et au rond point, zone commerciale sans qualité architecturale), le terrain a un potentiel, notamment grâce à ses espaces extérieurs, à valoriser. Le terrain est bordé par l'aqueduc ainsi qu'une zone naturelle. Ces espaces offrent des vues dégagées ainsi que des espaces verts uniques et qualitatifs.

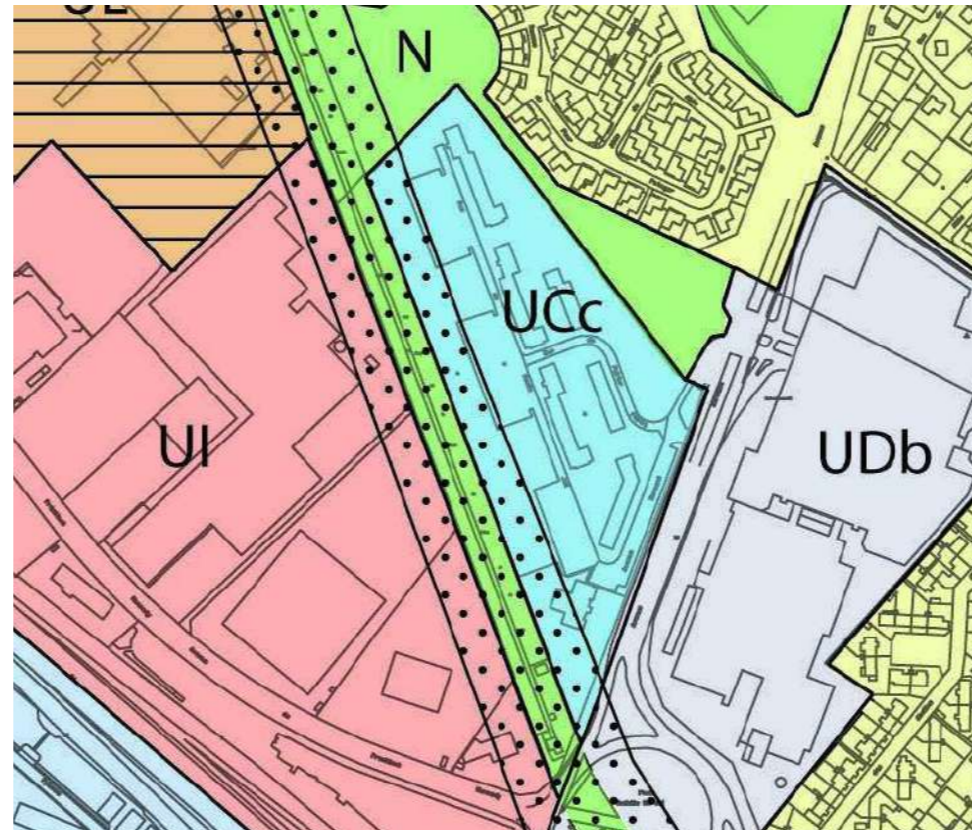
ÉVOLUTION DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Les limites foncières et la surface du terrain méritent d'être précisées : Sur le plan de géomètre, la limite foncière du terrain ne semble pas représentée, la seule limite identifiée semble être le trait bleu correspondant au cadastre « application du plan cadastral par agrandissement (1/2000ème) ». Notre appréciation s'appuiera provisoirement sur ce trait bleu en partie et sur les limite de la zone UCc.

ÉVOLUTION DU ZONAGE

Le projet est dans la zone UCc et la zone N.
La zone N a été agrandie en 2018. Ce qui correspond à une perte de zone UC constructible d'environ 8 070m² (carte n°2).
Par ailleurs, un secteur d'intérêt paysager inconstructible longe le terrain, côté aqueduc (pointillé noir ou hachure verte).

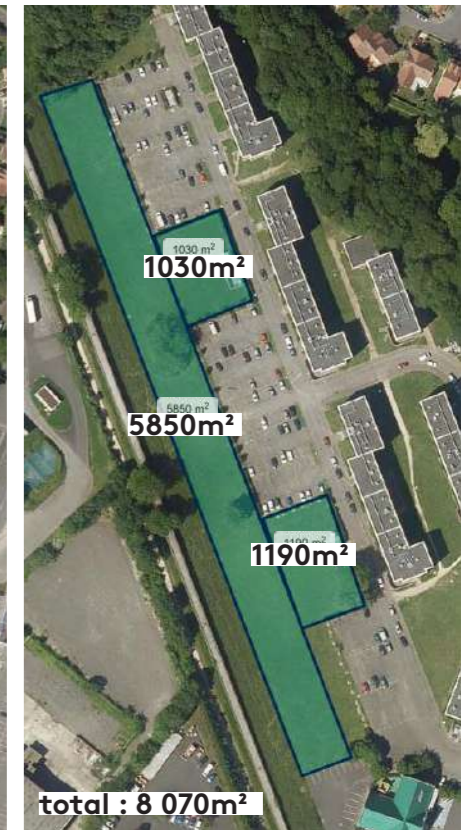
Le changement de zonage réduit la constructibilité du terrain.
- 2 220m² sont passés de la zone UC à la zone N, les rendant inconstructibles
- 5 850m² sont passés de la zone UC secteur d'intérêt paysager (inconstructible) à la zone N.
Ces deux changements réduisent fortement la surface totale du terrain. Cela impacte de manière conséquente les calculs d'emprise au sol et de pleine terre. Ils se font sur une surface de référence plus petite que précédemment, et offrent donc une constructibilité réduite (détaillée ci-après).



Extrait plan de zonage 2012



1.surface zone UCc

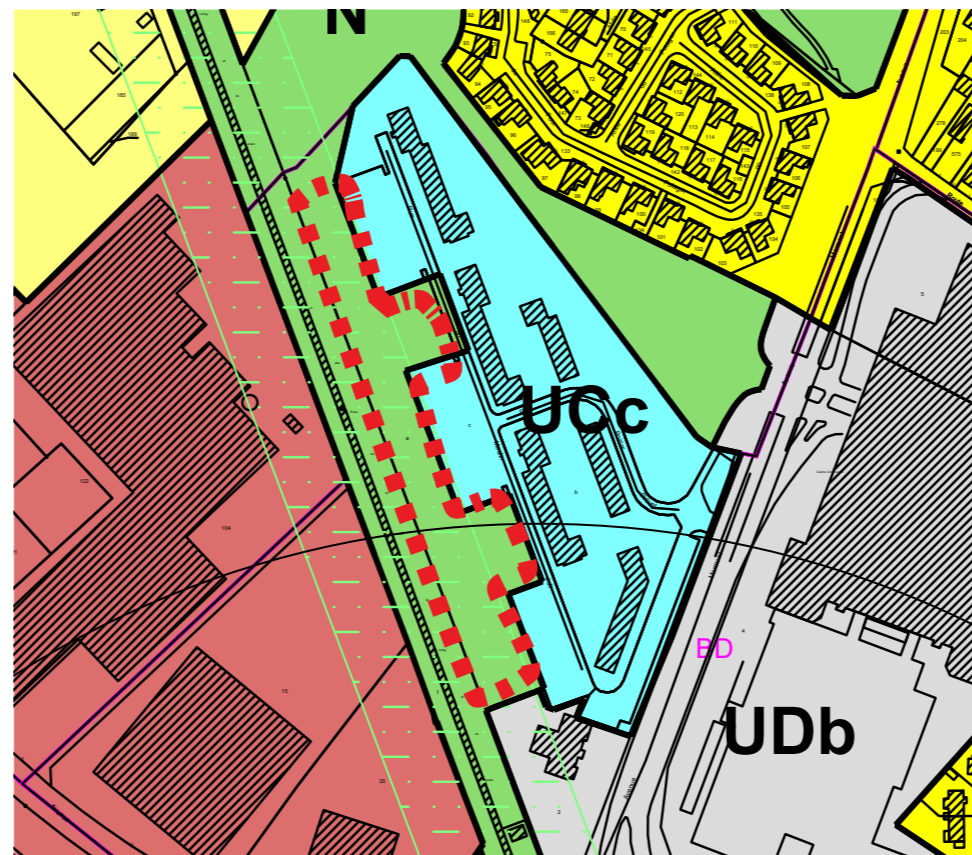


2.surface zone N

Etat des lieux

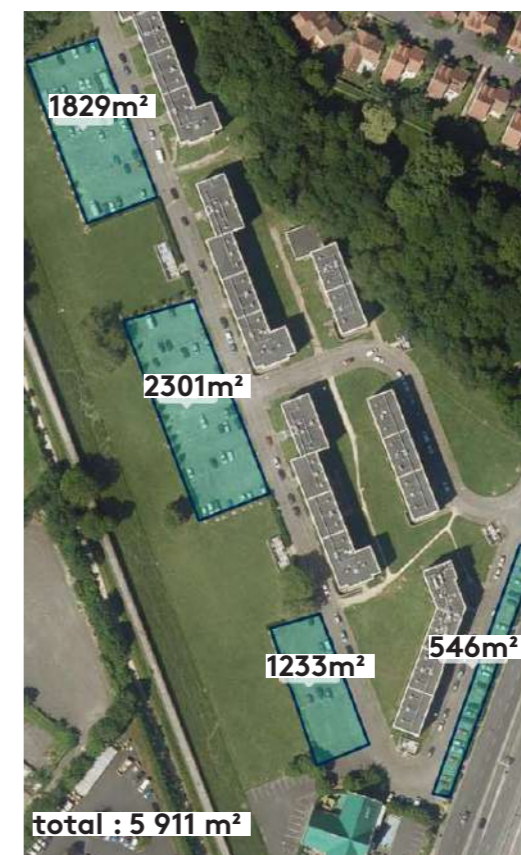
terrain		emprise bâtie	
31 406	bâtiment A	871,4	
	bâtiment B	895,8	
	bâtiment C	870,6	
	bâtiment D	700,4	
	bâtiment E	520,5	
	bâtiment F	477,8	
		4337	
stationnement extérieur existant		nombre stationnements extérieurs existants pouvant être déplacés	
devant A	1829,2	devant bâtiment A	82
devant B et C	2301,5	devant bâtiments B et C	110
devant C et D	1233,1	côté restaurant	64
devant D	546,8		256
	5911		4276

	État actuel	Autorisé PLU
TERRAIN	31 406	
EMPRISE AU SOL bâtiments (ABCDEF)	4 337	9 422 sans le stationnement
EMPRISE VALORISABLE	5 085	
PLEINE TERRE - A : terrain moins emprise bâtie et emprise stationnement	21 159	15 703
SURFACE VALORISABLE	5 456	
PLEINE TERRE - B : terrain moins emprise bâtie, stationnement et circulation extérieure	16 883	
SURFACE VALORISABLE	1 180	



Extrait plan de zonage 2018

■ ■ ■ zone modifiée (de UCc à N)



3.surfaces stationnements



4.emprises bâtiments

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La présente analyse se base sur le PLU dans sa version approuvée du 18 décembre 2018

LEXIQUE

Pleine terre :

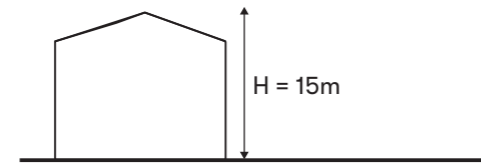
Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

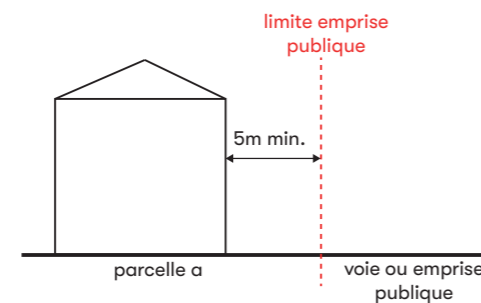
> La moitié du terrain est inconstructible, ce qui limite fortement la constructibilité

> Les aires de stationnement extérieures ne peuvent pas être comptabilisées dans le calcul de pleine terre. Si un bâtiment est construit sur un parking extérieur existant, il faudra :

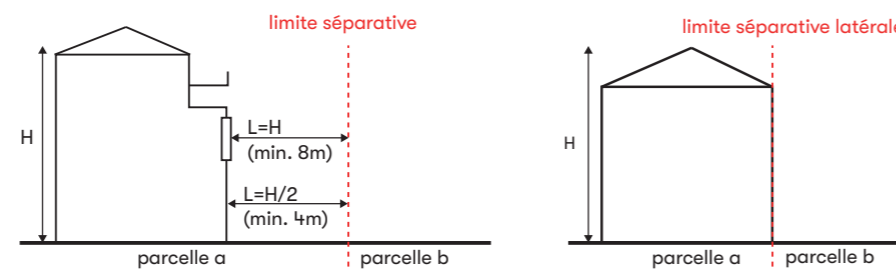
- soit intégrer ces stationnements existants en plus de ceux du nouveau projet dans le bâtiment,
- soit retrouver un emplacement extérieur et déduire sa surface dans le calcul de pleine terre, ce qui limitera la constructibilité.



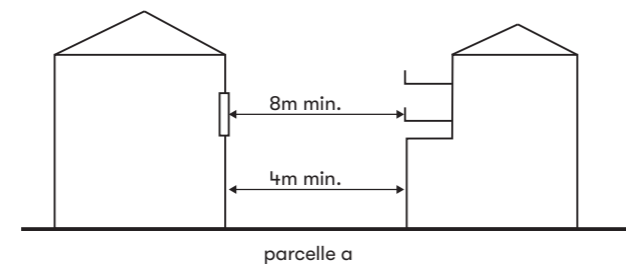
Hauteur des constructions



Implantation par rapport aux voies et emprises publiques



Implantation par rapport aux limites séparatives



Implantation sur une même propriété

2.1.4 EMPRISE AU SOL

30% d'emprise au sol maximum. L'emprise liée au stationnement n'est pas comptabilisée.

- > Faible densité au sol

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

15m autorisé. Toiture en pente obligatoire à l'exception d'1/3 de la surface de la toiture qui pourra être plate, sous réserve qu'elle soit aménagée en terrasse.

- > Construction en R+4
- > Des surélévations des bâtiments existants ne sont pas permises.
- > Pas de continuité entre les futurs projets et les bâtiments existants (tous en toiture terrasse).

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RD 445 les constructions doivent être implantées à 5,00 m au moins de l'alignement.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction est autorisée :

- jusqu'à l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait avec une distance égale à la hauteur maximale du bâtiment
- à la moitié de la hauteur s'il n'y a pas de baies avec vues directes

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de toute baie, balcon ou terrasse et doit au moins être égale à 8,00 m.

Toutefois, cette largeur pourra être réduite à 4,00 m si la façade*, ou le pignon intéressé ne comporte pas de baies* assurant une vue directe*.

2.4 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 (...) »

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 (...) ne s'appliqueront qu'au logement créé. »

NORMES DE STATIONNEMENT : T1/T2 : 1,5 place par logement, T3 et plus : 2 places par logement.

> Pour la réhabilitation lourde, sans transformation des typologies, la création de nouvelles places ne s'impose pas.

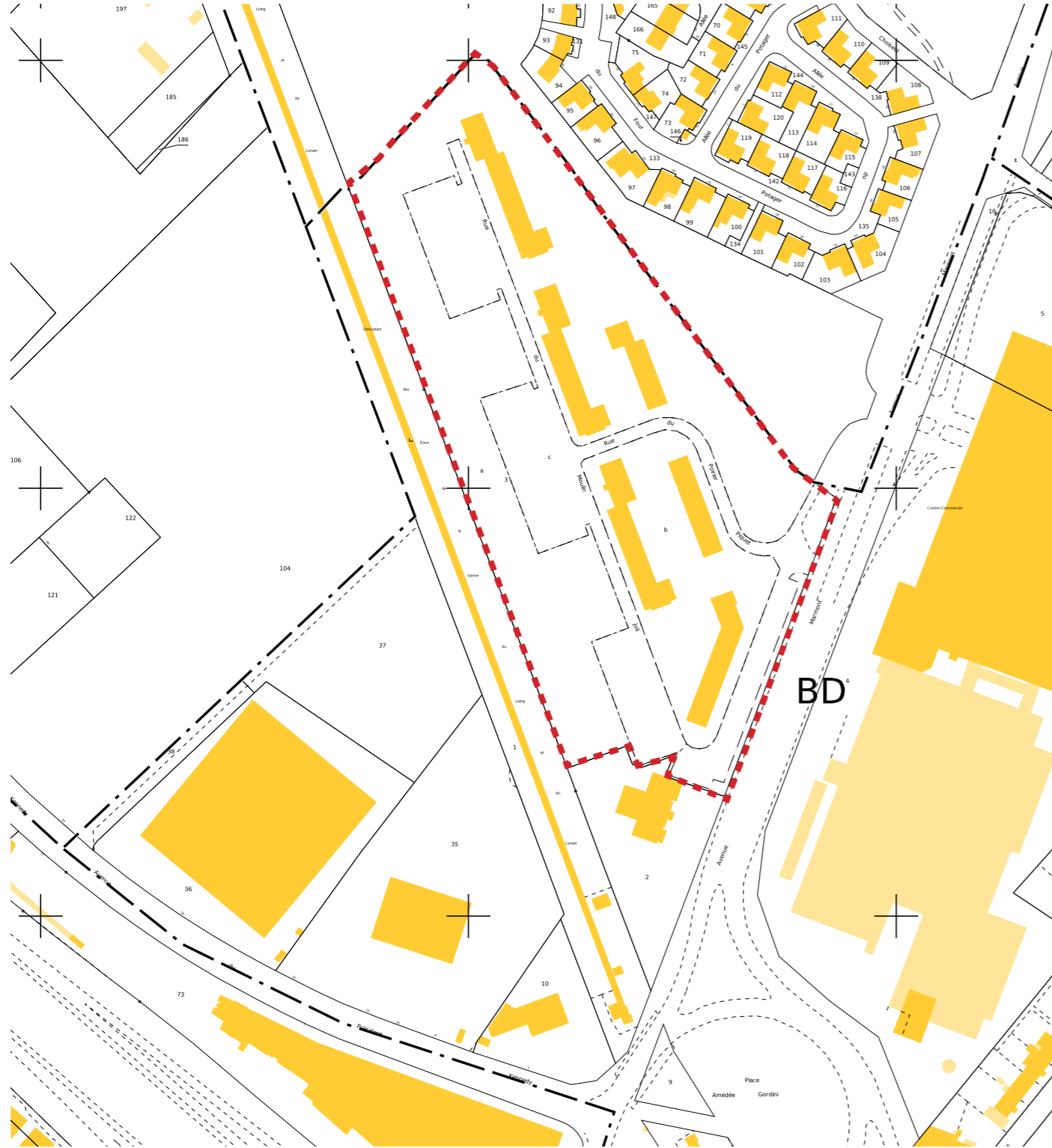
> Pour les nouvelles constructions ou extensions, les nouvelles normes imposent un nombre important de stationnements. L'impact du stationnement est conséquent sur le projet de densification.

2.3 PLEINE TERRE

« 50% de la superficie du terrain* seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement. Toutes les surfaces d'espaces verts seront obligatoirement aménagées en pleine terre*.»

PÉRIMÈTRE DE PROJET

Plan cadastral



Référence cadastrale de la parcelle : 000 BD 2
Contenance cadastrale : 4 026 m²

 Périètre d'étude

DONNÉES DU PROJET

Surface parcellaire : 4 026 m²

REGLES APPLICABLES EN ZONE UCc

- > Emprise au sol des constructions : 30%
- > Hauteurs : Hmax 15m, R+4
- > Espaces verts en pleine terre : 50%
- > Stationnements : 1.5 pl/L pour T1-T2 et 2 pl/L pour T3-T4

CONSTRUCTIBILITÉ

- > Emprise au sol max. des constructions : 10 468 m²
- > Surface minimum de pleine terre : 15 703 m²
- > Zone N : non constructible et en pleine terre



Lacs de Viry

Viry Châtillon Natura 2000



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 2° 20' 31" E
Latitude : 48° 35' 59" N