

CHAPITRE 7 : ZONE AU**SECTEUR 1AUc****ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT****CARACTERE DU SECTEUR**

Le secteur 1AUc, dit des Jardins est un secteur aggloméré dense correspondant à l'extension du cœur historique de la commune, qui s'est développé à flanc de coteau, le long d'une vallée sèche aboutissant à l'Essonne.

Il est constitué par l'extension de l'hyper centre ville. Il est délimité par les parcelles se situant entre la rue Adolphe Cochery , la rue de Chateaubriand, la rue des Jardins et la Peupleraie.

Les constructions se présentent à l'alignement de la voie ou en retrait si une clôture se substitue à la construction. Leur hauteur ne dépasse pas 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille divers équipements. Ces équipements renforcent leur rôle de pôles urbains. Le secteur 1AUc est équipé de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif, ...).

Le secteur 1AUc comprend un sous secteur 1AUca :

Il est délimité par les parcelles se situant entre la rue Adolphe Cochery, la rue de Soisy et le secteur 1AUc.

Il est réservé à l'implantation des établissements publics ou privés pour personnes âgées et de logements pour personnes âgées. Les logements déjà existants peuvent garder leur affectation.

Ce secteur sera ouvert sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur 1AUc est destiné prioritairement à l'habitat. Il doit pouvoir évoluer progressivement en respectant la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
- Générer un volume bâti homogène, propre à chaque sous-secteur en limitant la hauteur des constructions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

- 1.1 Les constructions avec sous-sols.
- 1.2 Les constructions nouvelles à usage agricole.
- 1.3 Les carrières, extractions de matériaux et gravières.
- 1.4 Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux nécessaires pour réaliser les constructions autorisées sur la zone. Les terres provenant d'affouillement devront être évacuées en décharge ou disposées de façon à ne pas nuire à la qualité du paysage urbain.
- 1.5 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de véhicules d'occasion, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de véhicules destinés à la réparation.
- 1.6 Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.7 Le stationnement isolé de caravanes.
- 1.8 Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.
- 1.9 Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 1.10 Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de piscines, plans d'eau ou d'étangs.
- 1.11 Les surfaces commerciales présentant une surface de vente supérieur à 250 m².
- 1.12 Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

En sous secteur 1AUca :

- 1.13 En sus des interdictions précédentes, sont interdites toute construction et occupation des sols non liées à l'implantation des établissements publics ou privés pour personnes âgées et de logements pour personnes âgées.

ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur, et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- 2.1 Les constructions à usage commercial admises ne doivent pas dépasser une surface de vente de 250 m².
- 2.2 Le changement d'affectation des constructions en un usage hôtelier.
- 2.3 Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.4 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- 2.5 Pour les constructions collectives ou groupées, un emplacement poubelles devra être obligatoirement aménagé pour la collecte des ordures ménagères.

En sous secteur 1AUca

- 2.6 Les logements déjà existants peuvent garder leur affectation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- 3.1.1 Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- 3.1.2 Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- 3.1.3 L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- 3.1.4 Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.6 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... .

3.2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins des véhicules de ramassages des ordures ménagères,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - EAU POTABLE**

- 4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail ou au repos doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- 4.1.2 Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.1.3 Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

4.2 - ASSAINISSEMENT**4.2.1 Eaux usées**

- 4.2.1.1 Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 4.2.1.2 L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales

- 4.2.2.1 Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- 4.2.2.2 En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées, sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.
- 4.2.2.3 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.2.2.4 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 500 m², les eaux pluviales des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.
- 4.2.2.5 Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- 4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4.4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- 4.4.1 Les antennes de toute nature doivent être installées en toiture. Pour les constructions collectives, une implantation différente sera admise.
- 4.4.2 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, une installation collective est exigée.

ARTICLE 1AUc 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

5.1 Article non réglementé.

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

6.1 Les constructions nouvelles s'édifient à l'alignement de la voie ou en retrait si une clôture se substitue à la construction.

Exceptions

- 6.2 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :
- pour la réalisation d'une annexe, d'un abri de jardin, d'une véranda, d'un préau ou auvent ou porche,
 - pour les équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...)

ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

7.1 Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives si les murs ne comportent pas de baies.

En cas de retrait, la distance par rapport à la limite sera égale :

- au tiers de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 1,20 mètre si le mur ne comporte pas de baie
- à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres si le mur comporte des baies ou en cas de clôture.

7.2 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une extension accolée à un bâtiment existant ne respectant pas les règles précédentes, ou de réhabilitation du bâti,
- pour la réalisation d'une annexe, d'une véranda, d'un préau ou auvent ou porche,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***Expression de la règle***

8.1 Les constructions sont autorisées accolées.

En cas de retrait, la distance minimale sera de :

- 1.20 mètre en cas de murs aveugles
- 2.50 mètres en cas de murs comptant des baies principales.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL***Définition***

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Les saillies sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Est exclu du calcul de l'emprise au sol, le sous-sol de la construction.

Expression de la règle

9.1 Article non réglementé.

ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***Définition***

La hauteur des constructions admises est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé - si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain - jusqu'au sommet des constructions (faîtage), cheminées et autres superstructures exclues.

Expression de la règle

10.1 - La hauteur est limitée à R+3 +combles (un seul niveau de combles habités) :

- hauteur à l'égout du toit 12 mètres
- hauteur au faîtage 15 mètres

10.2 La hauteur maximale des annexes est limitée à 4.5 m au faîtage.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

11.1.1 En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels.

11.1.2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

ZONE AU – SECTEUR 1AUc

- 11.1.3 La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra pas excéder 0.80 m et leur pente ne pourra pas être supérieure à 15 %.
- 11.1.4 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- 11.1.5 Les extensions de bâtiments existants doivent de par leurs forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- 11.1.6 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 11.1.7 L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.
- 11.1.8 Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faitage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant. De plus, les égouts des toits ne doivent pas déborder de la limite séparative.
- 11.1.9 Les sous-sols sont interdits.
- 11.1.10 Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du centre ville.
- 11.1.11 Les annexes et extensions admises devront être couverts en ardoises ou tuiles ou en matériaux d'aspect et de teinte similaires, et les murs destinés à être recouverts doivent être enduits ou être doublés par un parement. La couleur des façades devra être en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.12 Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.
- 11.1.13 Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.
- 11.1.14 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, un abri pour poubelles est exigé.

11.2 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

- 11.2.1 On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- 11.2.2 Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- 11.2.3 Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

11.3 - FACADES

- 11.3.1 L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses,... est interdit.
- 11.3.2 Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

- 11.3.3 Les corniches existantes devront être rénovées en respectant leur volumétrie initiale.
- 11.3.4 Les gardes corps seront peints de couleur foncée.
- 11.3.5 Les verres teintés ou réfléchissants sont interdits.
- 11.3.6 Les portes des garages seront d'aspect bois à peindre si elles sont au droit de la façade sur rue. Elles pourront être d'aspect métalliques sur cour ou jardin.
- 11.3.7 La couleur « blanc pur » est interdite.

Exception :

- 11.2.8 Des dispositions autres sont admises pour des bâtiments publics.

11.4 - VITRINES COMMERCIALES

- 11.4.1 Les rideaux de fer devront être pleins et d'une couleur harmonisée à celle de la façade du bâtiment.

11.5 – TOITURES

- 11.5.1 Les toitures seront à l'exclusion de tous autres matériaux couvertes en zinc, en ardoises naturelles ou en petites tuiles plates de terre cuite naturelle ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires, respectant une densité de 62 tuiles au m², de ton brun.
- 11.5.2 Les toitures des constructions à usage d'habitation présenteront une pente moyenne comprise entre 30° et 45°.
- 11.5.3 L'éclairage des combles sera réalisé par des ouvertures de type lucarnes ou châssis rampants (tels que VELUX), dans la pente du toit ou par des fenêtres dans les pignons, à condition qu'elles soient plus hautes que larges. Les « chiens assis » sont interdits.
- 11.5.4 Les châssis rampants tels que VELUX sont interdits coté rue.
- 11.5.5 Les couvertures en matériaux ondulés sont interdites.
- 11.5.6 Pour les vérandas, la pente de la toiture et les matériaux de couverture pourront être différents.
- 11.5.7 Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.
- 11.5.8 Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.
- 11.5.9 Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

11.6 – MENUISERIES

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades. La couleur « blanc pur » est interdite.

11.7 - CLOTURES

- 11.7.1 Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.

11.7.2 Les clôtures sur l'alignement

11.7.3.1 Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une partie basse maçonnée (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille d'aspect métallique ou d'une barrière d'aspect bois doublée d'une haie ou de végétations diverses.

La hauteur totale sera de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum (Annexe 4 – Schéma 3 – Type 1).

- soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum (Annexe 4 – Schéma 3 – Type 2).
- soit d'une grille d'aspect métallique ou d'une barrière d'aspect bois doublée obligatoirement d'une haie ou de végétations diverses.

La hauteur totale sera de 1.60 mètre minimum et de 2.20 mètres maximum.

11.7.3 Les clôtures en limites séparatives

11.7.4.1 Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une clôture grillagée simple d'une hauteur maximale de 2,20 mètres,
- soit d'une partie basse maçonnée (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille. La hauteur totale sera de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum (Annexe 4 – Schéma 3 – Type 1),
- soit d'un mur plein maçonné de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum de hauteur (Annexe 4 – Schéma 3 – Type 2).

11.7.4.2 Les murs existants seront conservés et restaurés. Ils seront, soit d'aspect moellons apparents aux joints largement beurrés (plâtre ou chaux grasse), soit recouverts d'un enduit de chaux grasse ou de plâtre ou d'un enduit bâtard peint.

Les murs et murets des clôtures sur rues seront soit d'aspect moellons apparents aux joints largement beurrés, soit recouvert d'un enduit de tonalité neutre défini en fonction des caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle.

ARTICLE 1AUc 12 - STATIONNEMENT

12.1 **En secteur 1AUc** : Le stationnement des véhicules peut être assuré en limite des voies publiques. Dans cette hypothèse, les clôtures ou constructions édictées selon l'article 7 du présent règlement, s'implanteront en retrait de l'implantation des parkings.

12.2 **En sous secteur 1AUca** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

En secteur 1AUc et sous secteur 1AUca, les normes de stationnement sont les suivantes :

- 12.3 Caractéristiques minimales pour le stationnement de véhicules légers : 2.5 m de large sur 5 m de long.
- 12.4** Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de logements :
- 12.1.1 Logements collectifs :
- 1,5 place(s) par logement.
- 12.1.2 Logements individuels :
- 2 places par logement
- 12.1.3 Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
- 12.5** Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de Résidences personnes âgées. 1 place pour 100 m² de SHON
- 12.6** Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de bureaux ou de commerces de moins de 250 m² de SHON :
- 1 place par emploi permanent,
 - 1 place de stationnement par 10 m² de surface commerciale de vente,
 - 1 place pour 2 personnes reçues + 1 place par emploi permanent.
- 12.7** Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage d'hôtels et de restaurants. Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel,
 - 5 m² de salle de bar,
 - 15 m² de salle de restaurant.
- 12.8** Autres constructions ou installations :
- Pour les autres occupations du sol non précisées au présent article, le nombre de places de stationnement à créer devra correspondre aux besoins, déterminés en fonction de leur capacité d'accueil.
- 12.9** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.
- 12.10** Dans le cas où le pétitionnaire ne peut réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain ou s'il ne produit pas de preuve de cette réalisation à la date de délivrance du permis de construire, il sera soumis à la participation pour réalisation de places de stationnement en parc public telle que décidée par délibération du Conseil Municipal.
- 12.11** L'exigence de construire des places de stationnement ne s'applique pas aux équipements publics.
- 12.12** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements et locaux existants, sauf en cas de changement d'affectation ou d'extension de plus de 15 m². Dans ce cas, seule la surface de l'extension sera prise en compte.

ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour au minimum 150 m² d'espace libre.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.