



AR.V 2015-59

ARRÊTÉ

MODIFIANT L' OAP DU CLOS SAINT GEORGES

Le Maire d'Auvers Saint Georges,
Vu les articles L.123-1-2 et 3 du Code de l'Urbanisme relatifs au rapport de présentation et au PADD,
Vu le PADD présentant les orientations du PLU,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2015 approuvant le présent arrêté,

Considérant que le projet présenté par l'association ABEJ Coquerel concourt à l'esprit d'accueil, d'action à caractère social sur le territoire communal,

Considérant que l'antériorité du partenariat entre la Commune et l'association ABEJ Coquerel justifie la pérennisation de l'association sur le territoire communal,

Considérant l'intérêt pour la Commune de contribuer à l'accueil de cette structure et à son activité et dont l'implantation sur cette parcelle face à l'école justifie également sa position,

Considérant que l'objectif de création de 20 logements sociaux est déjà engagé pour moitié, plusieurs autres projets étant à l'étude dont la reconversion de l'actuel bâtiment occupé par l'ABEJ Coquerel,

Arrête :

Article 1 :

L'Opération d'Aménagement et de Programmation relative au Clos Saint Georges est modifiée comme suit :

Article 2 :

- Le paragraphe « Zone constructible » est remplacé par :
- La zone constructible correspond à la partie du terrain pouvant recevoir des bâtiments dans le respect de la zone UA du règlement du PLU.
 - Les critères de performance énergétique seront de type bioclimatique s'inspirant de la réalisation de la nouvelle école maternelle située face à la parcelle.
 - La circulation et le stationnement automobile ainsi que les liaisons piétonnes seront réglementés selon les normes applicables au type d'établissement concerné.
 - Le paragraphe relatif à la réceptivité du secteur est abrogé.

Fait à Auvers saint Georges le 23 septembre 2015

Le Maire,
Denis MEUNIER

AUVERS SAINT GEORGES

ESSONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. LE CLOS SAINT GEORGES

Mairie d'AUVERS SAINT GEORGES

Place du général Leclerc

91580 Auvers Saint Georges

Tél 01 60 80 34 01

Fax 01 60 80 58 85

Urbanisme

Paysage

Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS

tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

Zone constructible :

C'est la partie du terrain qui peut recevoir des bâtiments. Afin de ne pas porter ombre sur les constructions existantes au nord, la zone constructible ne vient pas jouxter la limite séparative.

Cette zone située au nord du clos Saint Georges bénéficie du dégagement de la placette, les bâtiments pourront avoir une façade orientée au sud-ouest pour bénéficier des apports solaires, la façade orientée au nord-est sera peu percée afin non seulement de limiter les déperditions mais aussi de limiter les vues sur le voisinage.

L'implantation des bâtiments et les lignes de faîtage produites par ces implantations devront créer une silhouette qui s'insère dans la silhouette du village. La vue depuis la rue Saint Fiacre est représentative de cet enjeu.

Les constructions nouvelles doivent respecter les critères de performances énergétiques prévus pour obtenir le label BEPOS (Bâtiment à Energie Positive - consommation de 0 kWh/m2/an).

Les sous-sols sont interdits du fait de la présence de l'eau à faible profondeur.

Constitution de l'alignement :

Pour conforter le paysage urbain de la rue de la mairie la ou les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Edicule à réhabiliter :

Toutefois, à l'angle est du terrain il existe un petit édicule en pierre avec une toiture à quatre pentes en tuile qu'il est souhaitable de conserver et de réhabiliter, celui-ci pourrait marquer l'entrée vers l'intérieur de l'îlot.

Façade ouverte :

Le recul nécessaire du bâtiment à l'alignement pour conserver cet édicule permet d'ouvrir sa façade sud-est et de bénéficier des apports solaires en hiver.

Sortie automobile - Entrée/sortie automobile :

Pour limiter la circulation rue de la mairie aux abords des écoles, l'accès aux places de stationnement se fait par la rue des Bosquets avec seulement une sortie sur la rue de la mairie.

Liaison piéton/cycle :

Une liaison piétons/cycles relie la rue de la mairie à la rue des Bosquets au travers de l'îlot desservant les constructions de logements par l'intérieur. Lorsque les automobiles et les piétons cycles partagent le même chemin, l'aménagement privilégiera les piétons/cycles par un aspect et des matériaux évoquant un espace piéton plutôt qu'un espace routier.

La liaison piétons/cycles dessert aussi la zone naturelle inondable située à l'ouest.

Placette stationnement public :

Les places de stationnement situées à l'intérieur de l'îlot sont aménagées dans l'esprit d'une place plantée, depuis cette place les éventuels garages des constructions de logements ont accès. Les accès aux garages ne sont pas souhaitables sur la rue de la mairie.

Des jardins en rez de chaussée sont aménagés au pied des bâtiments à l'intérieur de l'îlot.

Murs de clôture à restaurer :

Les murs de clôture en pierre sont protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme : leur démolition totale est interdite, ils doivent être restaurés en conservant la hauteur actuelle qui permet de laisser passer le regard.

Zone naturelle inondable :

Les eaux pluviales des toitures sont recueillies pour l'arrosage des jardins ou pour d'autres usages compatibles avec leur qualité sanitaire. L'excédent peut être envoyé dans la zone naturelle inondable. Ces hypothèses doivent être validées par une étude hydraulique.

D'une manière générale, les revêtements de la placette, des cheminements piétons/cycles et automobiles sont constitués de matériaux poreux, évitant l'imperméabilisation des sols.

Réceptivité du secteur concerné par l'orientation d'aménagement :

La zone constructible inscrite dans l'orientation d'aménagement et de programmation possède une superficie de 770 m² environ. Son épaisseur par rapport à la rue ne permet pas que cette surface soit entièrement bâtie pour des raisons d'éclairage des locaux ; c'est pourquoi seulement 70% de cette superficie est prise en compte soit 539 m². Ce secteur est inclus dans la zone UA dans laquelle est fixée une hauteur de 10 m permettant 3 niveaux soit 1617 m². Pour tenir compte de la nécessité de produire des logements de petites tailles un ratio de 80 m² par logement permet d'évaluer la réceptivité à 20 logements.

Parmi ces 20 logements, 4 au moins devront être des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

