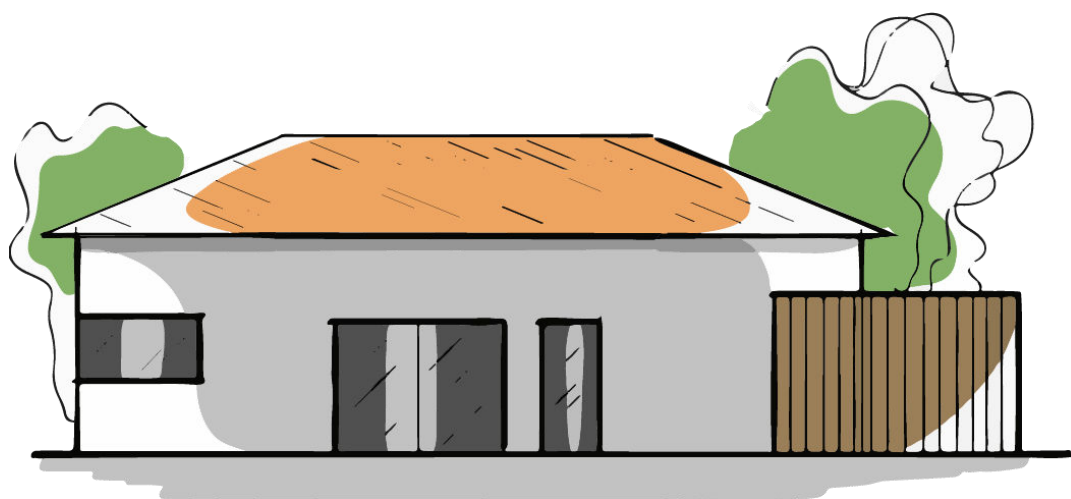


Charte de l'urbanisme & De L'environnement durable

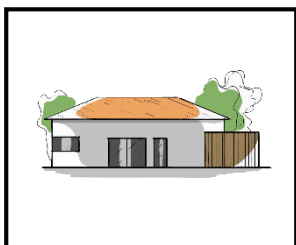
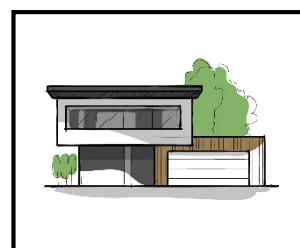


Sommaire



Formes urbaines p.4

Architecture et Patrimoine p.6



Traitement paysager p.8

Construction durable p.10



Charte de l'urbanisme et de l'environnement durable



La présente Charte de l'urbanisme et de l'environnement Durable, réalisée par le Comité Consultatif Communal en collaboration avec le service urbanisme et développement durable, constitue un fil rouge qui s'adresse à l'ensemble des acteurs de la ville (promoteurs, bailleurs sociaux, maîtres d'œuvres, architectes, constructeurs, particuliers...).

C'est un support méthodologique destiné à les guider depuis la conception d'un projet jusqu'à l'obtention de toutes les autorisations pour le réaliser. Quand le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a une valeur réglementaire et obligatoire, la charte a une valeur incitative.

Elle vient compléter la réglementation du plan local de l'urbanisme 3.1, appliqué depuis février 2017 en traitant des sujets plus larges relatifs au cadre bâti et à l'aménagement du paysage notamment.

Cette charte a pour objectif de donner les grandes orientations de la commune en matière de construction et de cadre de vie. : respecter l'identité architecturale, créer des logements de qualité, favoriser la nature et la biodiversité en ville, prévoir des capacités de stationnement adaptées, lutter contre la spéculation foncière...

FORMES URBAINES

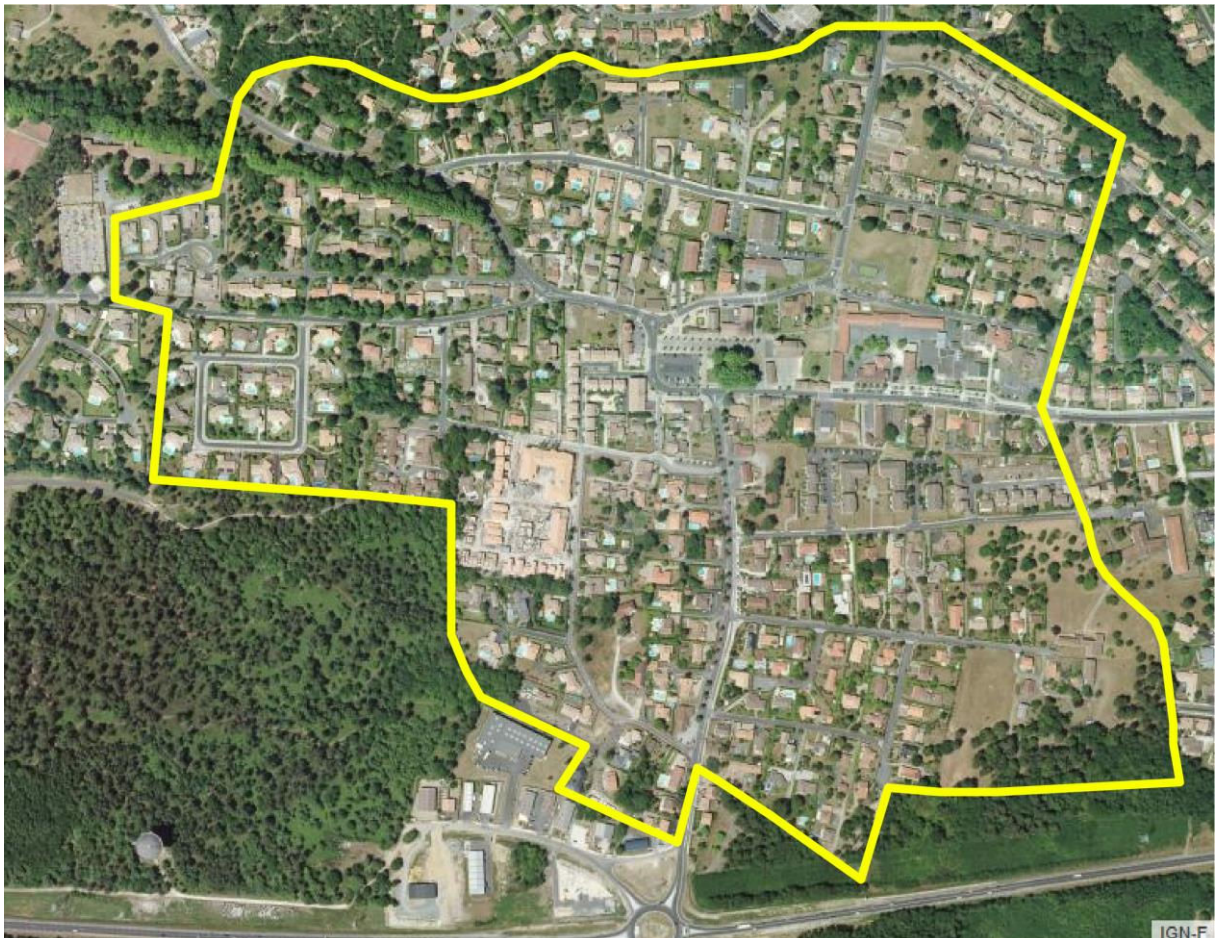
L'esprit village que la Commune de Saint-Aubin s'emploie à maintenir malgré la pression foncière et la spéculation toujours plus forte, se caractérise par une densité de population relativement faible et un bâti de hauteur limitée.

La constructibilité des terrains est étroitement liée à leur superficie :

- ✓ Zone du centre bourg : taille mini d'environ 400 m² avec emprise bâtie oscillant entre 30 et 40%
- ✓ Le reste de la commune : taille mini d'environ 1000 m² avec emprise bâtie de 25% maxi

Le centre-bourg est délimité par :

- ➡ au nord le Cagaraou (ruisseau)
- ➡ à l'ouest Parc et Hameau de Villepreux, Hameau de Marcelon, allée des Lilas.
- ➡ au sud chemin de Marceron, chemin du Verdelet
- ➡ à l'est allée du Courtiou du Merle, et allée des Châtaigniers.



TISSU PAVILLONNAIRE

- ✓ Les constructions de la commune n'excéderont pas le R+1.
- ✓ En dehors du périmètre du centre bourg, le retrait par rapport aux limites séparatives sera de 4 mètres minimum, bassin de piscine y compris.
- ✓ Sur les terrains de superficie inférieure à 450m², le bassin de la piscine respectera un retrait de 2m par rapport aux limites de propriété.
- ✓ Deux places de parking par logement quelle que soit la superficie et/ou le nombre de pièces avec des places visiteurs dans les collectifs et parking de midi dans les lotissements.

LE CAS DES LOTISSEMENTS ET DES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Les constructions nouvelles issues des lotissements ou des divisions parcellaires doivent répondre à un contexte spécifique afin de ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Seront privilégiés, dans les nouvelles zones de projet, des liaisons douces afin de faciliter les déplacements des vélos et des piétons concourant à renforcer la trame verte de la commune.

Les boîtes aux lettres seront regroupées afin de créer des lieux de convivialité et renforcer l'appartenance aux lotissements.

ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

ENVELOPPE DES BATIMENTS :

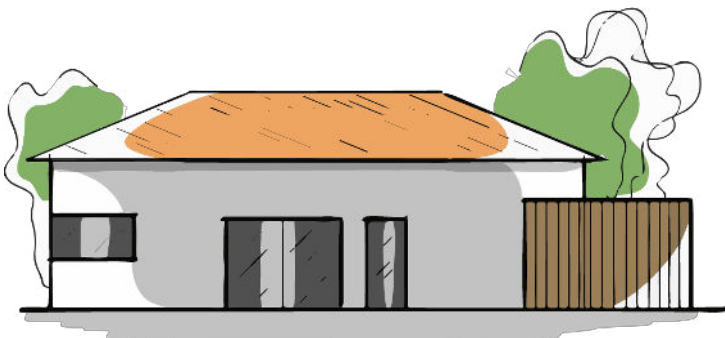
Village agricole et pastoral, Saint-Aubin affiche de nombreuses marques de son histoire dans les paysages, sur les façades des châteaux, des anciennes maisons ainsi que dans les formes des fermes, granges et bergeries.

Il offre une diversité qui lui est spécifique dans le style, les matériaux et l'organisation spatiale.

De par cette diversité, il est conféré une certaine liberté aux futurs projets.

Toutefois, il est attendu une relative cohérence avec l'identité du secteur dans le respect spécificités de la région.

Les toitures seront de préférence en tuiles. Les toitures terrasses sont toutefois tolérées sur une proportion de 40% maximum de la surface de la toiture.



TRAITEMENT DES FAÇADES ET MENUISERIES EXTERIEURES :

Tout type de matériaux est autorisé, MAIS l'accumulation de matériaux différents en trop grand nombre est à proscrire.

L'utilisation de la couleur doit rester rare.

La couleur ne doit pas s'appliquer aléatoirement mais doit souligner un volume et rester sobre et intemporelle.

Le choix de la qualité des matériaux utilisés est important. Cela permettra de lutter contre le vieillissement prématuré de la façade et du bâti (coulures, changement de couleurs, ...).

Une attention toute particulière sera donnée à la qualité architecturale des projets à proximité du patrimoine existant :

- L'église
- Le Presbytère
- La Maison Colibri
- Les maisons médocaines
- Les fermes et les bergeries
- Le Château Lassalle
- Le Château de Cujac



TRAITEMENT PAYSAGER

DEMARCATIION PUBLIC/PRIVE ET CLOTURE :

La clôture constitue la limite entre espace public et espace privé. Elle peut à la fois constituer une frontière entre les espaces et créer une continuité entre eux. Son rôle concourt à rendre l'espace lisible.

En tant que 1^{er} élément de la propriété privée qui s'offre à la vue, elle influe sur la qualité de l'espace public et peut favoriser l'intégration du bâti dans son environnement.

La hauteur des clôtures est réglementée par le Plan Local de l'Urbanisme.

La clôture doit filtrer et non opacifier, sans être monotone.

Le végétal est à privilégier. Celles construites en briques et parpaings, visibles par les riverains et depuis le domaine public, devront être enduites.

Le Plan Local d'Urbanisme définit des règles de hauteurs différentes selon les cas (clôture sur rue ou clôture en limite séparative).

➡ Intégrer les petits équipements publics (abris-bus, transformateurs, containers...) dans leur environnement.

LE CAS PARTICULIER DES LOTISSEMENTS ET DES COLLECTIFS :

Les lotissements :

Dans les lotissements, l'aménagement de l'espace public est essentiel. C'est en effet la clôture qui va donner une cohérence et un lien directeur dans la forme du lotissement.

De 20 à 25% d'espaces verts communs sont attendus. Le lotissement étant une forme d'urbanisation qui se veut conviviale, un ou des espaces de rencontre pourront être mis en place (bancs...).

Le lotisseur devra prévoir un système d'arrosage pour toutes les plantations (goutte à goutte automatique).

Il présentera aux services techniques et urbanisme de la commune pour validation, un plan d'aménagement et d'entretien des espaces verts pour les 3 premières années.

Les boîtes aux lettres seront regroupées sur rue.

Les voies internes au projet seront paysagées de façade à façade.



Les collectifs :

Privés ou sociaux, les collectifs peuvent revêtir des formes variées à condition de s'insérer harmonieusement dans l'existant.

Tous les logements auront des espaces privatifs, jardins plantés ou balcons.

Une attention particulière sera donnée à l'espace public et semi-public qui lie les différentes unités des logements et guide les vues et le parcours.

Les cheminements doux seront privilégiés afin de dégager perspectives et transparences vers les espaces de nature environnants.

Enclos poubelle et boîtes aux lettres seront regroupées sur rue.

LES ZONES D'ACTIVITES :

Donner un caractère paysagé aux zones d'activités et traiter le style architectural avec soin.



CONSTRUCTION DURABLE

Utiliser des matériaux écologiques afin de tendre vers la réalisation de constructions passives en consommation d'énergie

Prévoir la mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie (cuves enterrées) et des composteurs.

Installer des ampoules basse consommation (LED) avec abaissement de l'intensité lumineuse dans les nouvelles opérations.

Si le projet le permet, une détection automatique des piétons et des véhicules sera mise en place pour gérer l'abaissement et la remontée de l'intensité de l'éclairage public.

PROTECTION DES FORETS, ESPACES NATURELS ET TRAITEMENT DES LISIERES URBAINES

Respecter la réglementation de la circulation des véhicules à moteur dans la forêt.

Aménager l'interface (6 km au total) entre l'espace bâti et la forêt communément appelé lisière pour plusieurs raisons :

- Mieux appréhender le risque de feux
- Offrir l'opportunité de développer des espaces publics de proximité aux habitants donnant la vue sur la forêt
- Structurer le paysage urbain des entrées de ville et leurs limites



L'OBLIGATION DE DEBROUSSAILLEMENT

Défini par le Code Forestier, le débroussaillage consiste à réduire la densité de végétation autour de sa maison.

A ne pas confondre avec le défrichage.

Contrairement aux idées reçues, c'est celui qui occupe les lieux (propriétaire ou locataire) qui crée le risque.

L'occupant situé à moins de 200m d'un bois ou d'une forêt doit débroussailler :

- En zone U : la totalité de la parcelle, bâtie ou non.
- Hors zone U : un rayon de 50m autour de son habitation, y compris sur les terrains voisins après en avoir informé les propriétaires.

QUALITE DE VIE

Adapter les logements à toutes les populations.

En ce qui concerne les pompes à chaleur et autres matériels de climatisation sonore, dans un souci de limiter les nuisances sonores et les risques futurs de conflits de voisinage, il est nécessaire de respecter les préconisations de mise en œuvre de ces matériels :

- Privilégier un modèle silencieux
- Faire usage si nécessaire de capotages adaptés
- Poser l'appareil sur silent bloc ou installer des panneaux d'insonorisation
- Choisir l'implantation la plus respectueuse de ses voisins

La commune de Saint Aubin est très sensible à son patrimoine arboré, aussi bien dans l'espace public que sur les propriétés privées :

➡ Un arbre replanté pour un arbre abattu (A faire valider par les services Urbanisme et Espaces verts de la Commune)

CHANTIERS PROPRES

Relèvent des chantiers propres, les chantiers maîtrisables (soumis à autorisation) et ceux non maîtrisables (petits travaux, taille de haie, élagage des arbres...).

Ces chantiers doivent gérer les déchets, respecter les horaires de travaux, lutter contre les nuisances sonores et respecter des interdictions type incinération.

Le donneur d'ordre, c'est-à-dire la personne qui commande les travaux, est responsable des entreprises intervenantes. A tout moment il doit être en capacité de fournir un bordereau de traçabilité des déchets.

Propreté

Les espaces situés dans l'emprise des travaux et des installations de chantier seront l'objet d'un nettoyage courant quotidien et d'un nettoyage soigné en fin de semaine.

Les matériaux de démolition, les déchets, les détritiques seront évacués au fur et à mesure.

Les espaces situés hors de l'emprise du chantier devront être maintenus en toutes circonstances dans un état de propreté correct.

En cas de pollution accidentelle, l'entreprise procédera au nettoyage et au lavage des chaussées et des trottoirs afin d'assurer la sécurité des usagers aux abords du chantier. Un débourbeur pourra être installé en sortie de chantier.

Aucun stockage de matériaux n'est autorisé à l'extérieur de la zone affectée par les travaux et les installations de chantier.

Clôture de chantier

Afin d'améliorer les conditions de sécurité des usagers et notamment celle des piétons (obstacles au sol, protection contre les chutes), quelle que soit leur durée, les chantiers d'ampleur seront isolés en permanence par un barriérage.

Accessibilité PMR

L'entreprise doit prendre toutes les dispositions nécessaires et suffisantes pour organiser des cheminements aux abords des chantiers. Ils devront permettre le transit en toute sécurité des Personnes à Mobilité Réduite en prenant en compte toutes les formes de handicaps.

Protection de l'environnement

Afin de préserver les arbres, l'entreprise procédera obligatoirement à la protection des plantations, afin d'éviter le sectionnement des racines et les chocs sur les troncs et les branches.

Sur les arbres de haute tige qui sont dans l'emprise d'évolution des engins de chantier, l'entreprise prévoira une protection de 2m de hauteur. Elle s'engage à ne pas creuser à moins de 2.5m en moyenne des arbres (sauf cas particulier).

Les entreprises prendront les dispositions nécessaires pour maintenir l'écoulement des eaux notamment celle des caniveaux de manière à éviter tout débordement qui aurait des répercussions sur les propriétés riveraines, les ouvrages souterrains, les cheminements piétons.

Des bacs de rétentions devront être mis sous les engins de façon à récupérer les hydrocarbures.

Aucun déversement ne sera fait sur le sol qui par infiltration pourrait polluer le sous-sol ou abîmer les arbres.

Gestion des déchets

Les déchets doivent être évacués en intégralité en centre de recyclage afin d'être triés et valorisés. Ils ne pourront être ni brûlés, ni enfouis ou utilisés comme remblais.

Des aires de stockage des matériaux et déchets seront à prévoir ainsi que des aires de circulation et de stationnement des véhicules en charge de l'évacuation des déchets.

Lutte contre les nuisances sonores

La planification des tâches devra être assurée afin de minimiser les impacts sur le voisinage.

Rappel de l'arrêté préfectoral relatif aux bruits des chantiers et travaux publics :
Interruption obligatoires entre 20h et 7h et toute la journée des dimanches et jours fériés sauf intervention urgente, validée préalablement par la commune.