

CA2BM
Communauté d'Agglomération
des 2 Baies en Montreuillois

COMMUNE DE SAINT-AUBIN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

III : Orientation d'aménagement et de programmation

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
n°2019-59 en date du 14 mars 2019.

Le Président de la CA2BM,

Bruno COUSEIN



Préambule

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Aubin, certains secteurs de la commune sont voués à être repensés par une recomposition urbaine et d'autres secteurs ouverts à l'urbanisation tout en modérant la consommation de l'espace. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les **modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable**.

En application de l'article L151-6 du code de l'urbanisme : dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les OAP et la mise en œuvre du PADD

Les OAP ont pour finalité de mettre en œuvre les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour cela, elles précisent les moyens pour atteindre les objectifs du PADD, en définissant des prescriptions pour les futurs projets d'aménagement.

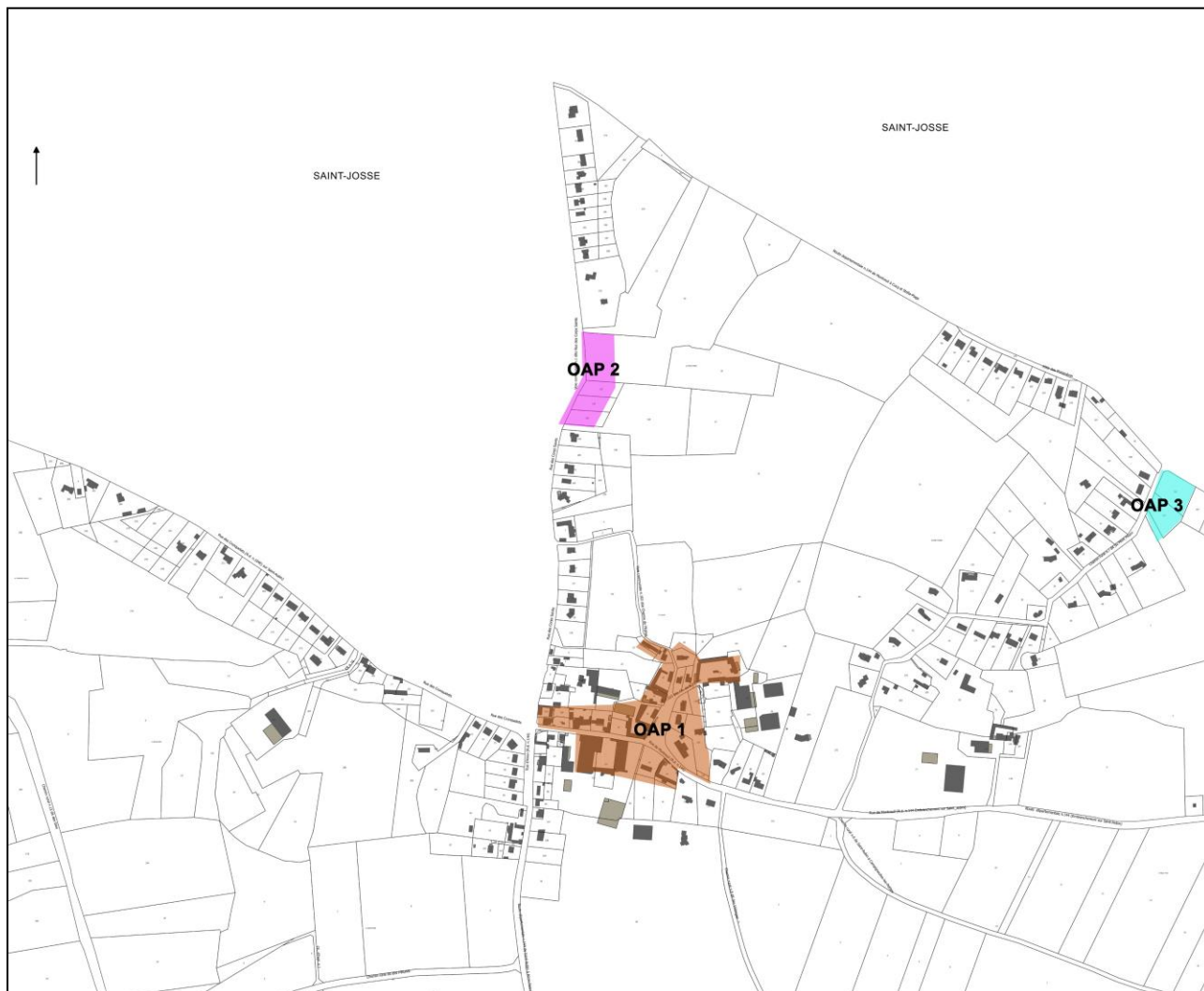
Les secteurs d'OAP retenus

Les OAP suivent les **projets phares** de la commune et se rapportent à **3 secteurs géographiques** :

Au titre du R151-17 du cu : Secteur du **Centre-bourg**

Au titre du R151-6 du CU: Secteur **Rue des Corps Saints**

Au titre du R151-6 du CU : Secteur **RD 144**



Les éléments de projet

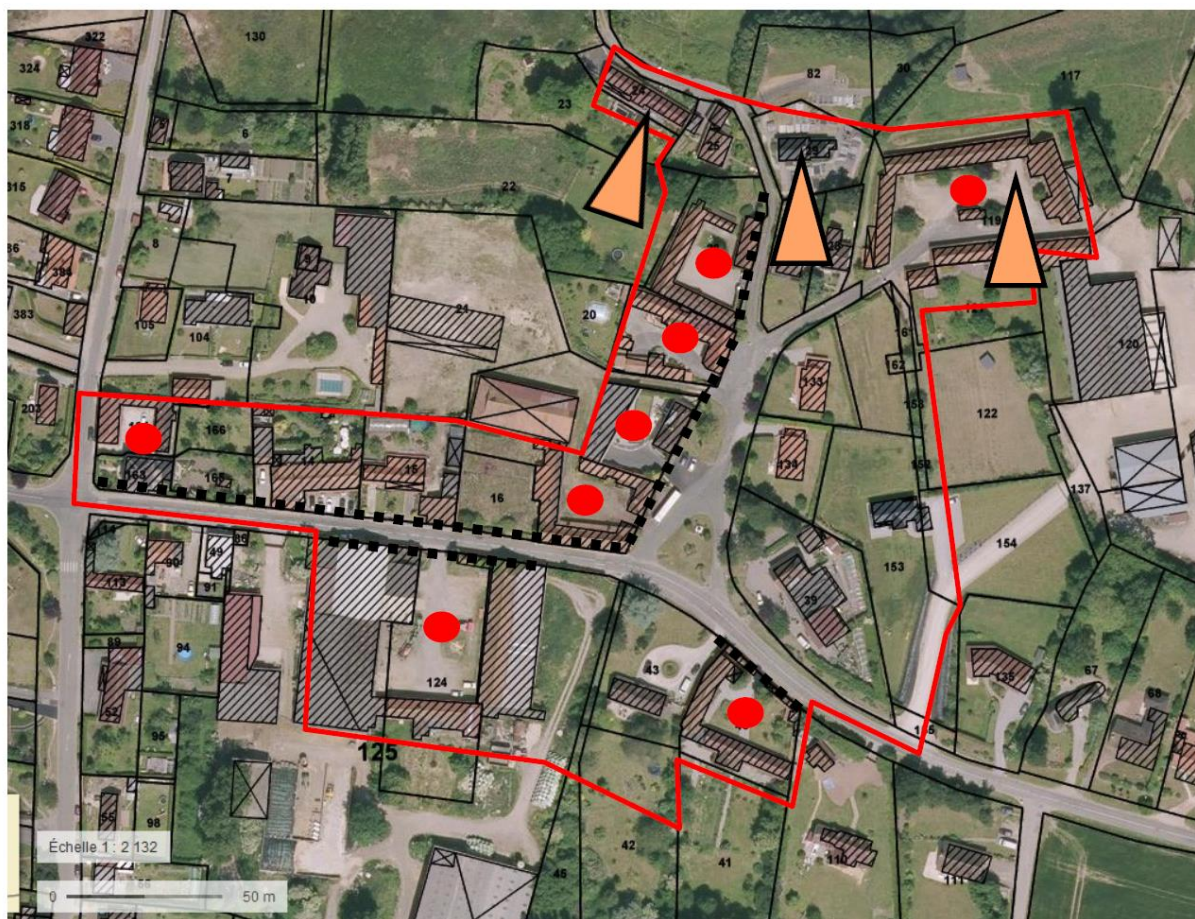
Pour les secteurs de l'OAP 1 il s'agit de prendre en compte le patrimoine et les vues sur le grand paysage.

Pour les secteurs de création de densification (OAP 2 et OAP 3), le choix communal est de proposer des terrains à construire sur ces sites urbains en encadrant l'aménagement, pour prendre en compte leurs caractéristiques paysagères et environnementales.

1- Secteur patrimonial en centre bourg : principes d'aménagement

Objectifs

L'aménagement global du secteur de centre-bourg doit permettre la préservation du patrimoine et des qualités paysagères du centre-bourg.



- Bâtiments ayant une valeur patrimoniale
- ▲ Vue depuis le point haut à préserver
- ■ ■ ■ ■ Continuité urbaine à maintenir (façade et/ou clôture)

Principes :**1- Paysage**

Les surélévations, les nouvelles constructions, les travaux et installations autorisés dans ces secteurs ne doivent pas perturber la vue sur le grand paysage depuis l'église, en évitant notamment de créer des points focaux qui perturbent la lisibilité de l'unité de grand paysage concernée.

2- Constructions repérées

Les ensembles de constructions repérées doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
Toute nouvelle construction reprendra l'implantation originelle ou identitaire du centre-bourg (ferme avec cour ou longère) en conservant notamment les accroches sur la rue.

Trame parcellaire

Lors d'une opération de réaménagement, de regroupement, reconstruction après sinistre ou autre, la division parcellaire d'origine doit être maintenue visible dans le rythme et le traitement des façades ainsi que dans la volumétrie des toitures.

Composition architecturale :

L'ensemble des dispositions d'origine sont à conserver.

Les façades principales doivent être conservées avec leurs dispositions d'origine autant que possible.

Restauration des façades ou éléments en briques

Tous les travaux doivent respecter les techniques constructives d'origine.

Les briques apparentes doivent être conservées dans leur aspect d'origine quant à leur format, leur couleur leur appareillage et la façon des joints.

Elles ne doivent pas être peintes, ni enduites, ni recouvertes de produits d'étanchéité, dénaturant l'aspect du matériau

Les joints doivent être réalisés dans les mêmes teintes que les joints existants.

Isolation par l'extérieur

Les isolations par l'extérieur dissimulant ou incompatibles avec les dispositions d'origine sont interdites sur rue.

Toitures :

Les toitures sont à conserver selon leurs dispositions d'origine (volumétrie, pente, matériaux, ouvrages divers et décors).

Percements ou modification de baies en façade

Sur les façades visibles de l'espace public, les baies existantes d'origine doivent être conservées et non modifiées. Le percement de baies nouvelles est autorisé mais elles doivent alors reprendre les dispositions constructives des baies existantes (proportions, encadrements, appuis).

Ouvertures en toiture

La création de lucarnes ou de châssis de toit est autorisée à condition de s'intégrer à la composition de la toiture et de la façade.

Les lucarnes neuves doivent être axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade. Elles doivent être de proportions inférieures à celles des ouvertures situées au niveau droit inférieur. Elles doivent être strictement identiques à celles qui existent déjà sur le bâtiment.

Les châssis de toit futurs doivent être axés par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade. Ils doivent être plus hauts que larges, encastrés dans la toiture. Ils seront implantés dans la moitié inférieure du pan de la toiture et alignés horizontalement. Les châssis de toit juxtaposés ou superposés sont interdits.

Les équipements techniques

Les installations techniques, les appareils thermiques et aérauliques, les antennes paraboliques, les climatiseurs, les pompes à chaleur, les émergences en général, devront être intégrés, dissimulés ou disposés sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public.

De manière générale, les équipements techniques devront être intégrés au maximum et ne pas nuire à la qualité d'ensemble du bâti et de son environnement. Les boîtes aux lettres, les coffrets techniques devront être dissimulés au maximum et soigneusement intégrés dans leur environnement. Ils pourront être insérés dans les murs de clôture.

Implantation des annexes

Les annexes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Implantation des extensions

- Une extension doit être réalisée dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volume et de matériaux.
- Elles ne doivent pas conduire à la disparition des caractéristiques patrimoniales de la construction principale.
- Elle est implantée suivant une géométrie simple, dans le prolongement de la construction principale, parallèlement ou perpendiculairement à celle-ci.
- Les annexes et extensions se feront sur les parties les moins visibles de l'espace public.

Clôtures

Les clôtures existantes doivent être préservées. L'ensemble des dispositions d'origine est à conserver.

3- Constructions neuves

Les constructions neuves doivent reprendre et s'inspirer, quant à leur implantation, leur volumétrie et leur composition, des modèles typologiques existants sur la commune, et doivent s'intégrer dans leur environnement urbain immédiat.

La hauteur des bâtiments futurs doit également se conformer aux hauteurs existantes caractérisant le tissu environnant

Matériaux ou éléments interdits :

- Tout maquillage ou ajout d'éléments de pastiche ou faisant référence à des modèles étrangers à l'architecture locale.

Clôtures

Les clôtures neuves doivent soit s'inspirer des dispositions d'origine soit être végétales.

La continuité urbaine est recherchée de façon à maintenir cet ensemble de qualité.

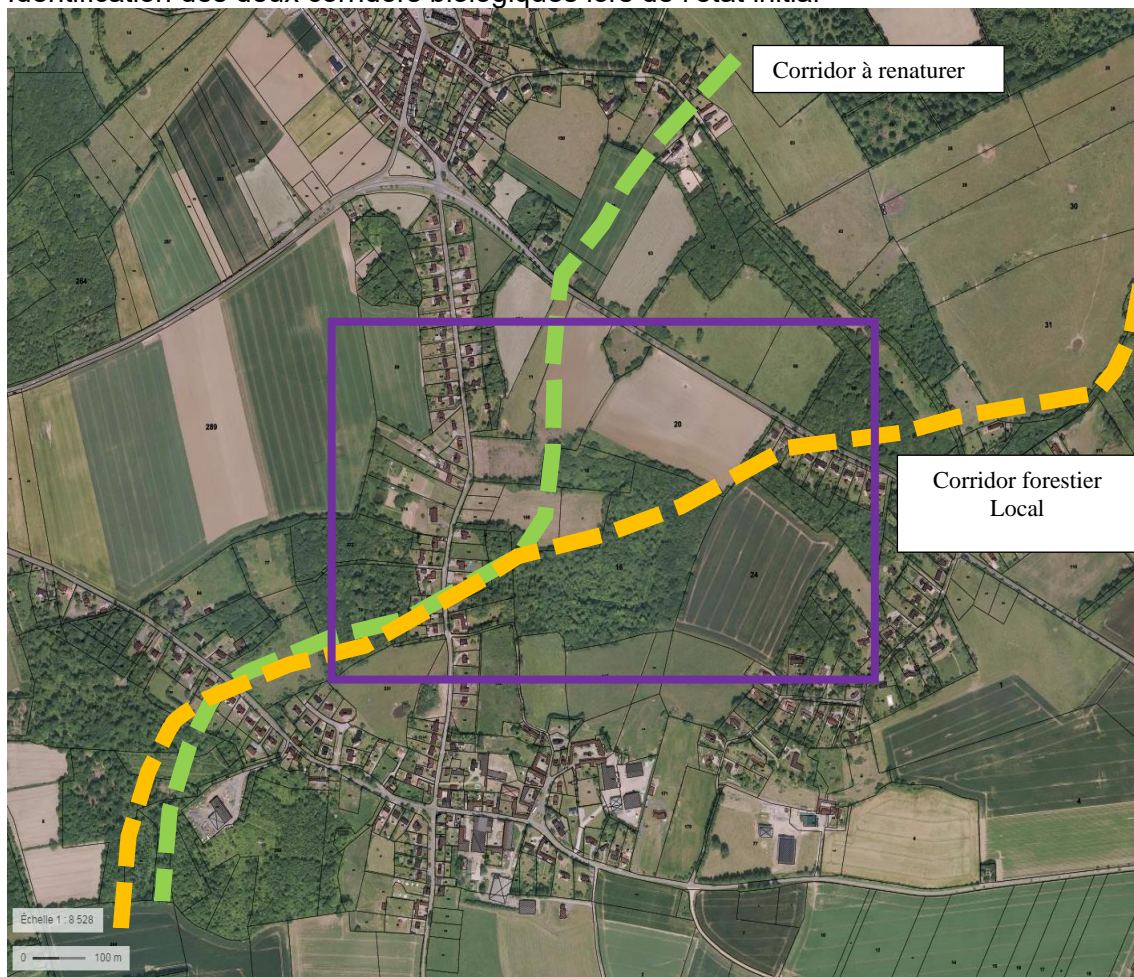
2- Secteur rue des Corps Saints : principes d'aménagement

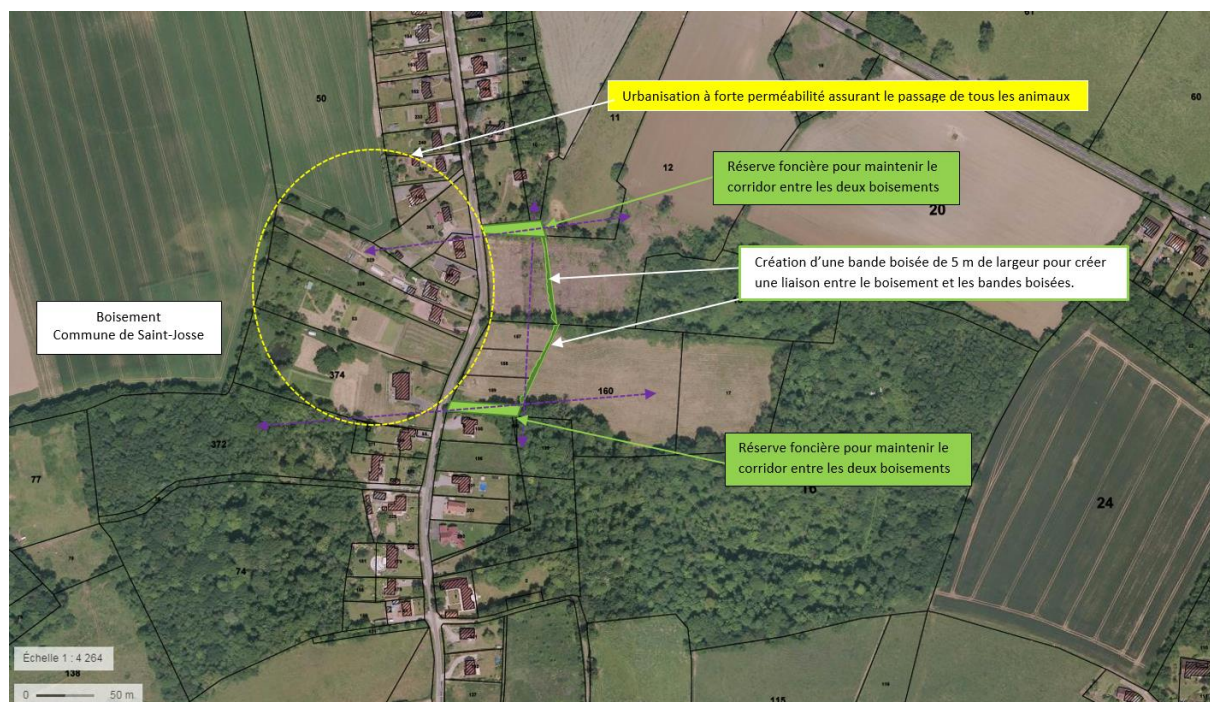
Objectifs

Maintenir le corridor écologique

Principes :

Identification des deux corridors biologiques lors de l'état initial





Principe de renaturation du corridor biologique de niveau régional (cadre violet)

L'urbanisation actuelle, sur les deux communes (Saint-Aubin et Saint-Josse) est perméable à la biodiversité. C'est-à-dire que la faune courante et la faune volante peuvent passer d'un massif boisé à l'autre.

Pour assurer la restauration du corridor forestier identifié dans le cadre de la Trame verte et bleue régionale (figure ci-dessus), nous proposons :

- Deux réserves foncières pour que les bandes boisées viennent jusqu'à la route départementale de manière à créer des corridors par lesquels les animaux pourront rejoindre l'autre côté de la route en traversant les jardins et rejoindre le boisement plus au sud.
- La création d'une bande boisée de 5 m de largeur du boisement sud vers la bande boisée au nord située derrière les habitations. Notre proposition est en fait la continuité de la bande boisée basée sur le même principe. Ces bandes boisées seront implantées dans la zone "N" du PLU.
- Utiliser des essences végétales conforme à celle qui existe actuellement dans les boisements et leurs lisières.

Les essences pour constituer la bande boisée sont les suivantes :

Pour la strate arborescente : Chêne pédonculé, Hêtre, Merisier, Charme

Pour la strate arbustive : Houx, Aubépine monogyne, Aubépine à deux styles, Fusain d'Europe, Erable champêtre, Prunellier, Neflier, ...

Cette proposition assure la construction de pavillons dans un contexte de tissu urbain perméable à la biodiversité, surtout animale et permet la restauration du corridor forestier, une contrainte du SRCE.

Le secteur est concerné par des aléas fort de retrait par assèchement des sols argileux

3- Secteur entrée de ville (RD 144)**Objectif :**

Requalifier l'entrée de la commune – secteur d'intensification urbaine



Alignement d'arbres à mettre en place

Remplacement des Frênes
+ bande paysagère à renforcer (haies, ...)

Lisière paysagère à créer (haies, ...)

Limite végétale à constituer (Haie basse)

Principes :**Concernant l'aménagement :**

Les parcelles se trouvent le long de l'entrée de ville de la commune.

Une attention devra être portée le long de la RD notamment par la mise en place d'un alignement d'arbre. Le projet devra préserver une bande paysagère afin d'accueillir une bande enherbée + haie + alignement d'arbre. Cet alignement remplacera progressivement les alignements de frêne le long de la RD. La haie basse devra accompagner cet alignement d'arbres afin de cacher les limites publiques / privées.

Le projet devra prévoir la plantation d'une haie arborée en fond de parcelle afin de maintenir une lisière paysagère depuis le grand paysage.

Aucun accès sur la RD 144 ne sera autorisé.

Le secteur est concerné par des aléas fort de retrait par assèchement des sols argileux