

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5C. OAP Patrimoniale – Saint-Aubin- sur-Mer - « Ancien village de pêcheurs - Les Venelles »

Version pour arrêt – Juillet 2025

1. Contexte législatif et réglementaire :

Le Code de l'Urbanisme offre la possibilité, grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de préserver, valoriser ou redéfinir le patrimoine d'intérêt des collectivités.

L'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme stipule que
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Les OAP reflètent ensuite les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de manière similaire au règlement écrit et graphique. L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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. »

Axe 1 : Pour un territoire qui concentre dynamisme et ouverture	Axe 3 : Pour un territoire qui offre un haut niveau de qualité de vie
<p>Objectif 6 : Proposer un tourisme qualitatif pour le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Protéger et valoriser les richesses du territoire 	<p>Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Accompagner l'essor des modes doux ○ Penser l'urbanisme en fonction des besoins en mobilités ○ Anticiper les besoins en stationnements <p>Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Protéger le « grand » paysage ○ Respecter l'identité bâtie et les formes urbaines existantes ○ Protéger un patrimoine commun

Extrait du PADD

2. Application et Objectif de l'OAP thématique « Patrimoniale » :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) font partie des éléments incontournables du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles jouent un rôle clé dans la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), tout en garantissant le respect de ses objectifs.

Les orientations qui suivent viennent compléter les dispositions du règlement du PLUi et sont opposables aux tiers, dans un cadre de compatibilité pour tout projet (autorisations d'urbanisme).

L'instauration d'une OAP sur le thème du « Patrimoine » s'est révélée être la solution la plus pertinente pour concilier les impératifs de préservation et de valorisation du patrimoine avec les politiques de développement, de renouvellement urbain.

Au-delà de l'application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui permet au règlement du PLUi « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural* », cette OAP « Patrimoniale » a pour objectif de mettre en valeur les caractéristiques spécifiques du patrimoine recensé dans l'ancien village de pêcheurs de Saint-Aubin-sur-Mer, tout en définissant les orientations nécessaires pour un développement urbain respectueux du patrimoine existant. La communauté de communes Cœur de Nacre, et plus particulièrement la commune de Saint-Aubin-sur-Mer, disposent d'un patrimoine architectural et urbain d'une grande qualité.

L'ancien village de pêcheurs de Saint-Aubin se caractérise par l'implantation de ses constructions, l'utilisation de matériaux traditionnels, ainsi que par ses nombreuses venelles qui se fauillent entre les éléments bâtis et qui constituent l'identité du village.

La préservation de ce patrimoine vise à valoriser le cadre de vie, les paysages, ainsi que l'histoire de la commune de Saint-Aubin-sur-Mer. En sauvegardant les spécificités identitaires de ce secteur, cette démarche contribue directement aux objectifs du PADD et illustre l'engagement actif de la Communauté de Communes de Cœur de Nacre dans la prise en compte du caractère patrimonial de ce secteur au patrimoine d'intérêt.

Les objectifs de cette OAP sont multiples. Ils visent à :

- Protéger les murs et ruelles ainsi que le style architectural spécifique du secteur, qui constitue l'identité du village et de ses venelles.
- Permettre l'intégration de projets innovants tout en respectant l'identité patrimoniale du secteur.
- Gérer les enjeux liés à la mobilité, en tenant compte de l'étroitesse des rues et des venelles du secteur.
- Accorder une attention particulière aux mobilités douces, en favorisant leur connexion avec le front littoral et l'OAP de la Gare.
- Limiter l'usage des véhicules motorisés pour améliorer la qualité de vie et favoriser des déplacements plus durables.

3. Présentation du secteur couvert par l'OAP Patrimoniale :

L'ancien village de pêcheurs de Saint-Aubin-sur-Mer se situe en bordure de la Manche, dans un cadre urbain marqué par un tissu ancien et structuré. Il s'agit d'un secteur patrimonial à forte identité balnéaire, caractérisé par un réseau de petites rues (venelles) et de passages typiques reliant les habitations à la mer.

Le cœur de ce secteur est constitué d'un maillage dense de venelles et de ruelles étroites, organisées autour des axes structurants que sont la Rue du Maréchal Foch, la Rue Pasteur, et la Rue Eugène Mériel. L'architecture locale est principalement composée de maisons de villégiature traditionnelles en pierre et en brique, typiques des stations balnéaires normandes du XIXe siècle.

L'un des atouts majeurs de ce secteur est sa proximité immédiate avec la mer. Le Boulevard Léon Favreau longe le littoral et joue un rôle central dans l'organisation urbaine, en assurant une liaison entre les habitations et la plage. Cet axe est essentiel pour les déplacements doux, notamment pour les piétons et les cyclistes.

L'ancien village bénéficie également de plusieurs espaces verts notables, comme le parc Pillier, qui offre un cadre naturel propice à la détente. Ce parc, situé à l'est du périmètre, constitue un élément structurant pour l'aménagement futur du secteur.



Plan du secteur de l'OAP Patrimoniale des Venelles (source : Geostudio)

4. Dispositifs réglementaires de protection du patrimoine mis en œuvre dans le PLUi sur l'ancien village de pêcheurs :

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), des éléments réglementaires sont intégrés aux plans de zonage afin de garantir une gestion cohérente du territoire.

L'identification des éléments du patrimoine bâti à préserver (linéaire rouge) répond aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, qui permet d'imposer des mesures de conservation ou d'adaptation spécifiques afin de protéger l'identité architecturale et historique des lieux.

Les espaces proches du rivage (linéaire bleu) sont également représentés dans le cadre du PLUi, visant à encadrer et à limiter l'urbanisation dans ces secteurs sensibles. Leur prise en compte dans le plan de zonage assure une meilleure maîtrise du développement urbain tout en préservant les équilibres architecturaux et paysagers du littoral.

Par ailleurs, la gestion du stationnement dans les zones identifiées (partie grise dans le schéma) doit être strictement encadrée. Ainsi, chaque nouvelle construction principale ne pourra disposer que d'un seul emplacement de stationnement maximum. Cette mesure vise à limiter l'emprise des véhicules, favoriser les mobilités douces et préserver l'harmonie urbaine du secteur.



Plan des dispositifs réglementaires (prescriptions au règlement graphique) appliqués dans le PLUi (source : Geostudio)

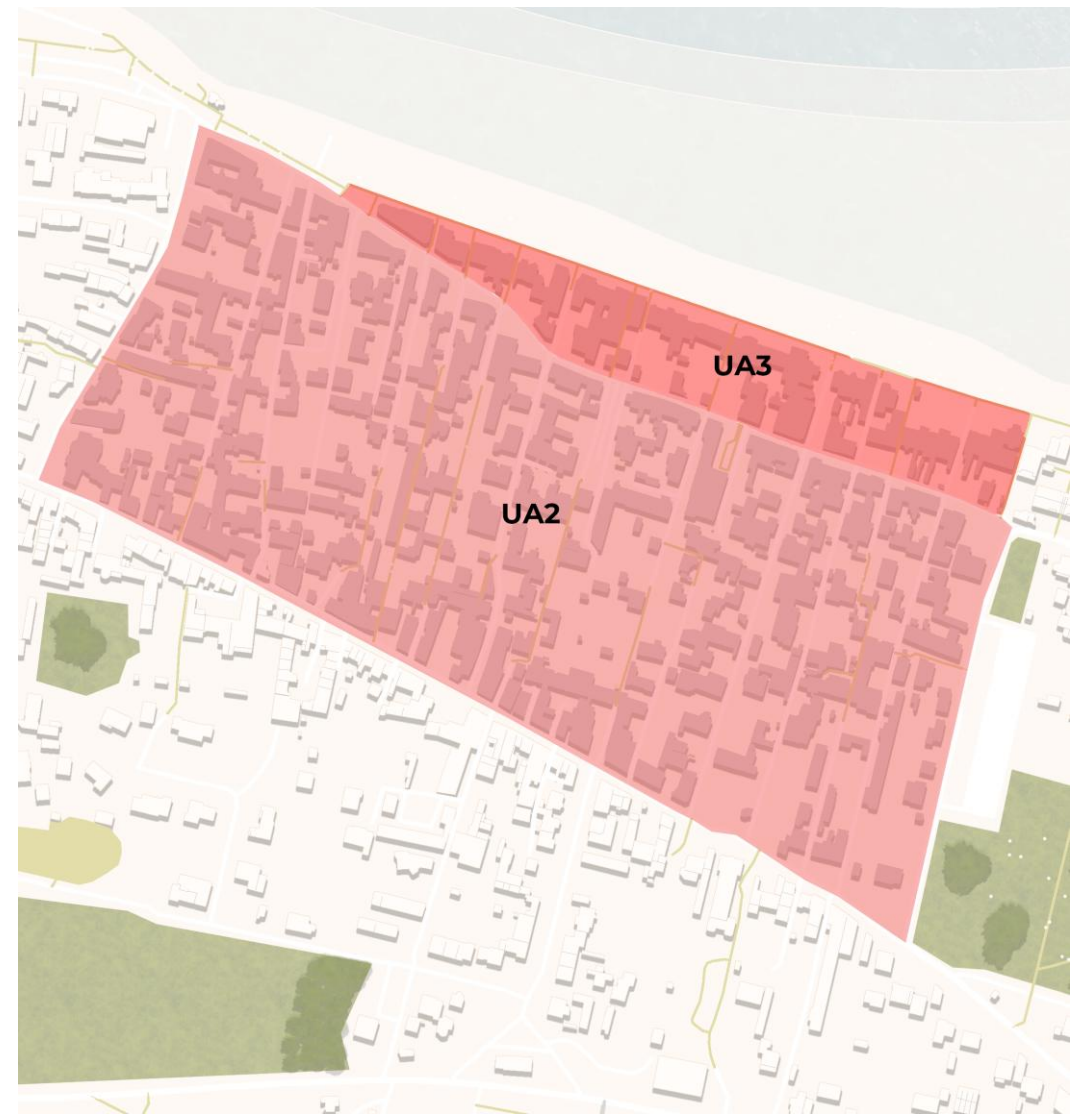
4. Dispositifs réglementaires de protection du patrimoine mis en œuvre dans le PLUi sur le secteur des venelles :

Le plan de zonage du PLUi distingue deux zones urbaines au sein de l'OAP patrimoniale : **UA2** et **UA3**, chacune avec des règles adaptées à leurs spécificités.

La zone UA2, correspondant au centre historique de Saint-Aubin-sur-Mer (l'ancien village de pêcheurs), est une zone à vocation mixte (habitat, commerce, services, équipements, artisanat) caractérisée par une forte densité bâtie et des règles intermédiaires concernant les hauteurs des constructions, permettant une certaine évolution tout en préservant le patrimoine architectural.

De son côté, la zone UA3, située en front de mer, possède une densité bâtie également soutenue, mais avec des règles plus restrictives sur la hauteur des constructions afin de préserver l'harmonie architecturale et les perspectives paysagères.

Cette différenciation réglementaire illustre l'enjeu d'un équilibre entre développement urbain et préservation patrimoniale et paysagère dans un secteur historique et sensible.



Plan des dispositifs réglementaires (zonage au règlement graphique) appliqués dans le PLUi (source : Geostudio)

4. Dispositifs réglementaires de protection du patrimoine mis en œuvre dans le PLUi sur le secteur des venelles :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) met en place un cadre réglementaire rigoureux afin de préserver et valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager du territoire. Cette protection s'applique aux éléments remarquables identifiés sur les documents graphiques du PLUi, en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, qui vise à encadrer les interventions sur ces édifices et sites patrimoniaux d'intérêt local.

- Tout projet de construction, rénovation ou extension doit respecter l'harmonie architecturale et la cohérence paysagère du secteur concerné. Une attention particulière est portée aux zones UA, UB et UP, qui présentent un fort enjeu patrimonial. Ainsi, les nouvelles constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du bâti existant en termes de gabarit, d'implantation et de matériaux afin de garantir une intégration optimale dans leur environnement.
- Certaines interventions sont strictement interdites afin de conserver l'identité architecturale des bâtiments repérés. Par exemple, l'isolation thermique par l'extérieur est prohibée sur les façades et pignons, car elle pourrait altérer l'aspect original des constructions. De même, les murs de clôture doivent être maintenus en l'état ou rénovés dans le respect de leur caractère patrimonial. Seuls des percements ponctuels peuvent être autorisés, à condition qu'ils ne compromettent ni l'intégrité architecturale ni la durabilité du mur concerné.

- Les démolitions sont généralement interdites, sauf dans des cas exceptionnels tels que des risques avérés pour la sécurité des personnes ou des dommages causés par un événement de force majeure. Lorsqu'une démolition est inévitable, une reconstruction à l'identique est autorisée afin de préserver la continuité et l'identité du patrimoine bâti. Cette mesure vise à éviter toute altération du paysage urbain et à garantir la transmission des éléments historiques aux générations futures.
- Les éléments archéologiques et historiques recensés dans le règlement graphique du PLUi bénéficient d'une protection absolue. Toute destruction ou altération de ces éléments est strictement interdite, sauf en cas de force majeure. De plus, les projets de construction, d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité de ces éléments doivent être conçus de manière à les valoriser, en tenant compte de leur importance historique et patrimoniale.

Grâce à ces dispositions, le PLUi assure un équilibre entre développement urbain et préservation du patrimoine, permettant ainsi de sauvegarder l'identité et la richesse du territoire tout en encadrant les évolutions futures de manière respectueuse et cohérente.

5. Les traits caractéristiques et les typologies architecturales façonnant l'identité patrimoniale du secteur :

o Les traits caractéristiques :

Les venelles de Saint-Aubin-sur-Mer constituent un élément clé du tissu urbain, témoignant de l'histoire halieutique et du patrimoine architectural de la ville. Ces passages étroits, hérités de l'organisation ancienne du village, forment un réseau dense et structuré qui s'inscrit harmonieusement dans le paysage côtier.

Conçues à l'origine pour faciliter l'accès rapide des pêcheurs à la mer, elles conservent aujourd'hui leur fonction essentielle de liaison piétonne entre les rues principales et le littoral, tout en offrant un cadre pittoresque et authentique.

En parcourant ces venelles, on découvre un véritable témoignage du passé, où l'architecture traditionnelle se manifeste à travers des maisons de pêcheurs en pierre, souvent agrémentées de volets colorés et de petits jardins clos. Ces passages jouent également un rôle fondamental dans la préservation de l'identité locale en offrant aux habitants et visiteurs un mode de circulation privilégiant la mobilité douce et sécurisée. Propices à la flânerie, ces chemins ombragés permettent d'admirer la richesse du bâti ancien tout en profitant de percées visuelles sur la mer.

Ainsi, ces venelles ne se contentent pas d'être de simples voies de passage, elles sont le reflet d'une histoire maritime vivante et d'un patrimoine préservé, incarnant à la fois le charme et l'authenticité de Saint-Aubin-sur-Mer.



*Photos de Venelles présentes dans le secteur de l'OAP
(Geostudio)*

5. Les traits caractéristiques et les typologies architecturales façonnant l'identité patrimoniale du secteur :

o Les typologies urbaines :

Le secteur des Venelles, se trouvant dans un bourg littoral, se caractérise par une structure bâtie dense et continue, s'étendant le long du front de mer.

Les constructions, souvent mitoyennes et rapprochées, renforcent cette impression de densité, particulièrement marquée à mesure que l'on se rapproche de la mer. Héritage des anciens villages de pêcheurs, ces ensembles urbains sont ponctués de venelles, de petites rues étroites et parallèles menant directement à l'eau.

Véritables marqueurs de l'identité locale et historique, ces venelles participent au charme touristique du site, notamment à Saint-Aubin-sur-Mer, où elles s'entrecroisent avec les rues principales.

Les maisons traditionnelles de pêcheurs, typiques de ces bourgs, s'intègrent harmonieusement dans cette trame urbaine resserrée, accentuant la continuité et l'authenticité du paysage architectural.



Photos de bâtis (typologie : maison de pêcheurs) présents dans le secteur de l'OAP (Geostudio)

6. Encadrer la densification au sein du secteur historique et traditionnel de l'ancien village de pêcheurs :

Le PLUi encadre la densification dans les secteurs historiques et traditionnels des venelles en imposant des règles strictes en zones UA2 et UA3 afin de préserver l'harmonie architecturale et l'identité du bâti ancien.

- Les nouvelles constructions doivent s'intégrer de manière cohérente dans leur environnement en conservant un front bâti homogène, soit en s'alignant sur les façades des bâtiments voisins, soit en étant implantées en limite d'emprise publique.
- Les matériaux traditionnels comme la pierre, la brique et l'enduit lissé sont privilégiés, tandis que certains traitements modernes, tels que les enduits grattés et crépis tyrolien, sont interdits afin de respecter l'esthétique locale.
- Les hauteurs des bâtiments sont strictement réglementées, avec un maximum de 12 mètres en UA2 et 11 mètres en UA3, afin d'éviter toute rupture visuelle avec l'existant.
- Les clôtures doivent être conçues en adéquation avec l'architecture traditionnelle des centres-bourgs.
- Enfin, pour limiter l'imperméabilisation des sols et préserver l'équilibre écologique, un minimum de pleine terre est requis selon la taille des parcelles, garantissant ainsi une meilleure gestion des eaux pluviales et une intégration paysagère optimale.



Illustration de front bâti de l'existant à respecter (Geostudio)



Exemples de matériaux traditionnels à privilégier (Geostudio)

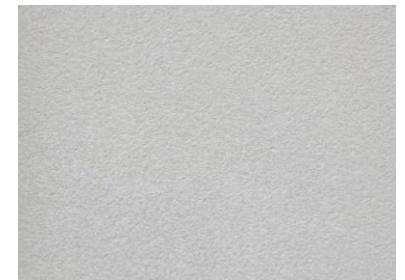


Illustration de hauteur de bâti de l'existant à respecter (Geostudio)



Illustration de clôtures traditionnelles (à droite) et clôtures « modernes » à gauche (Geostudio)

7. Promouvoir le développement des mobilités douces dans l'ancien village de pêcheurs :

o Les modes de déplacement doux :

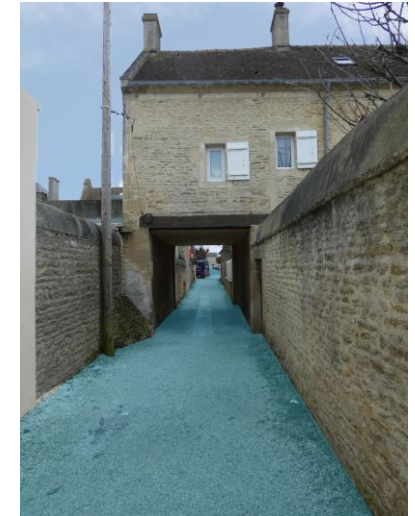
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) accorde une importance particulière aux modes de déplacement doux afin d'améliorer la mobilité et la sécurité des usagers. L'un des objectifs majeurs de cette OAP est d'organiser et de sécuriser les circulations douces dans le secteur des Venelles.

- o Les venelles identifiées dans le schéma ci-dessous comme étant exclusivement piétonnes doivent être préservées et renforcées dans leur fonction. Il est primordial de sécuriser les carrefours où ces venelles débouchent sur la rue Pasteur et la rue du Maréchal Foch afin de garantir la sécurité des piétons, en particulier les usagers vulnérables tels que les enfants et les personnes âgées. Cela pourra passer par la mise en place de dispositifs adaptés comme des passages piétons surélevés, une signalisation spécifique ou encore un aménagement paysager favorisant le ralentissement des véhicules.
- o Par ailleurs, le Boulevard Léon Favreau, qui longe le littoral, devra être maintenu et renforcé dans sa vocation de promenade douce, de la même façon que les voies cyclables dans les rues Pasteur et du Maréchal Foch.
- o Enfin, une connexion douce devra être aménagée entre la plage et la place de la gare, située au sud du site. L'avenue Georges Pépineaux et la rue Aumont devront être réaménagées de manière à favoriser et sécuriser les déplacements doux sur cet axe structurant. Cela impliquera l'intégration de pistes cyclables, l'élargissement des trottoirs et la mise en place de dispositifs réduisant la vitesse automobile afin de garantir un partage harmonieux de l'espace public entre les différents modes de déplacement.

Ainsi, ces différentes actions contribueront à une meilleure accessibilité, une réduction des conflits d'usage et une amélioration de la qualité de vie des habitants et visiteurs du secteur.



Vue sur l'avenue Georges Pépineaux à réaménager (source : Geostudio)



Vue sur la rue Aumont à réaménager (source : Geostudio)



Vue sur la rue Pasteur à sécuriser (source : Geostudio)



Vue sur la rue du Maréchal Foch à sécuriser (source : Geostudio)

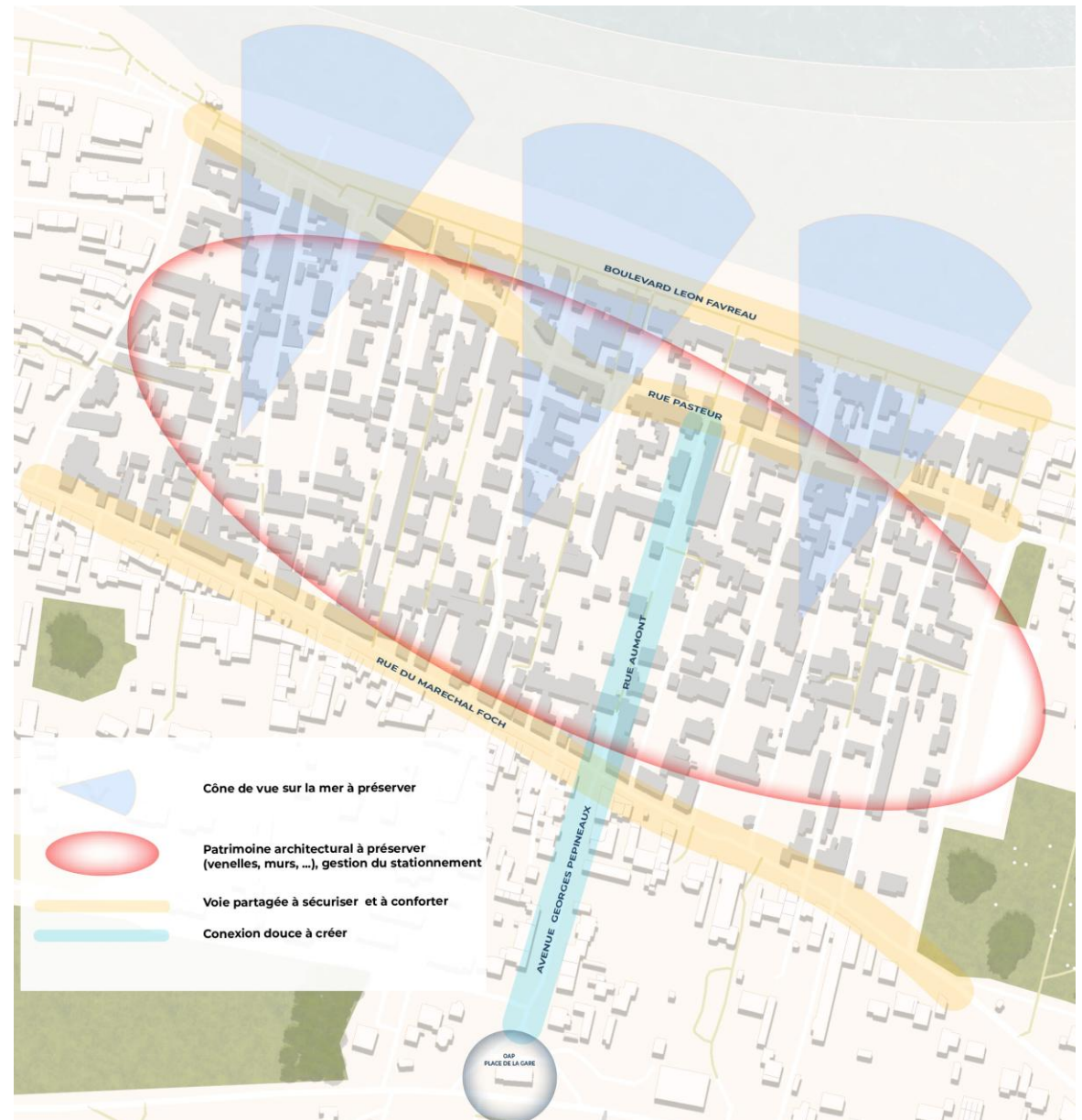
Schéma des orientations
d'aménagement des
mobilités sur le site de
l'OAP (source :
Geostudio)



8. Synthèse des Objectifs de l'OAP Patrimoniale

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Patrimoniale de l'ancien village de pêcheurs à Saint-Aubin-sur-Mer vise à préserver et valoriser son identité architecturale et historique tout en encadrant son développement de manière harmonieuse. Elle met l'accent sur la protection des éléments bâtis caractéristiques, comme les murs, venelles et maisons traditionnelles, en maintenant l'usage de matériaux et de formes architecturales adaptés.
- L'OAP encadre également l'intégration de nouveaux projets en imposant des règles strictes sur la hauteur et l'esthétique des constructions afin de préserver la cohérence du paysage urbain.
- Par ailleurs, une attention particulière est portée à la mobilité douce, avec la réduction de la circulation automobile (gestion du stationnement), l'aménagement de cheminements piétons et cyclables sécurisés, ainsi que le renforcement des connexions avec le littoral.
- À travers ces actions, la Communauté de Communes de Cœur de Nacre insiste sur sa volonté de préserver un cadre de vie équilibré, conjuguant patrimoine et modernité.

*Synthèse des orientations
 d'aménagement sur le site
 de l'OAP (source : Geostudio)*





COEUR
DE NACRE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CAMPAGNE - SUR - MER



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE