

# Plan Local d'Urbanisme

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 4 Octobre 2024

**Le Maire, Monsieur Bertrand CHIROT**

## Auberville OAP Parcelles A255 et A258

Parallèlement à la levée de la servitude de protection permettant l'urbanisation des parcelles A 255 et 258 à l'angle de la route de la Corniche, quelques orientations d'aménagement sont précisées dans l'OAP ci-dessous :

- L'aménagement fera l'objet d'une opération d'ensemble même si elle comprend plusieurs tranches.
- La présence de zones humides identifiées par un diagnostic in situ devra être prise en compte dans le projet et respecter les règles de préservation ou de compensation édictées par la Police de l'Eau ; les espaces concernés sont reportés de façon indicative sur le schéma ci-dessous.
- La circulation automobile interne à l'opération se fera par une voie partagée à emprise imperméabilisée limitée et à sens unique avec une entrée par le nord (Rte de la Corniche) et une sortie vers l'est (Rue de la Corniche) ; ces accès sont localisés de façon indicative sur le schéma ci-dessous. La voie créée devra intégrer les déplacements doux (piétons et cycles) en double sens.
- Aucun lot n'aura d'accès automobile direct sur la Route de la Corniche.
- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, chaque parcelle devra disposer d'un coefficient de pleine terre de 50% et tous les stationnements seront traités de façon perméable.
- Sur les parcelles, des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux pluviales, de préférence enterrés, seront prévus.
- Afin de respecter la règle de densité fixée au PADD (RECONSIDERER LA VOCATION DU TERRITOIRE ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE) et de favoriser la diversité de l'offre de logements, il devra être créé (déduction faite des surfaces de zone humide et d'un ratio de 30% d'espaces communs) un minimum de 18 logements intégrant 2 ou 3 ensembles de logements jumelés.
- En matière d'énergie renouvelable, chaque logement devra, outre le fait de s'implanter de façon à disposer d'une utilisation optimum de la lumière solaire, intégrer un dispositif adapté en la matière. L'utilisation du solaire (thermique ou PV) sera imposé dans les constructions, en plus des énergies renouvelables que choisiront les particuliers pour le chauffage (aérothermie ou bois énergie). (solaire, biomasse, géothermie, aérothermie, bois-énergie, etc...). Cette disposition devra être mentionnée dans le règlement relatif au projet.
- En matière de paysage et de patrimoine, une mare sera préservée. De même, des linéaires de haies existants en périphérie du site seront préservés, sauf au droit du percement des accès et dans l'angle nord-est ; dans cet angle l'existant sera remplacé par un tronçon de haie nouvelle en cohérence avec les haies présentes. Par ailleurs, des mesures de gestion végétales adaptées seront précisées dans le cadre du projet envisagé.
- Afin de préserver la biodiversité et les fonctions essentielles des zones humides et d'assurer la gestion des eaux pluviales, il sera imposé, sur les parcelles constructibles, une marge de recul d'au moins 5 m depuis les limites séparatives actuellement plantées de haies afin de conserver une bande tampon enherbée confortable entre les haies identifiées et les constructions. De même, une bande tampon enherbée d'au moins 5 m sera maintenue depuis la mare et les zones humides pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment.

Le schéma suivant localise les principaux éléments.



Périmètre de l'OAP

Zone humide identifiée (localisation indicative) à préserver et/ou à compenser

Sens de circulation automobile imposé (localisation accès indicative)

Circulation douce à double sens (vélo, piéton) à intégrer (voir partagée ou autre)

Éléments paysagers existants (haies, mares) à préserver. Seul le percement des haies en vue de créer les accès prévus sur l'OAP est autorisé.

Linéaire de haies à créer en conservant un cône de visibilité dans le virage de la route de la Corniche. Des essences locales devront être utilisées dans la création de ce linéaire, qui devra s'inscrire en cohérence avec les haies existantes



### III. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Approbation



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du 28 juillet 2015.*

*Le Maire  
Antoine Grieu*

## Le cadre normatif

Selon l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

## La relation entre les orientations et la phase opérationnelle

Les indications, les esquisses et schémas suivants proposent des principes. Ils pourront varier dans le cadre des études de détail nécessaires et préalables à la réalisation elle-même.

## Nombre et type de logements à créer en secteur Uap

Créer de l'ordre de 45 logements, dont :

- 20 environ, sous la forme de logements collectifs, en bordure de la place publique.  
Organisation en R+1 ou R+1+Combles  
*(En rouge sur le plan, place publique en bleu ciel).*
- 20 environ, sous la forme de logements collectifs, en bordure de place.  
Organisation en R+1 ou R+1+Combles  
*(En rose sur le plan).*
- 5 à 6 environ, sous la forme de logements individuels ou individuels groupés.  
Organisation en R+1 ou R+Combles  
*(En jaune sur le plan).*

Les logements à créer intégreront un ou plusieurs programmes adaptés à la mixité intergénérationnelle.

## Activités à organiser en secteurs Uap et Ue

Organiser, au minimum, 3 à 4 rez-de-chaussée, à vocation d'activités administratives et/ou de service, en bordure de la place publique (à créer) ouverte sur la RD 513.

Organiser une offre en activités commerciales, de part et d'autre de la RD 513, en entrée Est du bourg. Offrir une entrée paysagère qualitative dans le traitement architectural des constructions, dans la disposition et la perception des aires de livraison et de manœuvre.

## Générer une mise en relation des espaces urbains

Mettre en relation les voies de desserte pour diluer le trafic routier et faciliter l'accessibilité au cœur de bourg et ses commerces et services existants et à créer.

Le projet de cœur de bourg sera relié au Nord-Ouest au chemin des Cours, au Nord à l'opération du Hameau Blandin et, au Sud, via une place urbaine perméable ouverte, à la RD 513.

Au Sud du bourg, la voie desservant le secteur d'équipements publics à vocation de détente / loisirs sera conçue de façon à pouvoir être prolongée vers le Nord.


Des voies douces à créer conforteront également la mise en relation des espaces. Elles seront supports à la continuité écologique identifiée (dans le PADD) et à des parcours de détente/loisirs, notamment aux abords des mares existantes à préserver, valoriser et entretenir.

### **Les équipements publics porteurs de convivialité à créer**

La place publique, en bordure Nord de la RD 513, s'organisera en place urbaine perméable à la circulation automobile. Elle comprendra des espaces de rencontres aménagés spécifiquement.


Allée des Bruyères, au Sud du Bourg, des équipements publics à vocation de détente et loisirs s'organiseront (trame violette). Les établissements recevant du public seront préférentiellement implantés dans la partie Ouest du secteur, en recul des habitations existantes.

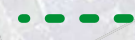
### **Pièce jointe : Plans A3 illustrant les orientations**


 Périmètre soumis à projet d'ensemble

### Mettre en relation les espaces :

 Voirie existante

 Voirie complémentaire à tisser


 Voie douce à créer et corridor vert à (re)tisser

 Place de village et commerciale ouverte sur la RD 513





1/2000





 Périmètre soumis à projet d'ensemble


### Définir la forme urbaine et ses vocations :


 20 logements à créer  
3 à 4 rez-de-chaussée à vocation administrative ou de service,  
à créer, au minimum  
Bâti collectif R+1+Ccombles maximum  
Implantation soulignant la place ouverte à organiser  
Bâti intégrant des percements

 une vingtaine de logements à créer  
Logements collectifs en R+1+Combles maximum

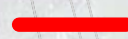
 5 à 6 logements à créer en R+Combles ou R+1 (toit plat)  
Logements individuels ou individuels groupés


 Bâtiments à vocation commerciale ou artisanale


 Constructions à vocation de détente et de loisirs


 Espace libre paysager et stationnement associé  
à la vocation de détente / loisirs

### Mettre en relation les espaces :

 Voirie existante

 Voirie complémentaire à tisser

 Voie douce à créer et corridor vert à (re)tisser

 Place de village ouverte sur la RD 513

