Communauté de Communes **Coeur de Nacre**

COMMUNE DE **Bernières-sur-Mer**

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°1

## 1. Notice de présentation

## APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du CC du **30 mars 2023**

**Le Président, Monsieur Thierry LEFORT**

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

émergence
études et conseils en urbanisme

102 Ter, avenue Henry Chéron
14000 Caen
Tél : 02 50 08 76 48
contact@emergence-urbanisme.fr

# 1. Le contexte réglementaire et l'objet de la procédure

## 1.1. Le contexte réglementaire

La **procédure de modification** du Plan Local d'Urbanisme de **Bernières-sur-Mer** est menée conformément aux dispositions des articles L.153-31, L.153-36, L.153-41, L153-45, L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme.

**Extraits du Code de l'Urbanisme**

**Article L.153-31**

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

**Article L.153-36**

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

**Article L.153-41**

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet : 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »*

**Article L.153-43**

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

**Article L.153-44**

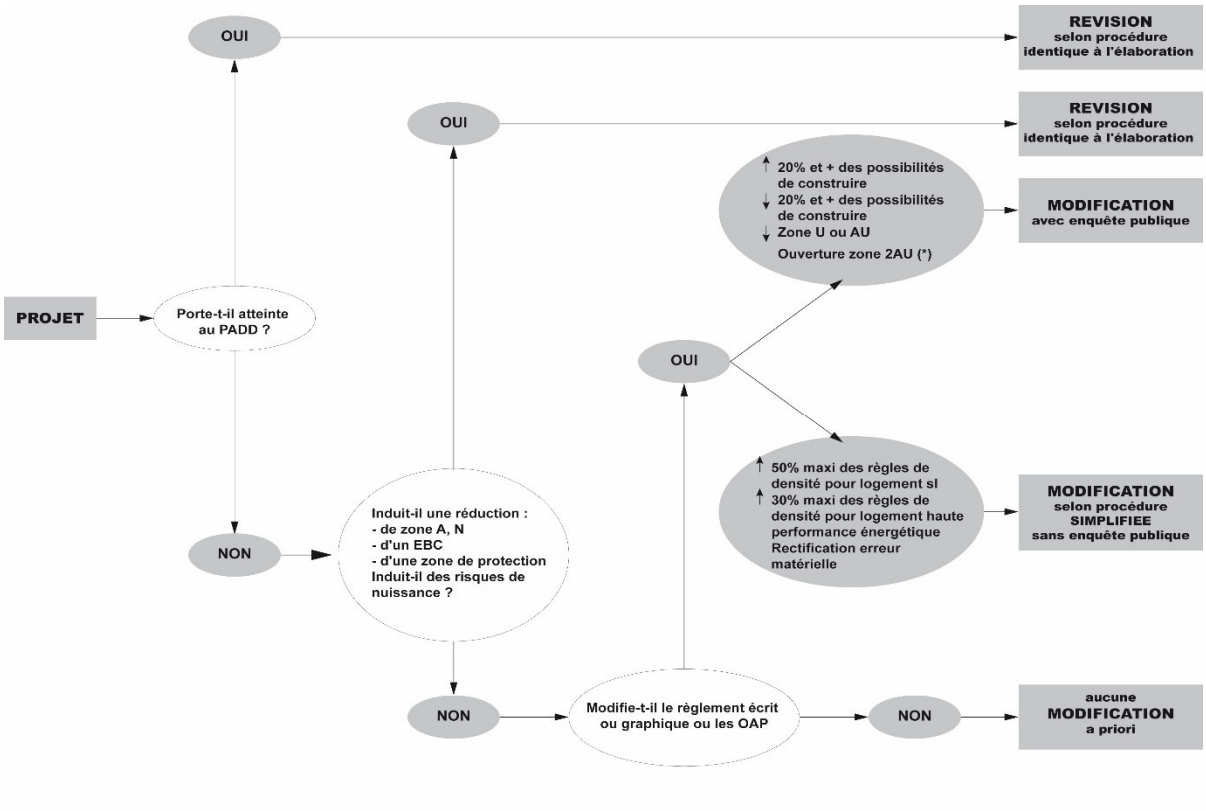
*L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.*

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC),
- il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

## *Diagramme des procédures d'évolution du PLU*




Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

## 1.2. Exposé des motifs de la modification du PLU

Le projet de modification de PLU n°1 a pour objets :

- l'homogénéisation des règles de stationnement qui, à ce jour, sont spécifiques à chaque zone, en s'inspirant pour ce faire des dispositions de la zone UC,
- le prolongement de la protection d'un mur en pierre en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- le déplacement du projet de cimetière paysager
- la création d'un nouvel emplacement réservé pour la réalisation d'un parc urbain paysager,
- l'ajout d'une précision sur la légende du règlement graphique concernant une « haie » à créer à des fins de gestion hydraulique,
- la modification des deux OAP créées à l'occasion de la révision générale du PLU.

**Au vu des modifications et ajustements projetés, la procédure de modification aujourd'hui envisagée s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.**

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

# 2. Les modifications apportées et leurs justifications

## 2.1. Les modifications apportées au règlement

### 2.1.1. L'homogénéisation des dispositions liées au stationnement

Le règlement définit des **dispositions différentes selon les zones** pour ce qui a trait aux **aires de stationnement à réaliser** en cas de construction à usage d'habitation.

Ainsi, les dispositions des zones UC et AU opèrent **une distinction entre logement individuel et collectif**, contrairement aux zones UA et UB, dont les dispositions portent sur le logement en général. Une singularité qui laisse supposer ici que les zones UA et UB ne seraient pas concernées par des programmes d'habitat collectif, ce qui bien entendu n'est pas le cas.

Au-delà, le règlement développe également une approche différente selon les zones quant aux **normes à appliquer en cas de construction à usage d'habitation** : 1 place de stationnement par 30m² de surface de plancher de construction, 1 place de stationnement par 70m² de surface de plancher de construction, etc.

Aussi, afin de **faciliter la compréhension des dispositions par les administrés et les opérateurs**, la présente procédure vise-t-elle à **homogénéiser les règles en matière de stationnement** pour les zones UA, UB, UC et AU à vocation principale d'habitat en n'opérant désormais plus de distinction entre logement collectif et logement individuel d'une part et en définissant **une norme commune à l'ensemble des zones** susvisées, soit 1 place de stationnement par 30m² de surface de plancher de construction dans la limite de 2 places par logement.

Les dispositions de l'article 12 des zones UA, UB, UC et AUc sont donc modifiées dans ce sens.

### 2.1.2. Le prolongement de la protection d'un mur en pierre

La commune de Bernières-sur-Mer est couverte par une **AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)** – issue de la transformation de la ZPPAUP – approuvée le 23 mai 2019 et devenu depuis un SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Ce document identifie notamment un « *mur en pierre de grand intérêt* » au titre des « *entités à dominante urbaine à préserver ou à améliorer.* »

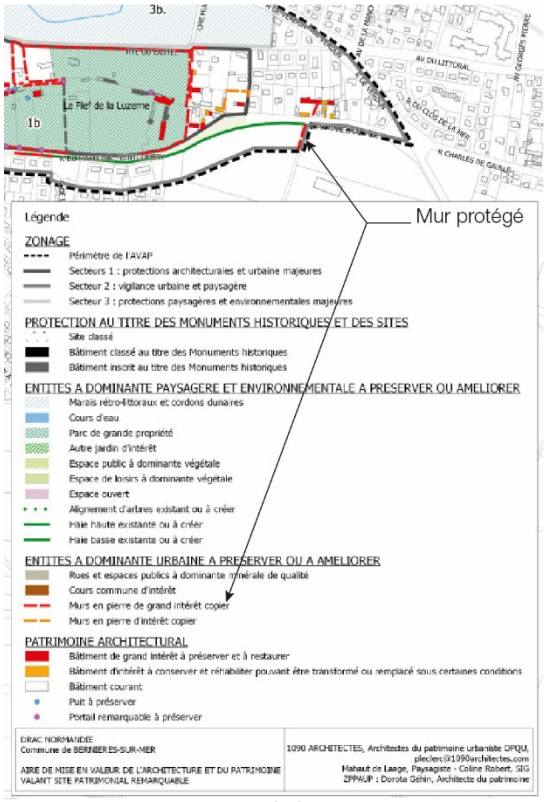


**Figure 1 - Extrait du Plan général de l'AVAP**

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

Or, **seule la partie du mur comprise dans le périmètre du SPR est aujourd'hui protégée**. Aussi, à des fins de cohérence et de complémentarité avec les dispositions de ce document, **la commune souhaite-t-elle aujourd'hui protéger la portion restante du mur** en question. En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, cette partie du mur est donc désormais identifiée et matérialisée sur le règlement graphique. Pour rappel, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dispose que : *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* » (Extrait du code de l'urbanisme).

### 2.1.3. Le déplacement du projet de cimetière paysager

L'élaboration du PLU avait donné lieu à la création de l'**emplacement réservé n°12** d'une contenance de 5 924 m² destiné à la **réalisation d'un cimetière paysager** au sud du bourg, le long de la route de Tailleville.

Or, il apparait toutefois aujourd'hui que **cet aménagement est contraire aux dispositions de la loi littoral** dans la mesure où il ne répond pas au principe de continuité de l'urbanisation. Le cimetière ne peut donc pas être réalisé sur cet emplacement.

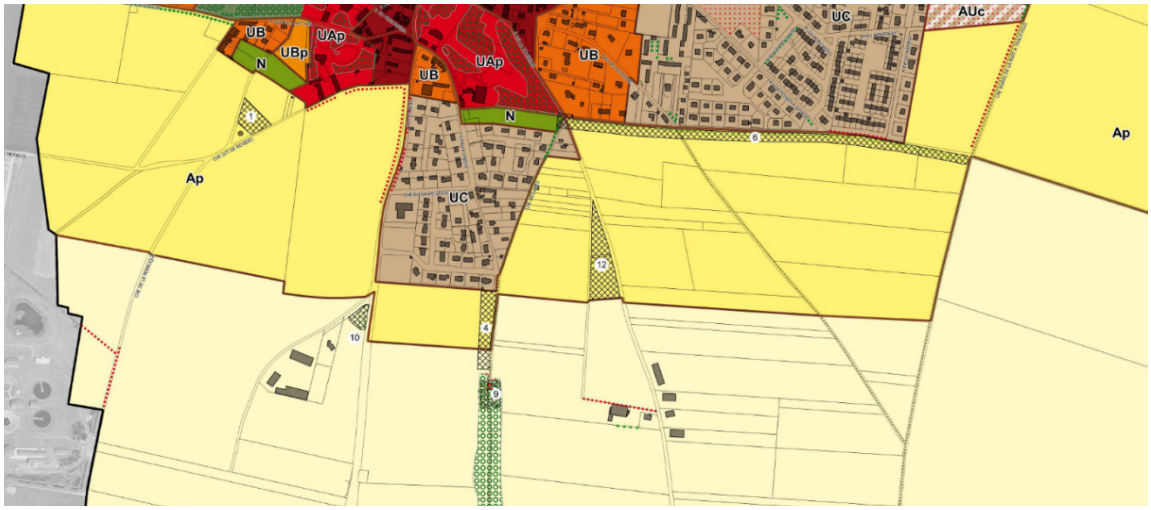



**Figure 2 - Extrait du règlement graphique en vigueur**

Dans le cadre des réflexions portant sur l'**aménagement de son « cœur de bourg »** -correspondant à une opération faisant l'objet d'une OAP également modifiée dans le cadre de la présente procédure (voir plus loin) – la commune a donc exprimé sa volonté de transférer ce futur équipement sur le secteur en question.

Les contours en avaient été définis dans le présent dossier soumis à l'enquête publique mais, au regard des remarques formulées, il est apparu pertinent, sans en remettre en cause le principe, de soumettre, dans un esprit de co-construction du projet, son organisation à l'avis d'un comité consultatif.

L'emplacement réservé n°12 actuel sera, quant à lui, supprimé à l'occasion d'une prochaine procédure.

### 2.1.4. La création d'un nouvel emplacement réservé en vue de la création d'un parc urbain paysager

Dans l'optique d'accompagner la création du **Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) « Le Clos du Pavillon »** et d'offrir dans le même temps **un nouvel équipement aux habitants et usagers** de la commune, les élus souhaitent aujourd'hui **créer un nouvel emplacement réservé** d'une contenance de 5 910 m² environ sur la parcelle AH 0532 (partiellement) et sur l'intégralité de la parcelle AH 0531 afin de permettre la **création d'un nouveau parc urbain sur la commune**.

Outre le **développement d'une nouvelle aménité urbaine**, cet équipement permettra également – et dans le même temps – de **traiter l'entrée de bourg** par la D7 ; ce nouveau couvert végétal, que la commune souhaite relativement dense, permettant ainsi de **renforcer l'intégration paysagère du futur PRL** (écran végétal).

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

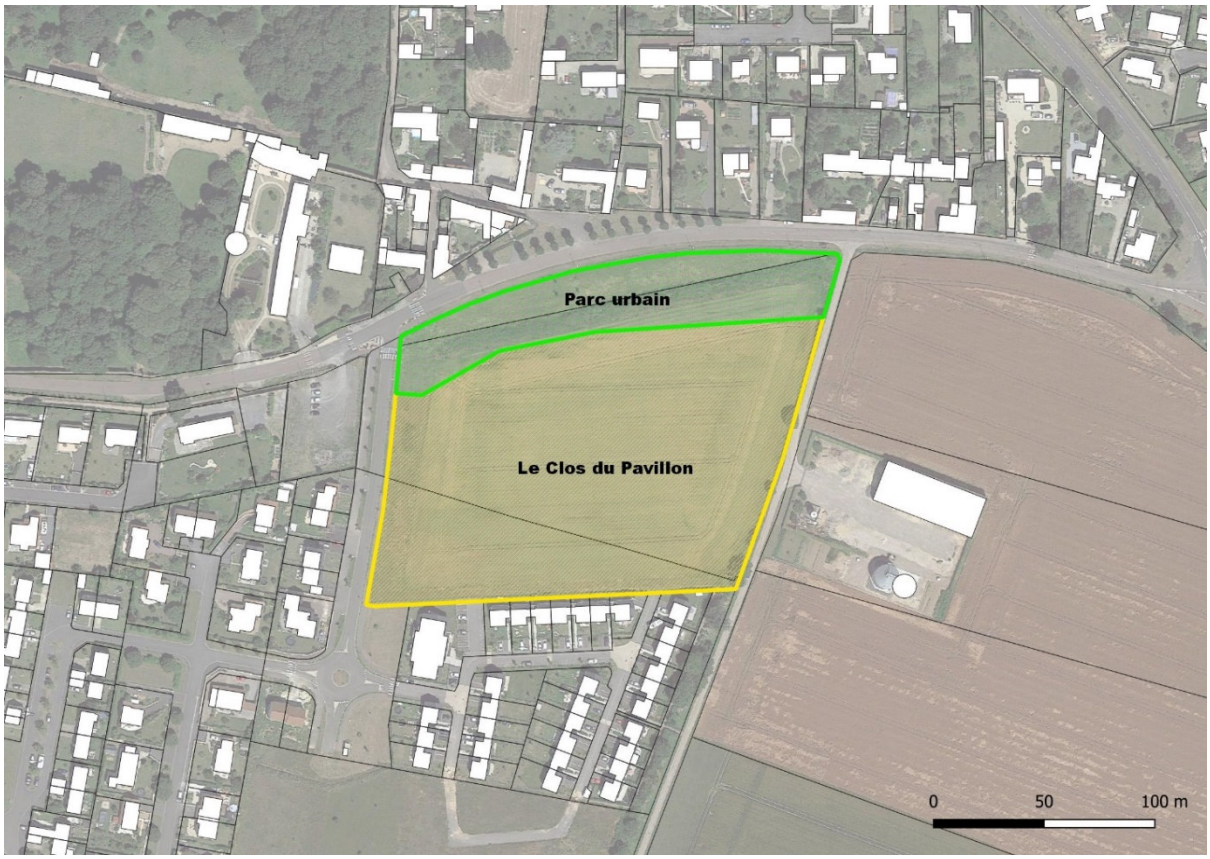


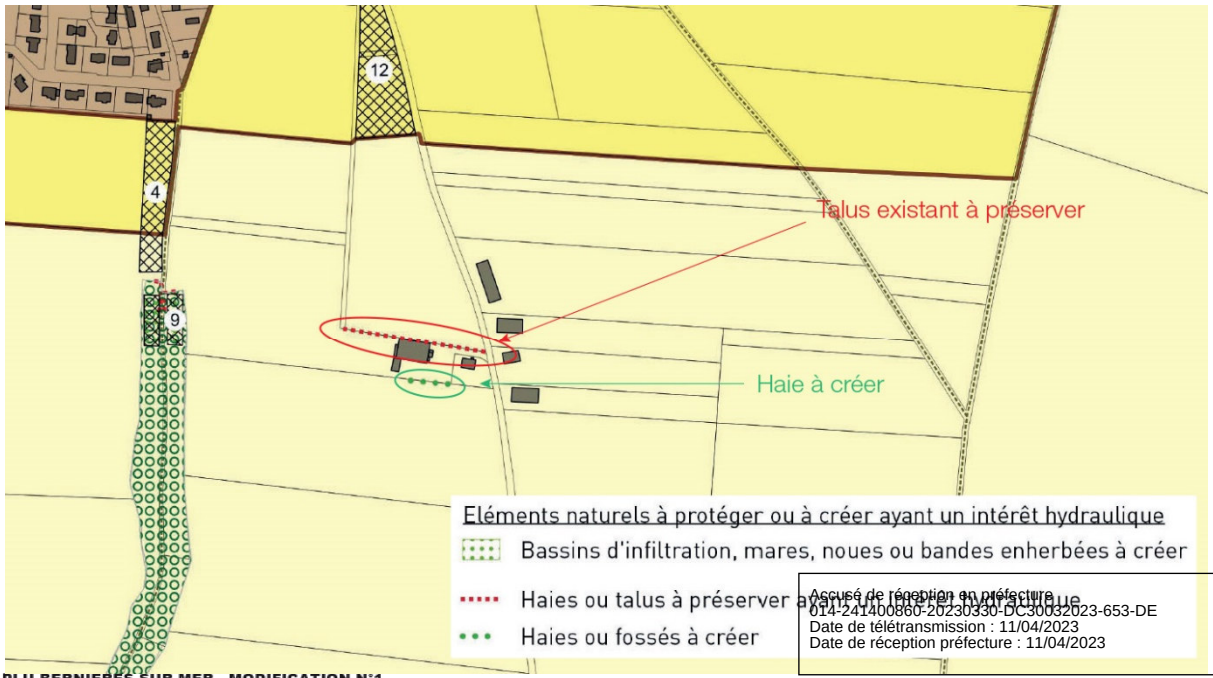

**Figure 3 - Plan de situation du PRL et du futur parc**

Notons que le futur parc est également compris dans le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable) de Bernières-sur-Mer, anciennement AVAP.

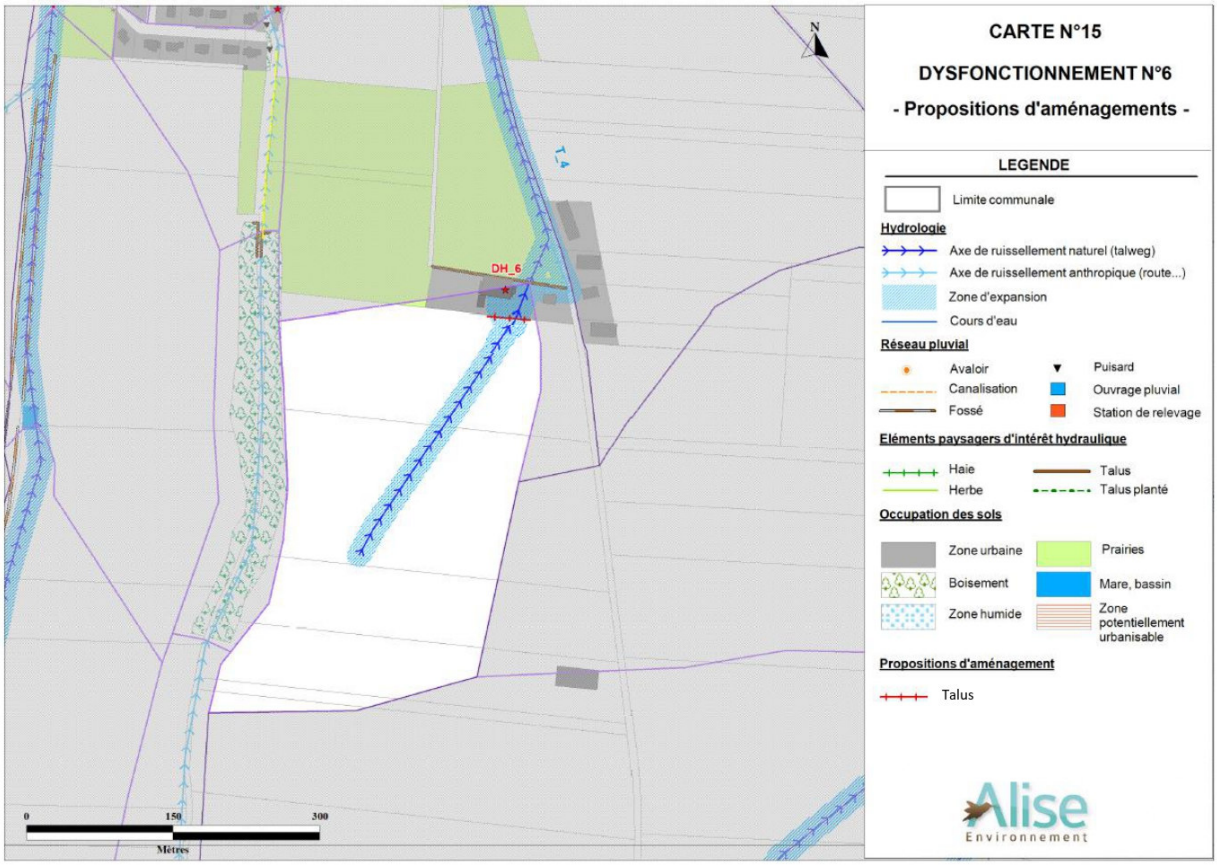
### 2.1.5. L'ajout d'une précision sur le règlement graphique concernant une « haie » à créer à des fins de gestion hydraulique

Outre les haies à protéger en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement graphique identifie deux autres types de haie ayant notamment un intérêt sur le plan hydraulique :

- les haies ou fossés à créer,
- les haies ou talus à préserver ayant un intérêt hydraulique.




Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023




**Carte 8 : Localisation des propositions d'aménagement pour le dysfonctionnement n°6**

**Figure 4 - Source : l'étude hydraulique portant sur le bassin versant de Bernières-sur-Mer (Alise Environnement)**

**portant sur le bassin versant de Bernières-sur-Mer** réalisée par le bureau d'études Alise Environnement.

Suite à l'apparition de **désordres hydrauliques** sur le secteur en question et à l'actualisation de l'étude hydraulique susmentionnée par ce même bureau d'études, la commune souhaite aujourd'hui élargir le spectre des propositions d'aménagement contenues dans cette étude et ajouter la mention « et/ou talus » à la suite des « haies ou fossés à créer. »

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

## 2.2. Les modifications apportées aux OAP

### 2.2.1. La modification de l'OAP « Cœur de bourg »

La commune de Bernières-sur-Mer a identifié un vaste espace situé en cœur de bourg, aujourd'hui cultivé, comme **un secteur à enjeux majeurs pour le développement de la commune**. Ce secteur est ainsi identifié dans le PADD comme une « zone réservée au développement de l'habitat pour répondre aux objectifs démographiques du PLU » et comme « secteur de mixité urbaine (habitat, équipement, services) ».

La commune a engagé de longue date une réflexion sur le devenir de ce terrain – d'une surface de 3,2 ha environ – situé en plein cœur de bourg et occupant une position clé à l'interface de plusieurs équipements (groupe scolaire, cimetière…). La volonté de la commune est de **faire émerger sur ce secteur une nouvelle centralité** regroupant à la fois de l'habitat (ordinaire et adapté) et des services (publics et privés).

Une première traduction de ce projet a été livrée par la commune à l'occasion de l'élaboration du PLU aujourd'hui en vigueur et s'est traduite alors par la définition d'une OAP sur le secteur considéré.

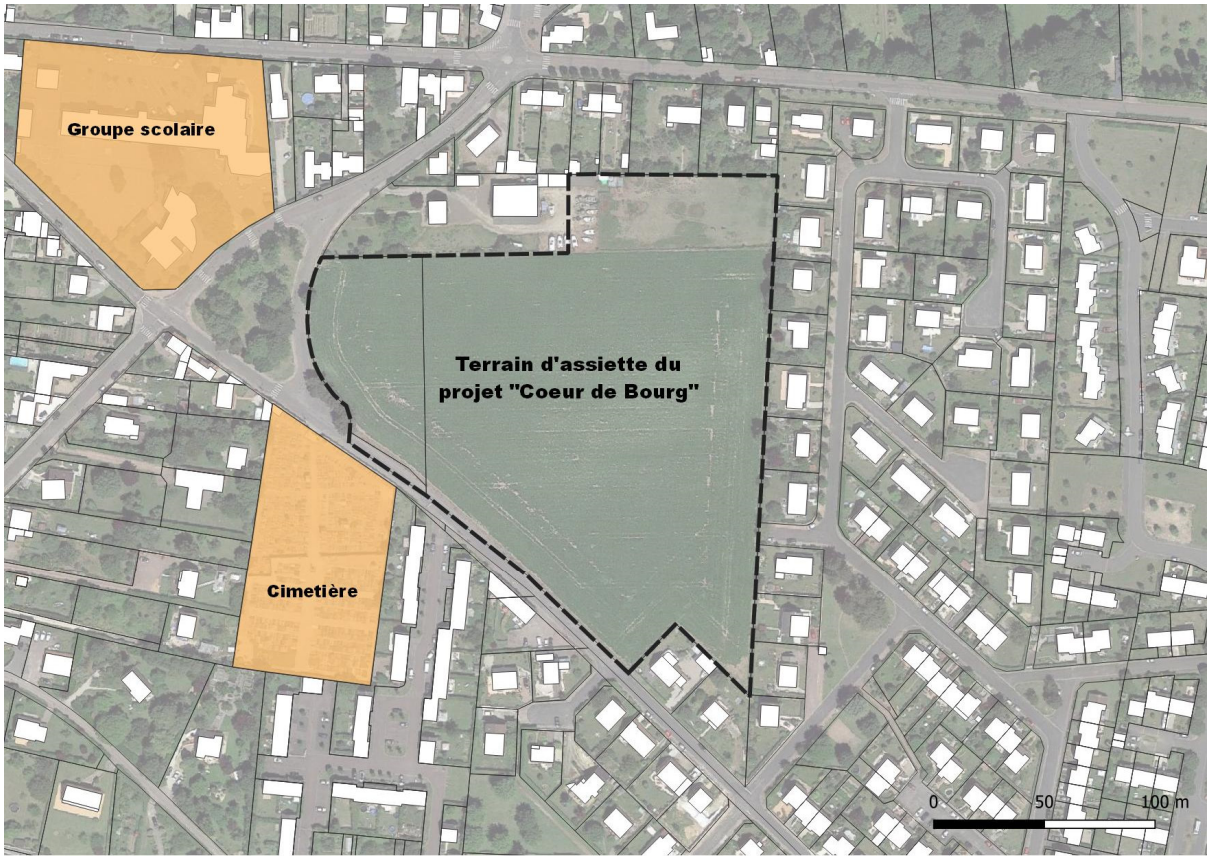



**Figure 5 - Périmètre du projet**

Comme indiqué plus haut, les réflexions quant à l'aménagement de ce terrain se sont poursuivies après l'entrée en vigueur du PLU et ont contribué à **redéfinir les contours de la future opération**. Une redéfinition qui rend aujourd'hui nécessaire la modification de l'OAP initiale.

Schématiquement, **l'OAP initiale distingue les espaces réservés pour le développement de l'habitat des espaces dédiés aux « services publics »**. Si cette partition reste valable aujourd'hui, l'étude des besoins et les réponses à apporter en termes d'offre de services sur la commune a eu pour effet de réévaluer à la hausse les surfaces initialement prévues.

A ce jour, le programme d'équipements que la commune souhaite implanter sur le secteur comprend les éléments suivants :

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

1) Un **cimetière** en prenant en considération les dispositions concernant la règle des 35 m vis-à-vis des habitations. Cette nouvelle localisation est justifiée par le fait que l'emplacement actuellement prévu n'est pas conforme aux dispositions de la loi littoral.

   Puis, en fonction de la démarche de co-construction et des adaptations qui en découlera, tout ou partie des projets suivants :

2) une **salle multifonctions** (en remplacement de l'offre actuelle). La volonté de la commune étant d'y intégrer un pôle de vie sociale portée par une structure associative développant une activité culinaire, qui s'accompagnera dans le même temps de la gestion d'un potager (programme surface : 400/500m²),
3) une **médiathèque** en relation avec la salle précédente (programme surface : de l'ordre de 300m²),
4) une **structure d'accueil pour activités tertiaires**, professionnels de santé et de services (coworking, tiers-lieux, RAM),
5) un **cimetière**.

Pour la partie « habitat », la commune souhaite **la mise en œuvre de programmes diversifiés** comprenant des lots libres, du logement adapté pour personnes âgées, du logement abordable, des logements en accession, ainsi que du locatif (privé ou public) afin de répondre à l'ensemble des besoins aujourd'hui identifiés. Concernant ce dernier point, l'OAP aujourd'hui opposable définit un objectif de 20% de logements locatifs sociaux en cohérence avec les dispositions du précédent SCOT. Le SCOT aujourd'hui révisé ayant modifié son approche sur ce point en l'assouplissant, la présente procédure vise également à **moduler cet objectif de 20% de logements sociaux** pour l'OAP « Cœur de bourg » afin de sécuriser les futures demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans la continuité des dispositions du SCOT révisé et afin de favoriser une offre de logement diversifiée pour une meilleure cohésion sociale, l'OAP en question indique désormais que **20% des nouveaux logements construits devront correspondre à des logements de type locatif public et/ou à des logements dits « aidés**. »

A des fins de sécurité juridique, la présente procédure vise également à supprimer de l'OAP, l'expression du nombre de logements à réaliser en valeur absolue et à ne plus indiquer que la densité minimale nette à respecter.

L'OAP en vigueur est donc modifiée pour tenir compte des évolutions du projet aujourd'hui actées par les élus de la commune.

Notons pour conclure sur ce point que la commune s'est engagée dans **la mise en œuvre d'une procédure de DUP** (Déclaration d'Utilité Publique) afin de conserver la maîtrise de ce projet.

### 2.2.2. La modification de l'OAP « Extension urbaine »

Pour rappel, la commune de Bernières-sur-Mer vise **un objectif démographique de 2 600 habitants en 2025**[1] et a identifié pour cela des secteurs en renouvellement urbain pour accueillir la majeure partie des besoins en logements.

Toutefois, le potentiel foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ne permettant pas de satisfaire l'ensemble des besoins, la création d'une zone d'urbanisation future de 1ha s'est donc avérée nécessaire au moment de l'élaboration du PLU pour atteindre l'objectif démographique rappelé ci-dessus.

Au regard des opérations récemment mises en œuvre sur ce secteur au moment de l'élaboration du PLU (réalisation d'un lotissement) et ceux qui étaient alors programmés (réalisation d'un PRL[2]), la commune a souhaité poursuivre la logique de développement du territoire communal engagée à l'Est avec le précédent document.

Pour l'essentiel, deux modifications sont apportées à l'OAP aujourd'hui opposable :

- à l'instar de l'OAP précédente, la modulation de l'obligation de 20% logements sociaux ;
- la réduction de l'emprise d'un parc urbain à réaliser en accompagnement du programme d'habitat qui se trouve pour partie transférée au nord udu futur PRL projeté.

  Une réduction qui s'explique notamment par la volonté de respecter la densité minimale prescrite par le SCOT. La densité minimale nette – densité de référence retenue par le SCOT – correspond au nombre de logements rapportée à une surface donnée, déduction faite d'une surface maximale de 15% correspondant

[1] **Selon l'INSEE, la commune accueillait 2 286 habitants en 2018 (date des dernières données disponibles).**
[2] **Une opération sur le point d'être lancée aujourd'hui.**

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

à l'emprise occupée par les voies et les espaces collectifs résidentiels. Or, l'emprise du futur parc urbain figurant sur l'OAP en vigueur a pour effet de porter la surface de l'emprise occupée par les futures voies et espaces collectifs à plus de 20%, rendant de facto très difficile le respect de la densité prescrite.

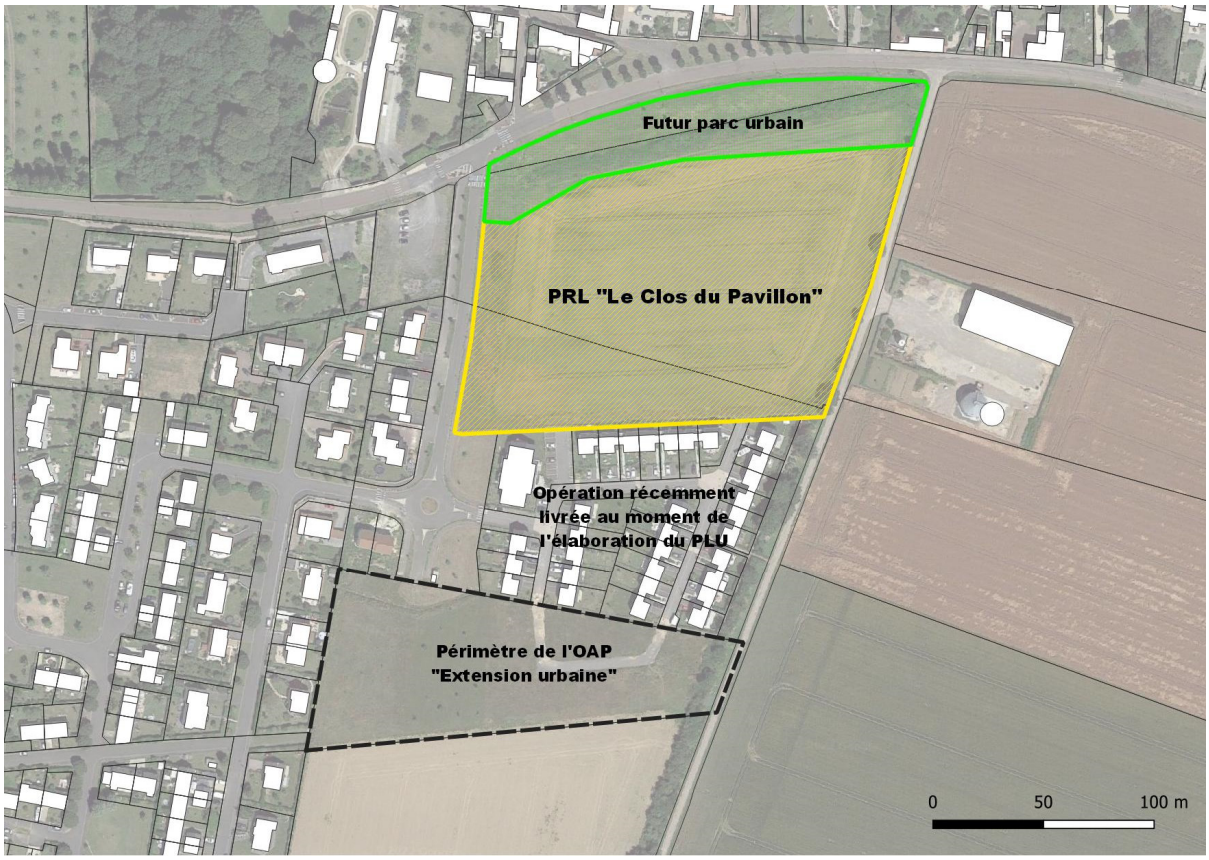



**Figure 6 - Plan de situation de l'OAP "Extension urbaine"**

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

# 3. Les pièces modifiées

## 3.1. Le règlement écrit

### 3.1.1. Zone UA

| Article | PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|---|
| **Article 12 – Stationnement** | | |
| | (…)<br><br>2. Règles<br><br>Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :<br><br>• Pour les constructions à usage d'habitation :<br><br>- Logements : 1 place de stationnement par ~~70 m²~~ de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement,<br>- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements,<br>- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement.<br><br>(…) | (…)<br><br>2. Règles<br><br>Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :<br><br>• Pour les constructions à usage d'habitation :<br><br>- Logements : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement,<br>- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements,<br>- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement.<br><br>(…) |
| **Observation**<br><br>La norme de stationnement est modifiée pour les logements et est ramenée à 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de construction. | | |

### 3.1.2. Zone UB

| Article | PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|---|
| **Article 12 – Stationnement** | | |
| | (…)<br><br>2. Règles<br><br>Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :<br><br>• Pour les constructions à usage d'habitation :<br><br>- Logements : 1 place de stationnement par ~~60 m²~~ de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement, | (…)<br><br>2. Règles<br><br>Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :<br><br>• Pour les constructions à usage d'habitation :<br><br>- Logements : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement, |

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

| | | |
|---|---|---|
| | - Pour les lotissements et groupes d'habitations : en plus des places mentionnées ci-dessus, il sera demandé la création d'aires collectives de stationnement, à raison de 0,5 place par logement<br>- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements,<br>- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement.<br><br>(…) | - Pour les lotissements et groupes d'habitations : en plus des places mentionnées ci-dessus, il sera demandé la création d'aires collectives de stationnement, à raison de 0,5 place par logement<br>- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements,<br>- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement. |
| **Observation**<br><br>Comme pour la zone UA, la norme de stationnement est modifiée pour les logements et est ramenée à 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de construction. | | |

### 3.1.3. Zone UC

| **Article 12 – Stationnement** | | |
|---|---|---|
| | (…)<br><br>2. Règles<br><br>Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :<br><br>• Pour les constructions à usage d'habitation :<br><br>- Logements ~~collectifs~~ : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement,<br>~~- Logements individuels : 2 places de stationnement (autres que les garages et extérieures au bâtiment) seront réalisées sur la parcelle. Elles seront non closes et ouvertes sur l'espace public. Elles pourront être couvertes,~~<br>- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements,<br>- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement.<br><br>(…) | (…)<br><br>2. Règles<br><br>Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :<br><br>• Pour les constructions à usage d'habitation :<br><br>- Logements : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement,<br>- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements,<br>- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement.<br><br>(…) |
| **Observation**<br><br>Outre l'homogénéisation de la norme (1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher), la distinction entre logement individuel et logement collectif est supprimée. | | |

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

### 3.1.4. Zone AUc

| **Article 12 – Stationnement** | | |
|---|---|---|
| | (…)<br><br>2. Règles<br><br>Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :<br><br>• Pour les constructions à usage d'habitation :<br><br>- Logements ~~collectifs~~ : 1 place de stationnement par 30m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement,<br>~~- Logements individuels : 2 places de stationnement (autres que les garages et extérieures au bâtiment) seront réalisées sur la parcelle. Elles seront non closes et ouvertes sur l'espace public. Elles pourront être couvertes,~~<br>- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements,<br>- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement.<br><br>(…) | (…)<br><br>2. Règles<br><br>Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :<br><br>• Pour les constructions à usage d'habitation :<br><br>- Logements : 1 place de stationnement par 30m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement,<br>- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements,<br>- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement.<br><br>(…) |
| **Observation**<br><br>A l'instar de la zone UC, la distinction entre logement individuel et logement collectif est également supprimée. | | |

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

## 3.2. Le règlement graphique

### 3.2.1. Le prolongement de la protection d'un mur en pierre en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le mur à préserver est désormais matérialisé sur le règlement graphique et la légende du règlement graphique mise à jour

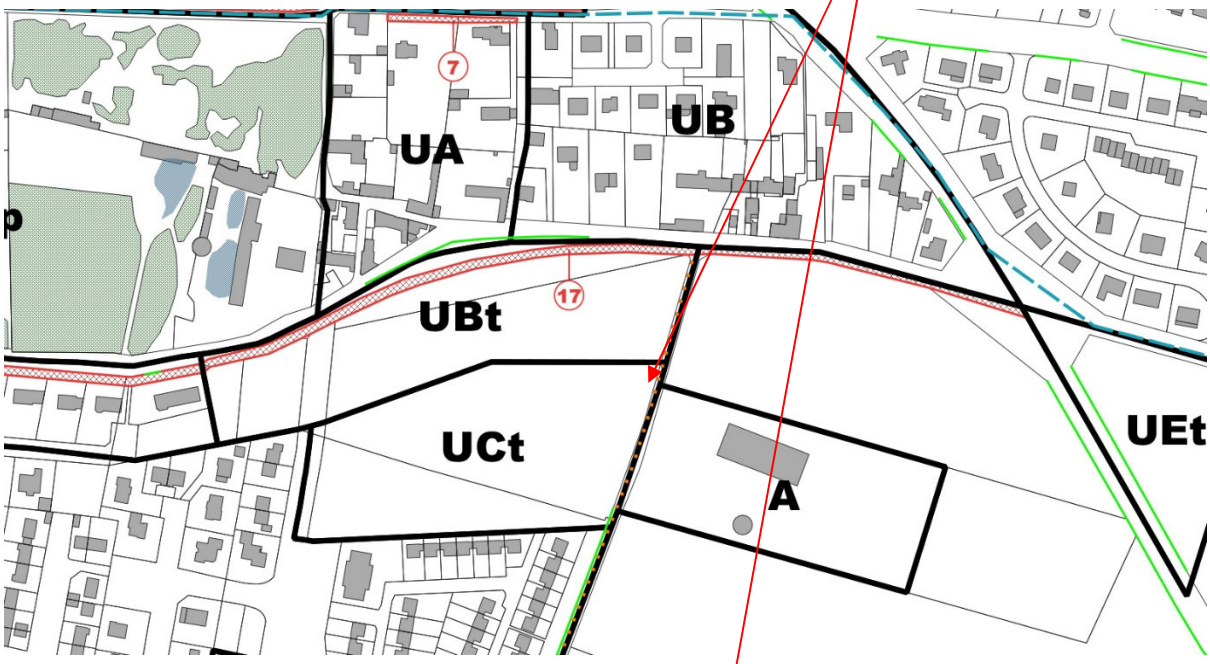



**Figure 7 - Extrait du règlement graphique en vigueur**

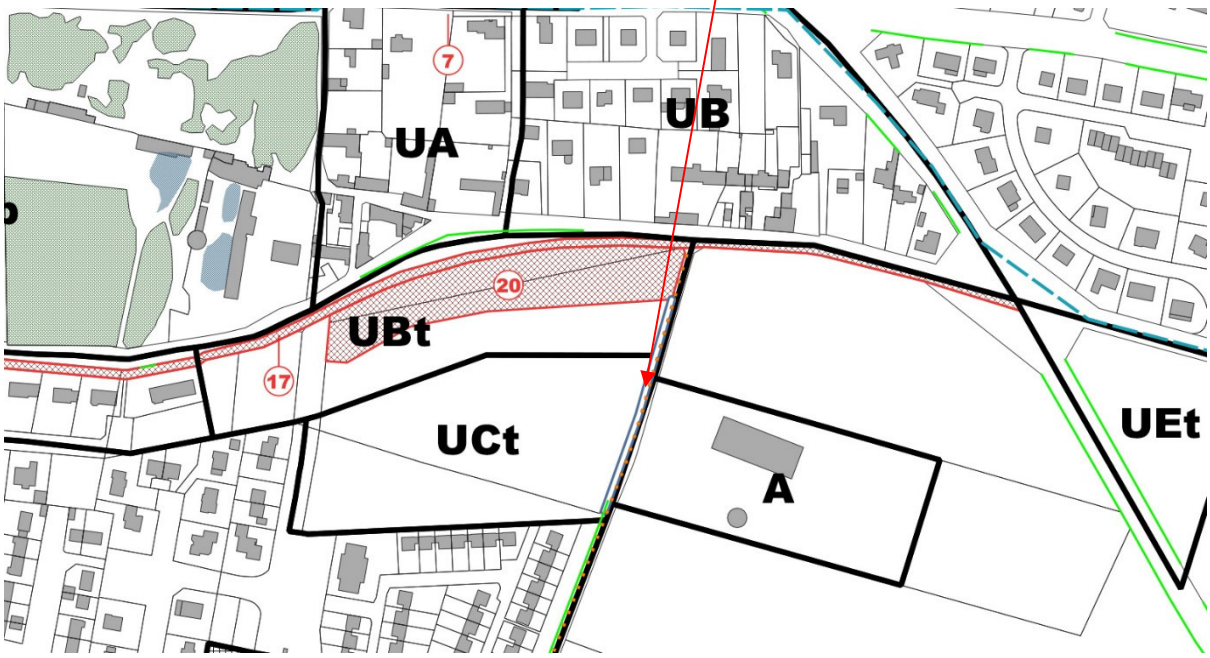



**Figure 8 - Extrait du règlement graphique modifié**

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

### 3.2.2. La création d'un nouvel emplacement réservé n°20 pour la réalisation d'un parc urbain paysager

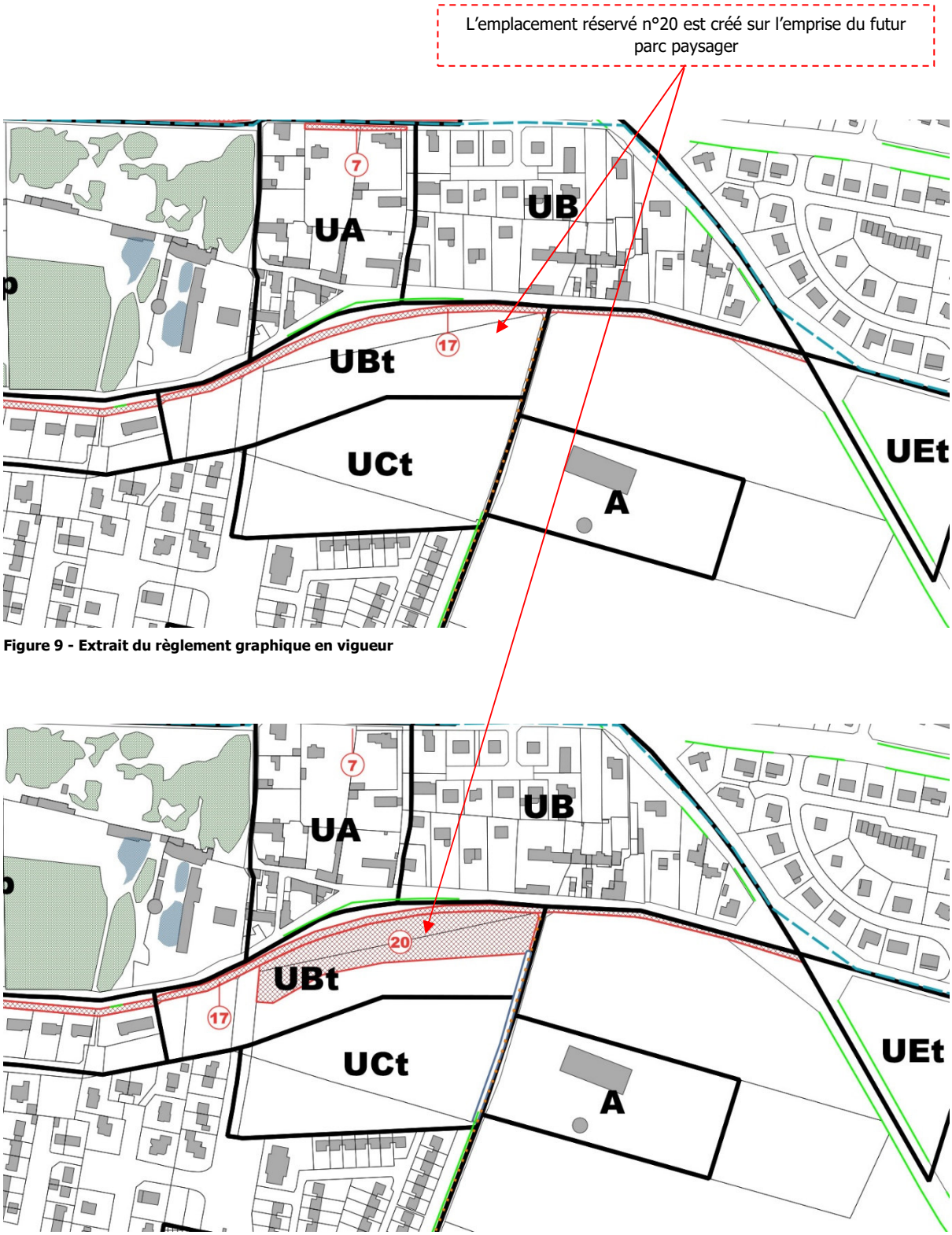



**Figure 9 - Extrait du règlement graphique en vigueur**

**Figure 10 - Extrait du règlement graphique modifié**

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

### 3.2.3. L'ajout d'une précision sur la légende du règlement graphique concernant une « haie » à créer à des fins de gestion hydraulique

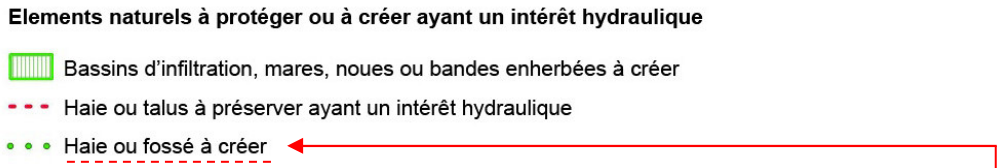



**Figure 11 - Extrait du règlement graphique en vigueur**

La mention « et/ou talus » est ajoutée sur la légende du règlement graphique modifié

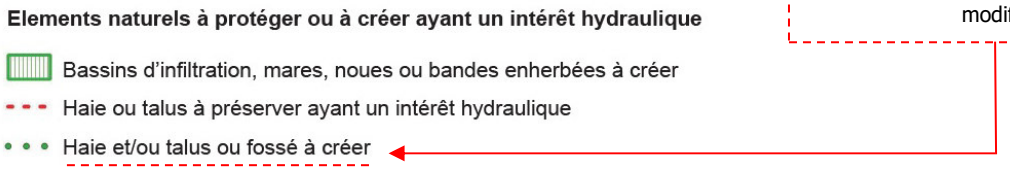



**Figure 12 - Extrait du règlement graphique modifié**

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

## 3.3. Les OAP

### 3.3.1. L'OAP « Cœur de bourg »

L'OAP « Cœur de bourg » est modifiée comme suit :

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Réseau de voirie existant
- Traitement de voirie de type zone de rencontre (absence de marquage au sol, priorité aux piétons, vitesse limitée à 20 km/h, ...)
- Lieux de traversée piétonne (plateau surélevé), aménagement qualitatif
- Espace piéton + dépose-minute
- Principes de desserte du nouveau quartier (voiries lourdes et liaisons douces)
- Principe de liaison douce
- Equipements existants
- Espace préférentiel d'implantation d'équipements, services, logements adaptés pour personnes âgées et stationnement publics

Secteur préférentiel d'implantation de minimum 48 logements, d'une densité minimum de 20 log/ha, comprenant un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et répartis selon :

- Secteur préférentiel d'implantation de logements intermédiaires et/ou individuels groupés
- Espace à vocation principale d'habitat individuel
- Espaces verts et paysagers, à usage environnemental, social et de loisirs à conserver et/ou aménager
- Interface paysagère avec les quartiers adjacents et différentes fonctions du quartier
- Poches de stationnement

**Figure 13 – Cartographie de l'OAP en vigueur**

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

**Figure 14 – Cartographie de l'OAP modifiée**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| **A – Constats et objectifs** | |
| (…) | |
| **B – Principes de l'OAP** | |
| **1. Un habitat répondant en partie aux besoins démographiques et aux parcours résidentiels de la commune** | |
| La commune souhaite atteindre environ 2 600 habitants en 2025. Pour cela, le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à ~~l'habitat privé et social et pourra accueillir au minimum 48 logements.~~ | La commune souhaite atteindre environ 2 600 habitants en 2025. Pour cela, le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à la mise en œuvre de programmes d'habitat diversifiés couvrant un large éventail de besoins ; et ce, à raison d'une densité minimale moyenne nette de 20 logements par hectare. |
| ~~Une part minimale de logements locatifs sociaux de 20% du taux des résidences principales à la date de l'opération pour les nouvelles opérations d'habitat portant sur un terrain de plus d'un hectare est intégrée.~~ Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées et individuelles, logements intermédiaires ~~et~~ collectifs) répondront à la demande endogène de la commune et notamment aux besoins des jeunes ménages et personnes âgées ~~puisqu'au moins 40% des logements seront collectifs et/ou intermédiaires~~. | Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées et individuelles, logements intermédiaires voire collectifs) répondront à la demande endogène de la commune et notamment aux besoins des jeunes ménages et personnes âgées. Dans ce sens, 20% des nouveaux logements construits devront correspondre à des logements de type locatif social et/ou à des logements « aidés » (accession sociale à la propriété, locatif privé à loyer encadré…). |
| (…) | (…) |
| ~~Sur les 3,2 ha du secteur, environ 2,4 ha sont dévolus aux logements. Ainsi, au minimum 48 logements devront être construits sur le secteur, soit une densité résidentielle minimum de 20 log/ha. Ce secteur contribue à environ 43% des besoins démographiques de la commune d'ici 2025~~ | |

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

| | |
|---|---|
| ~~(environ 111 logements) tout en respectant les principes de densité du SCOT de Caen métropole (à savoir au minimum 20 logements/ha) et de mixité de logements en intégrant une part minimale de logements locatifs sociaux de 20% du taux des résidences principales à la date de l'opération pour les nouvelles opérations d'habitat portant sur un terrain de plus d'un hectare.~~<br><br>(…) | |

**Observation**

Comme indiqué plus haut, l'objectif de 20% de logements sociaux défini par le précédent SCOT est désormais modulé et assoupli pour tenir compte des évolutions introduites par le SCOT révisé, de même qu'est supprimé l'objectif visant à réserver 40% du programme de logements à l'habitat intermédiaire et/ou collectif issu lui aussi du précédent SCOT. L'OAP modifiée insiste seulement sur la nécessité de proposer une offre d'habitat diversifiée. Au vu des incertitudes qui pèsent encore sur le projet actuellement – en raison notamment d'une équation encore en devenir entre habitat d'un côté et « services » de l'autre – l'indication concernant le nombre de logements minimum à réaliser est supprimée.

De même, les nouveaux contours du projet réservant une place plus importante à l'offre de services, les indications concernant les surfaces dévolues à l'habitat et aux équipements sont supprimées, celles-ci étant jugées aujourd'hui prématurées (et risquées sur le plan juridique) au vu des évolutions que pourrait encore connaître le projet.

| **B – Principes de l'OAP** | |
|---|---|
| **2. Une offre en équipements et services** | |
| ~~Environ 0,4 ha sont dévolus~~ à l'accueil d'équipements, services et logements pouvant répondre aux besoins des personnes âgées. Ceux-ci sont situés à l'Ouest du secteur, en lien avec les équipements communaux (groupe scolaire et cimetière) et organisés autour de la place d'Eisinger.<br><br>Une offre de stationnement liée à ces équipements et services devra être prévue. Cette offre pourra être mutualisée avec les besoins en stationnement liés au fonctionnement du groupe scolaire et aux futurs logements prévus sur le futur quartier ; ces trois programmes ayant des temporalités différentes (école, équipement pour personnes âgées et logements). | La partie Est du secteur sera dévolue à l'accueil d'équipements, services et logements pouvant répondre aux besoins des personnes âgées. Ceux-ci sont situés à l'Ouest du secteur, en lien avec les équipements communaux (groupe scolaire et cimetière) et organisés autour de la place d'Eisinger. |

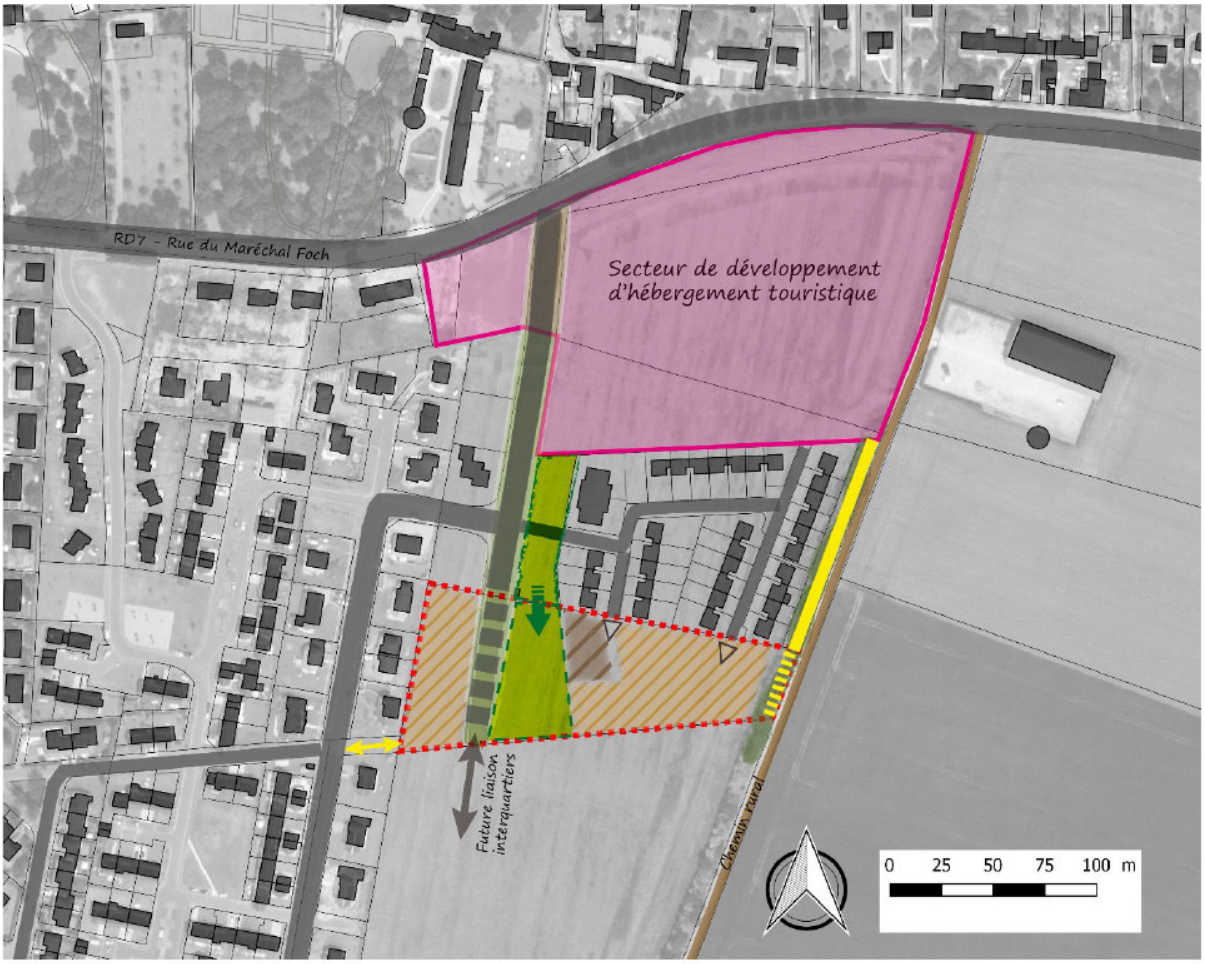
**Observation**

Une nouvelle fois, la modification introduite vise à supprimer toute indication de surface pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

### 3.3.2. L'OAP « Extension urbaine »

L'OAP « Extension urbaine » est modifiée comme suit :




LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Réseau de voirie existant
- Chemin rural existant
- Chemin piétonnier existant
- Principes de desserte du nouveau quartier (voiries lourdes et liaisons douces)
- Principe de voirie en continuité de l'existant et répondant à l'objectif de liaison inter quartiers (inscrite au PADD)
- Principe de connexion piétonne avec les quartiers résidentiels voisins
- Prolongement du chemin piétonnier
- Parc urbain paysager existant
- Parc urbain paysager à prolonger
- Principe d'accompagnement paysager des nouvelles voies
- Interface paysagère avec le paysage agricole

Secteur préférentiel d'implantation de minimum 19 logements, d'une densité minimum de 20 log/ha, comprenant un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et répartis selon :

- Secteur préférentiel d'implantation de logements intermédiaires et/ou individuels groupés
- Espace à vocation principale d'habitat individuel

**Figure 15 - Cartographie de l'OAP en vigueur**

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

**Figure 16 - Cartographie de l'OAP modifiée**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| **A – Constats et objectifs** | |
| (…) | |
| **B – Principes de l'OAP** | |
| **1. Un habitat répondant en partie aux besoins démographiques et aux parcours résidentiels de la commune** | |
| La commune souhaite atteindre environ 2 600 habitants en 2025. Pour cela, le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à l'habitat privé et social et pourra accueillir minimum 19 logements. | La commune souhaite atteindre environ 2600 habitants en 2025. Pour cela, le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à la mise en œuvre de programmes d'habitat diversifiés couvrant un large éventail de besoins ; et ce, à raison d'une densité minimale moyenne nette de 20 logements par hectare. 22 logements au minimum devront être réalisés. |
| ~~Une part minimale de logements locatifs sociaux de 20% du taux des résidences principales à la date de l'opération pour les nouvelles opérations d'habitat portant sur un terrain de plus d'un hectare est intégrée~~. Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées et individuelles, logements intermédiaires ~~et~~ collectifs) répondront à la demande endogène de la commune et notamment aux besoins des jeunes ménages ~~puisqu'au moins 40% des logements seront collectifs et/ou intermédiaires~~. | Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées et individuelles, logements intermédiaires voire collectifs) répondront à la demande endogène de la commune et notamment aux besoins des jeunes ménages. Dans ce sens, 20% des nouveaux logements construits devront correspondre à des logements de type locatif social et/ou à des logements « aidés » (accession sociale à la propriété, locatif privé à loyer encadré…). |
| Ces logements ~~collectifs et/ou intermédiaires~~ seront situés en continuité de l'opération récemment réalisée, au Nord du secteur concerné. | Ces logements seront situés en continuité de l'opération récemment réalisée, au Nord du secteur concerné. |
| La totalité du secteur de 1,0 ha est dévolue aux logements. Ainsi, au minimum ~~19~~ logements devront être construits sur le secteur, soit une densité résidentielle minimum de 20 | La totalité du secteur de 1,0 ha est dévolue aux logements. Ainsi, au minimum 22 logements devront être construits sur le secteur, soit une ~~densité résidentielle minimum de 20~~ |

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

| | |
|---|---|
| log/ha. Ce secteur contribue à environ ~~17%~~ des besoins démographiques de la commune d'ici 2025 (environ 111 logements) tout en respectant les principes de densité du SCOT de Caen métropole (à savoir au minimum 20 logements/ha) ~~et de mixité de logements en intégrant une part minimale de logements locatifs sociaux de 20% du taux des résidences principales à la date de l'opération pour les nouvelles opérations d'habitat portant sur un terrain de plus d'un hectare~~.<br><br>(…) | log/ha. Ce secteur contribue à environ 20% des besoins démographiques de la commune d'ici 2025 (environ 111 logements) tout en respectant les principes de densité du SCOT de Caen métropole (à savoir au minimum 20 logements/ha).<br><br>20% des nouveaux logements construits devront correspondre à des logements de type locatif public et/ou à des logements « aidés » (accession sociale à la propriété, locatif privé à loyer encadré…).<br><br>(…) |

**Observation**

A l'instar de l'OAP « Cœur de bourg », l'objectif de 20% de logements sociaux défini par le précédent SCOT est assoupli, de même qu'est supprimé l'objectif visant à réserver 40% du programme de logements à l'habitat intermédiaire et/ou collectif issu lui aussi du précédent SCOT. L'OAP modifiée insiste seulement sur la nécessité de proposer une offre d'habitat diversifiée.

Contrairement à l'opération précédente, l'objectif minimal de logements à réaliser est toujours affiché en valeur absolue. Ce dernier est toutefois réévalué à la hausse – 19 initialement, contre 22 logements après modification – tenant ainsi compte des résultats de l'étude de faisabilité réalisée depuis.

**B – Principes de l'OAP**

**2. Une structuration de l'espace public permettant des liens avec l'environnement urbain et paysager**

| | |
|---|---|
| Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles.<br><br>Également, une voirie répondant à l'objectif de liaison inter quartiers inscrit au PADD, est intégrée au plan d'aménagement. Celle-ci devra être traitée de façon qualitative (accompagnement paysager) afin d'être parfaitement intégrée au futur quartier d'habitat.<br><br>Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du quartier et permettre des liaisons facilitées et sécurisées notamment vers les quartiers résidentiels adjacents.<br><br>Les entrées et carrefours du futur quartier seront aménagés qualitativement et en lien avec les secteurs avoisinants.<br><br>De même, une interface paysagée avec les espaces agricoles devra être réalisée afin d'éviter des transitions trop abruptes en termes de paysage.<br><br>Enfin, la gestion des eaux pluviales devra être organisée sur le terrain même de l'opération afin que celle-ci soit rigoureusement neutre au plan de l'écoulement naturel de l'eau. | Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles.<br><br>Également, une voirie répondant à l'objectif de liaison inter quartiers inscrit au PADD, est intégrée au plan d'aménagement. Celle-ci devra être traitée de façon qualitative (accompagnement paysager) afin d'être parfaitement intégrée au futur quartier d'habitat.<br><br>Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du quartier et permettre des liaisons facilitées et sécurisées notamment vers les quartiers résidentiels adjacents.<br><br>Les entrées et carrefours du futur quartier seront aménagés qualitativement et en lien avec les secteurs avoisinants.<br><br>De même, une interface paysagée avec les espaces agricoles devra être réalisée afin d'éviter des transitions trop abruptes en termes de paysage en articulation avec l'objectif de frange verte du SCOT. Afin de compléter ce dispositif, cette lisière urbaine sera doublée d'un cheminement tel que précisé sur l'orientation graphique.<br><br>Enfin, la gestion des eaux pluviales devra être organisée sur le terrain même de l'opération afin que celle-ci soit rigoureusement neutre au plan de l'écoulement naturel de l'eau. |

**Observation**

Bien que cet objectif soit déjà inscrit en tant que tel dans l'OAP aujourd'hui opposable, la présente procédure associe désormais expressément l'objectif d'interface paysagée contenu dans l'OAP et l'objectif de frange verte défendu par le SCOT.

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

# 4. Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées

| PIECE | OBJET |
|---|---|
| **Règlement écrit** | **Zone UA, UB, UC et AUc**<br><br>Article 12 |
| **Règlement graphique** | Matérialisation d'un mur à préserver en application de l'article L.151-19 du CU<br>Création d'un nouvel emplacement réservé (n°20) destiné à la réalisation d'un parc urbain<br>Ajout d'une mention sur la légende du règlement graphique concernant les « haies » à créer à des fins de gestion hydraulique |
| **OAP** | Modification de l'OAP « Cœur de bourg » et de l'OAP « Extension urbaine » |

**Le rapport de présentation de la modification n°1 est annexé au dossier de P.L.U.**

**Le règlement écrit modifié se substitue au règlement du dossier du PLU opposable.**

**Le règlement graphique modifié se substitue au règlement graphique du dossier du PLU opposable.**

**Le document des OAP modifié se substitue au document du dossier du PLU opposable.**

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230330-DC30032023-653-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023