Département du Calvados

Enquête publique relative à

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de BERNIERES-SUR-MER présenté par la Communauté de communes Cœur de Nacre

du jeudi 03 avril 2025 au jeudi 03 mai 2025

Rapport à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes Cœur de Nacre

commissaire-enquêteur :
Pierre FERAL

en application de l'ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen en date du 07 février 2025
N° E25000011/14

SOMMAIRE

1 - Au sujet de la forme 4

1.1 - Préambule 4
1.2 - Problèmatique de l'enquête 5
1.2.1 - Etat des lieux 5
1.2.2 - Les éléments du PLU modifiés 5
1.3 - Déroulement de l'enquête 5
1.3.1 - Préparation de l'enquête 5
1.3.2 - Information du public 6
1.3.3 - Déroulement concret de l'enquête 7
1.3.4 - Déroulement des permanences 8
1.3.5 - Clôture de l'enquête 8
1.3.6 - Echanges avec le maître d'ouvrage après la clôture de l'enquête 8

2 - Objet de l'enquête et données essentielles du dossier 9

2.1 - Le projet 9
2.1.1 - Le demandeur 9
2.1.2 - Le contexte du projet et sa justification 9
2.1.3 - La mise en conformité du PLU suite à la décision de la cour administrative d'appel de Nantes 9
2.1.4 - La modification du règlement du PLU 10
2.1.5 - L'ajustement de l'OAP "Cœur de bourg" 16
2.2 - Le cadre réglementaire 18
2.3 - La composition du dossier 18

3 - Visite sur place 18

4 - Observations du public 19

5 - Transmission des observations et réponses du pétitionnaire au PVS 19

6 - Observations des services et des collectivités territoriales 19

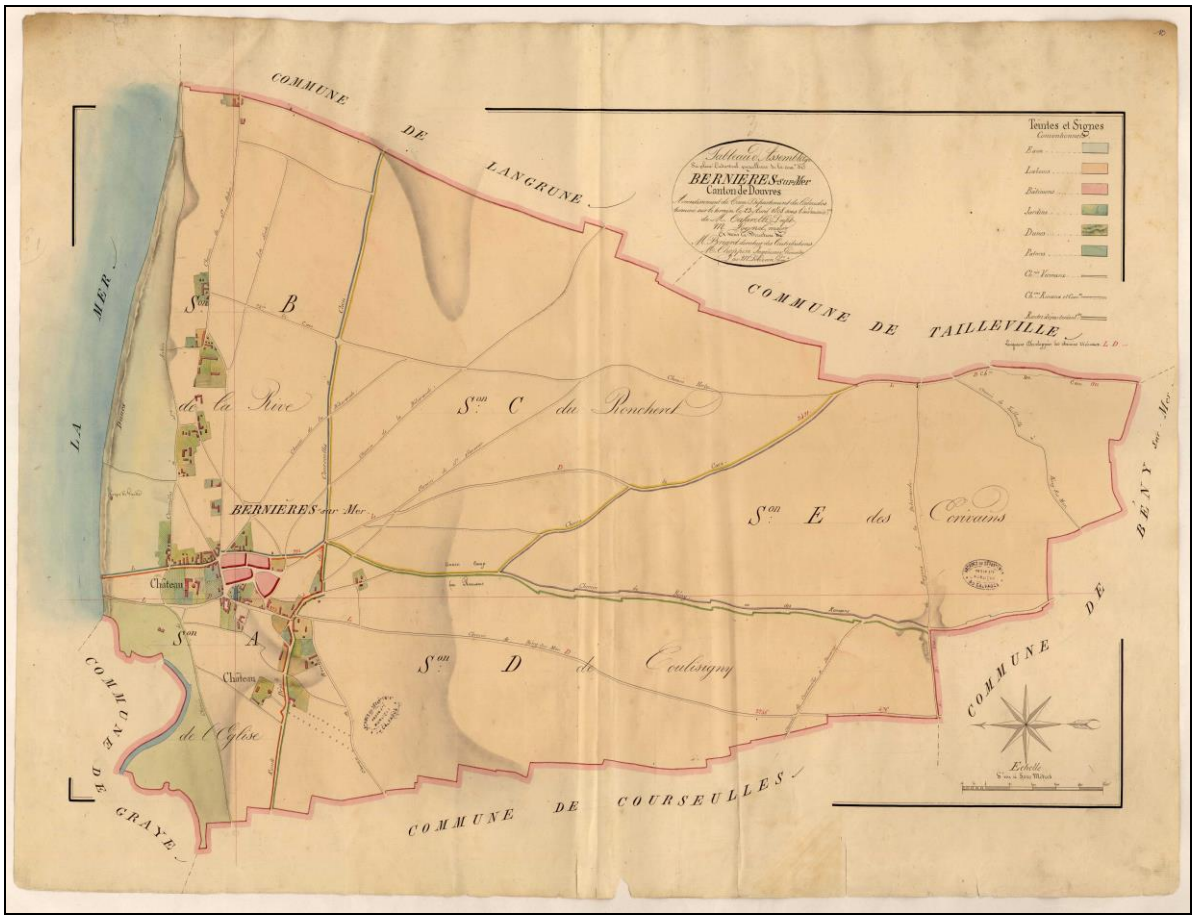
6.1 - La Direction Départementale des Territoires et de la Mer 20
6.2 - Le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropôle 20
6.3 - La Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie 20
6.4 - La Chambre d'Agriculture du Calvados 20
6.5 - L'Institut National de l'Origine et de la Qualité 20
6.6 - La Direction du Cycle de l'Eau du Bassin caennais 20
6.7 - La CDPENAF 21

7 - Analyse des observations du public et des reponses du pétitionnaire 21

8 - Observations complémentaires du C.E. et reponses du pétitionnaire 32

9 - Clôture de l'enquête 34

10 - Pièces annexées au rapport 35



BERNIERES-SUR-MER (Cadastre de 1808)

Cette enquête est consécutive à la demande *de modification du PLU de la commune de Bernières-sur-Mer* présentée par la Communauté de communes Cœur de Nacre.

1. - AU SUJET DE LA FORME

1.1. - Préambule

Je soussigné, Pierre FERAL, désigné par décision du 07 février 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen (dossier n° E25000011/14), afin de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la demande citée ci-dessus.

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-3 à L.123-19 et R.123-2 à R.123-27 relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31, L.153-36 ; L.153-40, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 :

VU le Schéma de Cohérence Territorial de Caen Métropole approuvé le 18 octobre 2019 ;

VU la délibération du 20 janvier 2021 approuvant la prise de compétence « plan local d'urbanisme » dans le bloc compétence obligatoire « Aménagement de l'espace » par la Communauté de communes Cœur de Nacre ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 29 novembre 2002 portant création de la Communauté de communes Cœur de Nacre au 1er janvier 2003 et emportant sa compétence en matière de l'aménagement de l'espace communautaire (article L.153-45 du Code de l'urbanisme et article 5216-5 du CGCT) ;

VU l'arrêté préfectoral du 15 juillet 2021, actant la prise de compétence « plan local d'urbanisme » par la Communauté de communes Cœur de Nacre ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bernières-sur-Mer approuvé le 29 septembre 2007, révisé le 20 septembre 2019 et modifié le 30 mars 2023 ;

VU la décision de la présidente du Tribunal administratif de Caen, en date du 02 février 2025, désignant Monsieur Pierre FERAL, en qualité de commissaire enquêteur ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête et présenté par la Communauté de communes Cœur de Nacre concernant la modification du PLU de Bernières-sur-Mer ;

VU l'arrêté du Président de Cœur de Nacre, du 10 mars 2025 ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Expose ce qui suit :

1.2. - Problématique de l'enquête

1.2.1. – Etat des lieux

- Le plan local d'urbanisme de Bernières-sur-Mer a été approuvé par une délibération du Conseil municipal en date du 23 mai 2019, et a fait l'objet d'une modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil communautaire de la CC Cœur de Nacre du 30 mars 2023, la Communauté de communes ayant acquis la compétence entre temps.

- Les caractéristiques les plus importantes du projet portent sur :
  - **la mise en conformité du PLU suite à l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes du 17 mars 2023** ;
  - **l'ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Bourg »** afin de traduire au mieux les principes d'aménagement et d'urbanisation souhaités par la commune.

- Après examen au cas par cas, la modification n°2 du PLU de la commune de Bernières-sur-Mer n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale (avis conforme de la MRAe du 19 septembre 2024).

1.2.2. – Les éléments du PLU modifiés

- Il s'agit tout d'abord de la suppression de **3 STECAL « NA »** et de **l'intégration de la totalité de l'emprise actuelle du camping au sein de la zone NI** ;

- Ensuite, du **reclassement des zones UB et UE**, à l'Ouest du Château de Quintefeuille, **en zones N et Ne ;**

- Puis, **l'ajustement du règlement de la zone N**, et notamment de ses sous-secteurs **Ne et Ni**, pour intégrer les dispositions de la Loi littoral ;

- Enfin, **l'ajustement de l'OAP « Cœur de Bourg ».**

1.3. - Déroulement de l'enquête

1.3.1. - Préparation de l'enquête

- Par courrier enregistré le 5 février 2025, le Président de la Communauté de communes Cœur de Nacre a demandé au Tribunal administratif de Caen la désignation d'un commissaire-enquêteur pour procéder à une enquête publique sur ce projet.

- Par décision du 07 février 2025, j'ai été missionné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen pour conduire cette enquête.

- Dès réception de ma désignation, je suis entré en relation avec le Service urbanisme de la Communauté de communes Cœur de Nacre, pour une première prise de contact.

- Le 10 mars 2025, j'ai été reçu en Mairie de Bernières-sur-Mer, par Monsieur Thomas DUPONT-FEDERICI (Maire), Monsieur Nicolas PAGES (Chargé d'études urbanisme et planification à Cœur de Nacre) et Madame Béatrice BOUVET (Chargée d'urbanisme à la Mairie de Bernières-sur-Mer).

- Au cours des échanges, l'historique de la démarche et le projet m'ont été exposés, puis nous avons contribué aux modalités pratiques de l'organisation de l'enquête. Nous avons, notamment, convenu que trois permanences seraient assurées au cours de l'enquête publique, qui a été fixée du 03 avril 2025 (9H30) au 03 mai 2025 (11H30) ; le lieu des permanences étant la Mairie de Bernières-su-Mer.

- Nous avons ensuite convenu, des obligations suivantes :
  - publication de l'avis d'enquête dans la presse locale 15 jours au moins avant le début de la consultation, soit avant le 19 mars 2025. Les journaux suivants ont été retenus : « Ouest-France» et « Liberté Le Bonhomme Libre».
  - nouvelle publication dans les huit premiers jours de l'enquête publique et dans les mêmes journaux.
  - affichage de l'arrêté prescrivant l'enquête, ou d'un avis y faisant référence, sur les panneaux d'affichage de la mairie de la commune de Bernières-sur-Mer, au siège de la Communauté de communes Cœur de Nacre, 7 rue de l'Eglise à Douvres-la-Délivrande, ainsi que sur un panneau d'affichage de l'école publique située à proximité des secteurs impliqués dans le projet.

- Par arrêté du 10 mars 2025, le Président de la Communauté de communes Cœur de Nacre a formulé les conditions et le déroulement de la présente enquête publique.

- Le 27 mars 2025, j'ai rencontré dans les locaux de la Communauté de communes Cœur de Nacre :
  - Monsieur Nicolas PAGES, Chargé de l'urbanisme

Un dossier papier m'a été remis et présenté. J'ai ensuite paraphé les deux registres d'observation : un pour la mairie de Bernières-sur-Mer, siège des permanences et un pour le siège de la Communauté de communes Cœur de Nacre.

1.3.2. - Information du public

- L'information du public a été faite par affichage d'un avis (format Affiche) reprenant l'essentiel de l'arrêté du Président de la Communauté de communes Cœur de Nacre, et transmis par les services de cette dernière à la commune de Bernières-sur-Mer. Le pétitionnaire a procédé au même affichage sur le site de la Communauté de communes et à l'école précédemment évoquée.

- L'avis d'enquête était également consultable, à compter du début de l'enquête, sur les sites Internet de la mairie de Bernières-sur-Mer, via la mise à disposition d'un poste informatique en mairie, et de la Communauté de communes Cœur de Nacre.

▪ J'ai constaté, le 27 mars, que l'affichage de l'arrêté était bien visible sur le panneau d'affichage de la mairie de Bernières-sur-Mer, ainsi qu'à l'accueil de la Communauté de communes Cœur de Nacre.

▪ L'avis d'enquête a été publié dans les journaux locaux suivants (voir Annexes) :

- Premières parutions
  - Ouest-France du 13 mars 2025
  - Liberté Le Bonhomme Libre du 13 mars 2025

soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête

- Secondes parutions
  - Ouest-France du 3 avril 2025
  - Liberté Le Bonhomme Libre du 3 avril 2025

soit dans les huit premiers jours suivant le début de l'enquête

Ces parutions respectent bien les dates prescrites.

1.3.3. - Déroulement concret de l'enquête

▪ L'enquête publique s'est déroulée du **jeudi 03 avril (9h30) au samedi 03 mai 2025 (11h30)**, soit pendant **31** jours calendaires.

▪ Le siège de l'enquête était fixé à la Mairie de Bernières-sur-Mer.

▪ Durant cette période, le dossier de l'affaire et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public, aux heures d'ouverture habituelles :

- de la mairie de Bernières-sur-Maire
- du siège de la Communauté de communes Cœur de Nacre

▪ Le dossier d'enquête a été élaboré par l'Agence NEAPOLIS Atelier d'urbanisme, 3 Allée du Green, 14520 PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN, sous l'autorité du Maître d'ouvrage Cœur de Nacre, 7 rue de l'Eglise, 14440 DOUVRES-LA-DELIVRANDE.

▪ Ce dossier comprend :

Sommaire général (2 pages)
Notice de présentation (18 pages)
Orientation d'Aménagement et de Programmation (20 pages)
Règlement écrit (99 pages)
- Les zones urbaines (49 pages)
- Les zones à urbaniser (11 pages)
- Les zones agricoles et naturelles (21 pages)
- Annexes (18 pages)

Plan de zonage 1/5000 (1 page)
Plan de zonage 1/2500 (1 page)
Avis conforme de la MRAe (4 pages)
Délibérations du Conseil communautaire Cœur de Nacre (9 pages)
Avis rendus par les PPA (18 pages)

- Les deux registres d'enquête mis à la disposition du public comportaient 23 pages, dont 20 pages destinées à recevoir ses observations.

1.3.4. - Déroulement des permanences

L'enquête s'est déroulée en mairie de Bernières-sur-Mer, conformément aux prescriptions.
Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours de chacune des trois permanences fixées, aux dates et horaires suivants :

- jeudi 3 avril 2025, de 9h30 à 11h30
- mercredi 16 avril 2025, de 14h00 à 16h00
- samedi 3 mai 2025, de 9h30 à 11h30

Ces trois permanences se sont déroulées sans incident particulier.

Le lieu de permanence (salle du conseil, au rez-de-chaussée) facilitait la consultation des documents ainsi que les échanges entre les participants et le commissaire-enquêteur.

Chacun a pu disposer du registre pour porter ses annotations en toute quiétude.

1.3.5. - Clôture de l'enquête publique

La clôture de l'enquête a eu lieu le 3 mai 2025 à 11h30 heures.

Les registres ont été clos par le commissaire-enquêteur.
Les copies des pages d'ouverture et de clôture des registres, des pages d'observations et des documents apportés au commissaire-enquêteur sont annexées au présent rapport.

Sur le registre d'enquête, le commissaire-enquêteur a relevé **12 observations directes** et y a inséré **10 courriers parvenus par email.** Ces différentes observations sont explicitées plus loin (chapitre n° 4 et 7).

1.3.6. - Echanges avec le maître d'ouvrage après la clôture de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le 03 mai 2025, le commissaire-enquêteur a rencontré, le 6 mai 2025 dans les locaux de la Communauté de communes Cœur de Nacre (CDCCDN) :

- Monsieur Nicolas PAGES, Chargé d'études et planification à la CDCCDN

Au cours de cet entretien, le commissaire-enquêteur a présenté et commenté, à son interlocuteur, un procès-verbal de synthèse de 7 pages (voir Annexes) regroupant :

- les observations du public, formulées dans le cadre de l'enquête publique;
- le rappel de l'avis des PPA;
- ses observations complémentaires.

Le pétitionnaire a été prié de présenter son mémoire en réponse dans les 15 jours calendaires, soit avant le 21 mai 2025.

La CDCCDN a fait parvenir, le 20 mai 2025, au commissaire-enquêteur, un document de 15 pages, reprenant le questionnement du PVS et apportant des réponses aux items relevés (voir Annexes).

Le pétitionnaire a suivi le plan du procès-verbal de synthèse.

2. - OBJET DE L'ENQUETE ET DONNEES ESSENTIELLES DU DOSSIER

2.1. - Le projet

2.1.1. - Le demandeur

Il s'agit de la COMMUNAUTE DE COMMUNES « COEUR DE NACRE », 7 rue de l'Eglise – 14440 – DOUVRES-LA-DELIVRANDE, représentée par son Président, Monsieur Thierry LEFORT.

2.1.2. - Le contexte du projet et sa justification

- Comme explicité aux paragraphes 1.2.1. et 1.2.2., Le projet de modification du PLU de Bernières-sur-Mer vise à mettre en conformité le PLU avec la décision de la cour administrative d'appel de Nantes du 17 mars 2023, et à ajuster l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Bourg » de la commune.

2.1.3. – La mise en conformité du PLU suite à la décision de la cour administrative d'appel de Nantes

- Comme explicité aux paragraphes 1.2.1. et 1.2.2., Le projet de modification du PLU de Bernières-sur-Mer vise à mettre en conformité le PLU avec la décision de la cour administrative d'appel de Nantes du 17 mars 2023, et à ajuster l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Bourg » de la commune.

- Exposé des motifs : par arrêt, en date du 17 mars 2023, la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Nantes a confirmé le jugement du Tribunal Administratif de Caen du 19 février 2021, annulant notamment le classement de trois secteurs du camping du Havre en zone Na et la possibilité d'implanter des habitations légères de loisirs en zone NI dans le PLU de BERNIERES-SUR-MER.
Cet arrêt a de surcroit des conséquences plus larges sur le secteur situé à l'Ouest du camping avec application de la loi Littoral.

Dans ce contexte, la Communauté de communes Cœur de Nacre s'est engagée à réaliser une procédure de modification du PLU de la commune, suite à cet arrêt de la CAA pour reprendre les dispositions du PLU qui ont été annulées et pour traiter les implications de ce jugement sur les zones U, en discontinuité de l'agglomération existante.

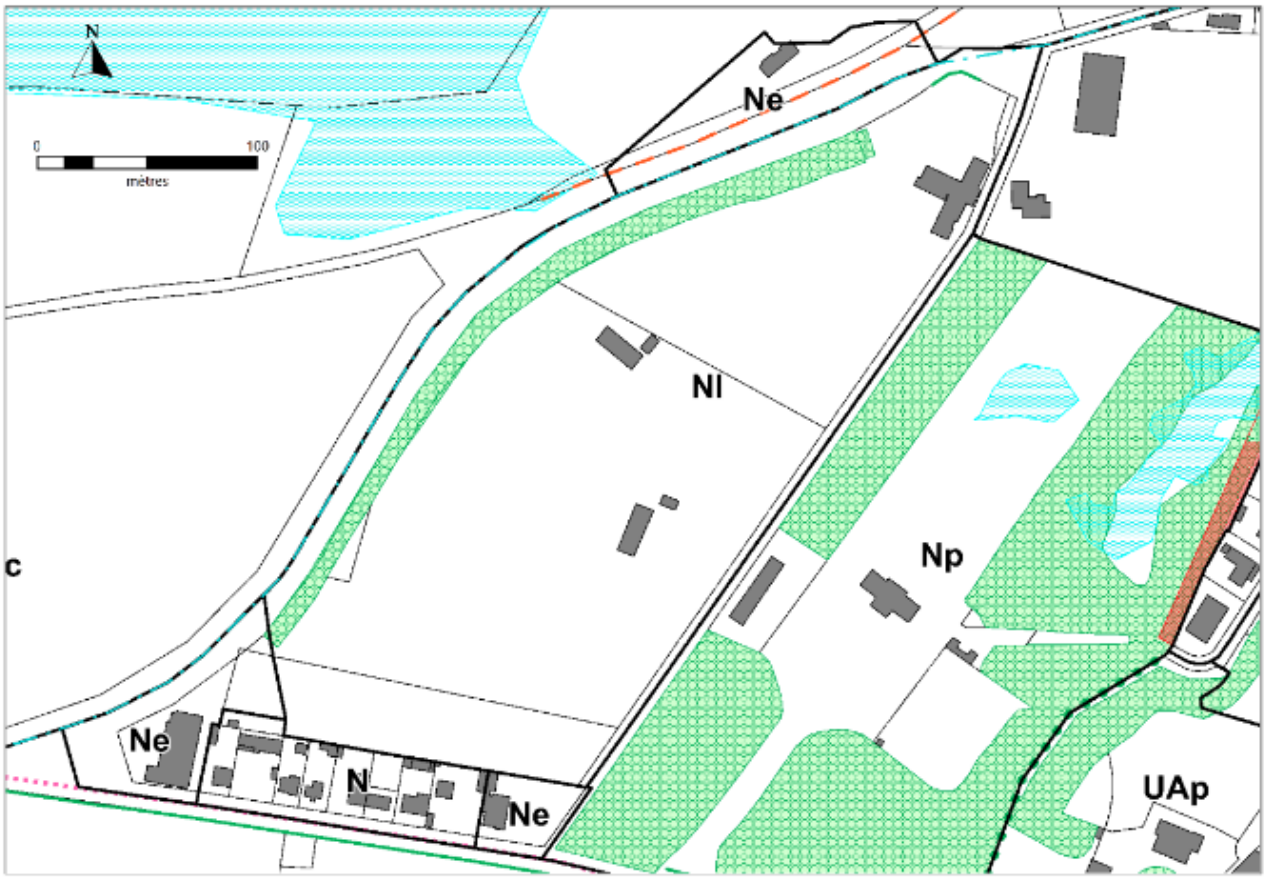
- Application : la modification n°2 du PLU porte sur :
  a - la suppression des 3 STECAL « Na », et l'intégration de la totalité de l'emprise actuelle du camping au sein de la zone NI. Ces 4 STECAL se justifient par leur

caractère d'impact sur l'économie locale ou les activités de sport ou de loisir : club-house de rugby, garage automobile équipé d'une station-service, restaurant rue Hettier et camping du Havre.
Cela signifie également que le règlement associé à ces STECAL doit être compatible avec les dispositions de la Loi Littoral, et n'autoriser que les extensions mesurées des bâtiments existants, et non les nouvelles constructions. Pour ces espaces, le règlement écrit doit préciser les conditions de hauteur, de densité et d'implantation permettant d'assure leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
b – le reclassement des zones UB et UE, à l'Ouest du Château de Quintefeuille, en zones N et Ne. En effet, la continuité de l'agglomération de BERNIERES-SUR-MER, au sens de la Loi Littoral, est arrêtée par le Château de Quintefeuille.
c – l'ajustement du règlement de la zone N, et notamment de ses sous-secteurs Nl et Ne, pour intégrer les dispositions de la Loi Littoral. Cela signifie qu'il conviendra de limiter la constructibilité à ce qu'autorise la Loi Littoral en zone d'urbanisation diffuse.

2.1.4. – La modification du Règlement du PLU

- Modification du règlement graphique :

Avant modification



Après modification

- <u>Modification du règlement écrit</u> :

Les différents articles concernés sont décrits aux pages suivantes (pages 12 à 15), avant et après modification.

Il s'agit des articles :

- N2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- N9 : emprise au sol ;
- N10 : hauteur des constructions ;
- N11 : aspect extérieur des constructions.

Article N2 – Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
1. Loi littoral - Principe d'extension limitée de l'urbanisation en zone N, Na, Nc, Ne, Nl, Nm, Np: Les occupations et utilisations du sol (y compris les extensions et annexes) ne devront pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral en discontinuité de l'agglomération ou des villages existants. **2. Déclinaison de la loi littoral – les espaces proches du rivage (repérés au plan de zonage n°1 et 2) :** Conformément aux prescriptions de l'article L121 -13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans les espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants. **3. Sont autorisés sous conditions en zone N et Np :** ▪ Les extensions mesurées (de l'ordre de 30% maximum par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40 m^2 d'emprise au sol) et la rénovation des constructions existantes sous conditions de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ; ▪ Les annexes sans création de logement nouveau, dans la limite d'une annexe par unité foncière et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m^2, que leur hauteur n'excède pas 4m au point le plus haut et qu'elles soient édifiées sur la même unité foncière que la construction principale, dans sa continuité ou à une distance maximale de 10m par rapport à la construction principale ; ▪ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ▪ Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à	**1. Loi littoral - Principe d'extension limitée de l'urbanisation en zone N, ~~Na,~~ Nc, Ne, Nl, Nm, Np:** Les occupations et utilisations du sol ~~(y compris les extensions et annexes)~~ ne devront pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral en discontinuité de l'agglomération ou des villages existants. **2. Déclinaison de la loi littoral – les espaces proches du rivage (repérés au plan de zonage n°1 et 2) :** Conformément aux prescriptions de l'article L121 -13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans les espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. ~~Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.~~ **3. Sont autorisés sous conditions en zone N et Np :** ▪ Les extensions mesurées des constructions d'habitations existantes (de l'ordre de 30% maximum par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40 m^2 d'emprise au sol) et la rénovation des constructions existantes sous conditions de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ; ▪ ~~Les annexes sans création de logement nouveau, dans la limite d'une annexe par unité foncière et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m^2, que leur hauteur n'excède pas 4m au point le plus haut et qu'elles soient édifiées sur la même unité foncière que la construction principale, dans sa continuité ou à une distance maximale de 10m par rapport à la construction principale ;~~ ▪ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas être constitutifs d'une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme ▪ Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêt collectif sous réserve de ne pas être constitutifs d'une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme ▪ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, dès lors que le sinistre n'est

l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêt collectif ▪ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme **4. Sont autorisées en zone Na :** ▪ Toutes constructions et installations liées ou nécessaires à l'accueil de campeurs, **5. Sont autorisés en zones Na et Nl :** • Les aménagements liés ou nécessaires au camping, • Les aménagements liés ou nécessaires aux parcs résidentiels de loisirs, • L'implantation des habitations légères de loisirs, • L'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes. **6. Sont autorisés sous conditions en zone Ne :** • Les extensions (jusqu'à 50% par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU) et aménagements liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif • Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des structures et équipements publics ou d'intérêt collectif **7. En zone Nm :** (…) **8. En zones inondables (repérées au plan de zonage n°3), sont autorisés sous conditions :** (…)	pas lié aux risques identifiés sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme **~~4. Sont autorisées en zone Na :~~** ▪ ~~Toutes constructions et installations liées ou nécessaires à l'accueil de campeurs,~~ **~~5~~4. Sont autorisés en zones ~~Na et Nl~~ (STECAL) :** • ~~Les aménagements liés ou nécessaires au camping,~~ • ~~Les aménagements liés ou nécessaires aux parcs résidentiels de loisirs,~~ • ~~L'implantation des habitations légères de loisirs,~~ • ~~L'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.~~ • La rénovation et l'extension des constructions existantes sous réserve que l'extension présente un caractère limité à 30% de l'emprise au sol existante, à la date d'approbation du PLU (23 mai 2019) • Les installations, aménagements et travaux liées aux activités exercées (camping-caravaning – activités de loisirs) sous les conditions de ne pas augmenter la capacité d'accueil définie dans l'arrêté préfectoral d'autorisation ; ▪ L'installation de résidences mobiles de loisirs sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement. **6~~5~~. Sont autorisés sous conditions en zone Ne (STECAL) :** • Les extensions (jusqu'à 30% par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU) et aménagements liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux commerces et activités de service • Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des structures et équipements publics ou d'intérêt collectif et aux commerces et activités de service sous réserve de ne pas être constitutifs d'une extension de l'urbanisation et de ne pas être cimentées ou bitumées (caractère réversible de l'aménagement) **~~7~~6. En zone Nm :** (…) **8~~7~~. En zones inondables (repérées au plan de zonage n°3), sont autorisés sous conditions :** (…)

Article N9 – Emprise au sol	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
L'emprise au sol maximale des annexes est de 30m^2. En zone Na, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la surface totale de la zone Na sur laquelle elles sont implantées.	~~L'emprise au sol maximale des annexes est de 30m^2.~~ ~~En zone Na, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la surface totale de la zone Na sur laquelle elles sont implantées.~~ En secteur Nl : L'emprise au sol maximale est fixée à 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet. La densité des constructions est limitée à 0.03. En secteur Ne : L'emprise au sol maximale est fixée à 45% de la superficie du terrain d'assiette du projet. La densité des constructions est limitée à 0.45.
Article N10 – Hauteur des constructions	
La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres. La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.	En zone N : La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante. En zone Nc, Np et Nl : La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et ne pas être constitutive d'une extension de l'urbanisation. Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 m. En zone Ne : La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante. Cependant sur l'ensemble de la zone N, Nc, Np, Nl et Ne, une hauteur supérieure pourra être autorisée : - Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble aura la même hauteur que le bâtiment originel. - Pour les extensions et les réfections de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant. - Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants peut être autorisée dans la

	limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Ces 60 cm intègrent la surélévation de 30 cm prévue par le code de l'urbanisme. Cette surélévation doit être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui doivent être restituées ou adaptées. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
Article N11 – Aspect extérieur des constructions	
1. Principes généraux L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnantes. Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche. Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle. Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments. **(…)**	**1. Principes généraux** L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnantes. Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche. Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle. Plus particulièrement en zones Nl, il est demandé pour les résidences mobile de loisirs : - De choisir des matériaux naturels qui participent à l'esprit des lieux (matériaux locaux, biosourcés (bardage et menuiseries en bois) ou géosourcés qui sont économes en énergie ; - De se servir de la couleur comme outil d'intégration : prêter attention à la couleur du sol (terre, sable, etc…) et de la végétation. Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments. (…)

2.1.5 – L'ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de programmation « Cœur de Bourg »

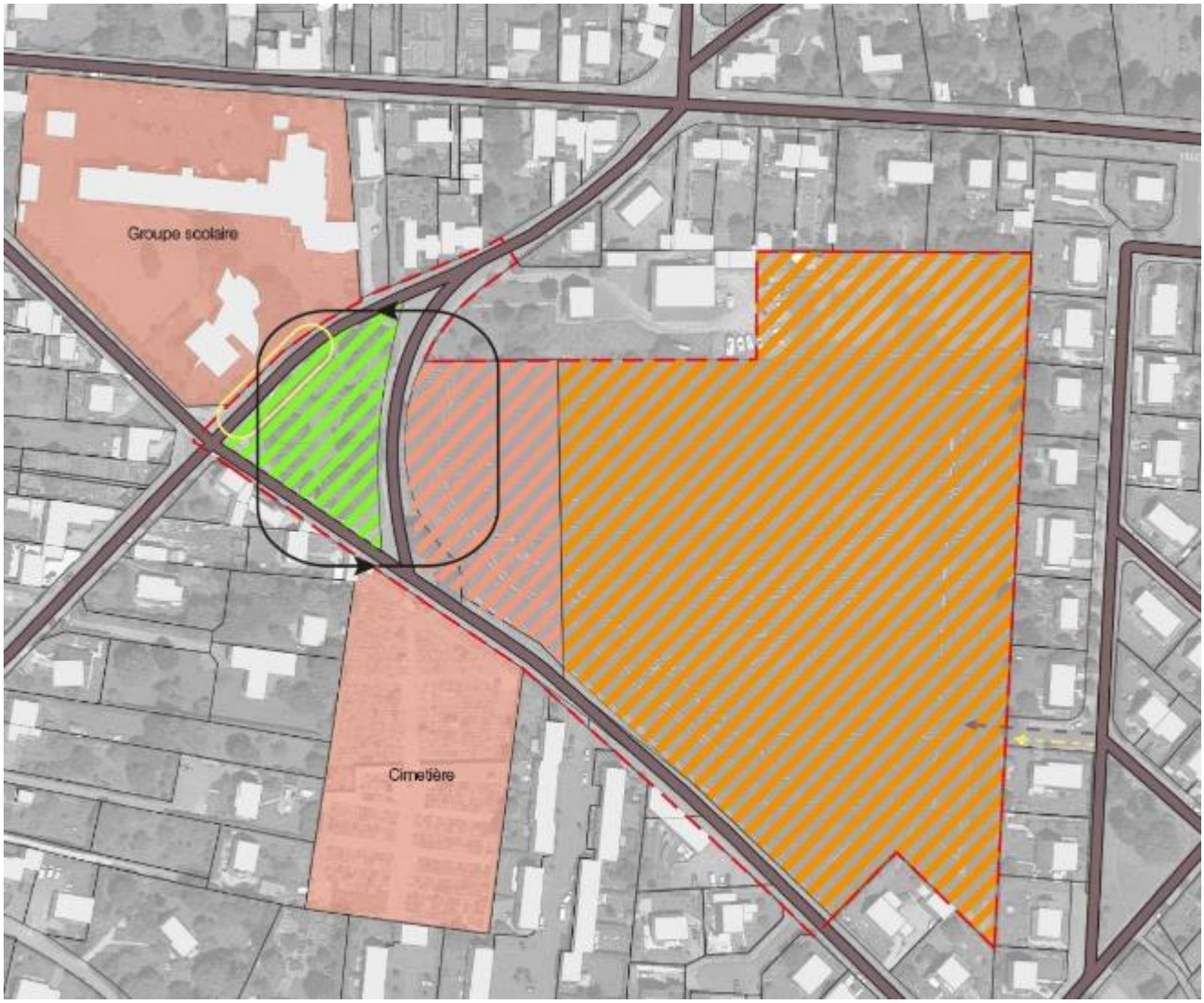
L'OAP « Cœur de Bourg » concerne deux parcelles contigües, sur lesquelles la commune souhaite préciser ses attentes, notamment en termes de programmation.

La parcelle Ouest (AH328), d'environ 0.4 ha, sera mixte : elle accueillera des équipements publics (cimetière et équipements à caractère éducatif, culturel et social) et des logements sociaux.

La parcelle Est (AH283), d'environ 3.1 ha, sera à vocation dominante d'habitat. L'OAP devra préciser que parmi les logements attendus, 25% devront être des logements sociaux.

L'objectif communal est la mise en œuvre de programmes diversifiés pour ces deux parcelles de développement urbain, pour répondre à l'ensemble des besoins en logements aujourd'hui identifiés sur la commune.

- Modification du règlement graphique :



Présent Futur

- Les objectifs détaillés :

  - **Un habitat répondant en partie aux besoins démographiques et aux parcours résidentiels de la commune**.

Dans la perspective d'atteindre 2600 habitants en 2025, le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à la mise en œuvre de programmes d'habitat diversifiés couvrant un large éventail de besoins (jeunes, jeunes ménages, familles modestes, personnes en perte d'autonomie…) et ce, à raison d'une densité minimale moyenne de 30 logements par hectare.

Dans ce sens, au moins 25% 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…).

  - **Une offre en services et équipements publics**.

La partie Ouest du secteur sera mixte et dévolue, d'une part à l'accueil de services et d'équipements publics (dont notamment un nouveau cimetière) et d'autre part, à des logements sociaux et/ou abordables.

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

Il s'agit de prévoir une voirie et des cheminements doux permettant d'intégrer le mieux possible le nouveau quartier au centre ancien.

Pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, il est prévu de la concevoir sur le site même du projet d'aménagement.

2.2. - Le cadre réglementaire

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du PADD, il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière. Il n'y a pas non plus de réduction d'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.

S'agissant de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, il dispose que :
« *Sous réserve des cas où une révision s'impose, le PLU est modifié lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientation et d'actions.* »

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'EPCI ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majore 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.

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

2.3. - La composition du dossier

Le dossier comprend les pièces exigées et dont la liste en a été dressée au § 1.3.3. supra.

3. - VISITE SUR PLACE

Le samedi 27 mars 2025, le commissaire-enquêteur s'est rendu dans les deux secteurs concernés de la commune : la bordure Ouest de la commune autour du camping et la zone du cimetière.
Grâce à cette visite sur place, le commissaire-enquêteur a acquis une bonne connaissance de l'environnement concerné par le présent projet.

4. - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les registres mis à la disposition du public à la Mairie de Bernières-sur-Mer et au siège de l'EPCI « Cœur de Nacre » ont permis de recueillir leurs observations.

Le public a marqué un intérêt certain pour cette enquête publique.

Au total, 22 contributions ont été déposées, soit par observations directes (12) sur le registre **(R.O.B.)**, soit par contributions transmises par mail ou courrier (10) **(M)**.

L'ensemble des contributions est annexé au présent document.

5. - TRANSMISSION DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU PETITIONNAIRE AU PVS

A l'issue de l'enquête publique, le 03 mai 2025, le commissaire-enquêteur a rencontré, le 6 mai 2025 dans les locaux de la Communauté de communes Cœur de Nacre (CDCCDN) :

- Monsieur Nicolas PAGES, Chargé d'études et planification à la CDCCDN

Au cours de cet entretien, le commissaire-enquêteur a présenté et commenté, à son interlocuteur, un procès-verbal de synthèse de 7 pages (voir Annexes) regroupant :

- les observations du public, formulées dans le cadre de l'enquête publique;
- le rappel de l'avis des PPA;
- ses observations complémentaires.

Le pétitionnaire a été prié de présenter son mémoire en réponse dans les 15 jours calendaires, soit avant le 21 mai 2025.

6. – OBSERVATIONS DES SERVICES ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Le commissaire-enquêteur a dressé la synthèse suivante des avis formulés :

6.1. – La Direction Départemental des Territoires et de la Mer

Le projet de modification n'appelle aucune remarque particulière de la DDTM14. Celle-ci émet un **avis favorable** au projet de modification du PLU de Bernières-sur-Mer.

6.2. – Le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole

Il est rappelé l'objet de la procédure et détaillé les modifications projetées. Il est considéré que, à la fois, le projet contribue au renforcement des objectifs en matière de densité et de mixité sociale en compatibilité avec le SCOT, et que le projet est conforme avec la Loi Littoral et compatible avec les objectifs relatifs aux communes littorales du SCOT Caen-Métropole, Il est émis un **avis favorable** sur le projet de modification n°2 du PLU de Bernières-sur-Mer.

6.3. – La Chambre de Commerce et d'Industrie de Caen Normandie

La CCI partage l'objet du projet de modification n°2 du PLU de la commune. En conséquence, la CCI Caen Normandie émet un **avis favorable** au projet de modification du PLU de Bernières-sur-Mer.

6.4. – La Chambre d'agriculture du Calvados

La Chambre d'agriculture émet un **avis favorable** sur le projet de modification du PLU de Bernières-sur-Mer.

6.5. – L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Il n'est formulé aucun avis officiel sur le projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernées.

6.6. – La Direction du cycle de l'Eau du Bassin caennais

Après un examen attentif des pièces du dossier la Direction du cycle de l'eau n'a pas de remarques particulières. Les ajustements du projet sont sans impact sur l'approvisionnement en eau, dans le cadre de ce projet de modification n°2 du PLU de Bernières-sur-Mer.

6.7. – La CDPENAF

Egalement sollicitée, elle n'a pas donné de réponse, ce qui vaut un accord tacite favorable.

7. - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES DU PETITIONNAIRE

Le public s'est montré particulièrement intéressé au cours de cette enquête et les contributions ont assez nombreuses.
Celles-ci sont notées :

- **R.O.B.** pour le registre en mairie de Bernières-sur-Mer ;
- **M.** pour les courriers électroniques insérés dans le registre de Cœur de Nacre.

M. 1/10 – Mme Sandrine MAIRE, 79 rue Bazin – 14990 – BERNIERES-SUR-MER
Elle exprime son désarroi car il lui est impossible d'accéder à toutes les pièces du dossier sur le site internet de l'EPCI Cœur de Nacre, en particulier l'avis des PPA.

Réponse du pétitionnaire:
Suite à un problème technique lié au rodage du tout nouveau site de la communauté de communes, la publication des pièces du dossier n'a pu être effectuée avec la visibilité nécessaire et à la date prévue. Depuis jeudi 2 avril, les Services Urbanisme et Communication de Cœur de Nacre sont tous deux mobilisés, avec notre prestataire informatique, pour prendre en charge ce problème.

Appréciation du commissaire-enquêteur :
Comme le signale par ailleurs le pétitionnaire, l'accès au dossier d'enquête était possible dès le jeudi 3 avril 2025 à 9H30 au siège de l'EPCI Cœur de Nacre, à la mairie de Bernières-sur-mer et sur le site internet de cette même commune.
Le problème a été résolu, sur le site internet de Cœur de Nacre, le samedi matin 5 avril 2025.
Il ressort de tout cela que le public était à même de pouvoir disposer de l'intégralité des pièces dès le début de l'enquête.

M. 2/10 – Mme Sandrine MAIRE, 79 rue Bazin – 14990 – BERNIERES-SUR-MER
Elle exprime son désaccord sur le projet de modification n°2 du PLU de Bernières-sur-Mer, comme elle l'avait fait sur la modification n°1 antérieure ; il s'agit en particulier du projet de cimetière près de l'école. Elle ne comprend pas pourquoi la commune a acheté le terrain « Le clos du Pavillon » par l'intermédiaire de EPF pour 1 millions d'euros et d'ensuite revenir à ce projet de modification n°2 du PLU qui lui permettrait de redéposer le projet de DPU, dont le cimetière, en face de l'école.

Réponse du pétitionnaire:
La CDCCDN indique que le cimetière est en effet prévu dans cette zone d'équipement public de l'OAP Cœur de Bourg, dans sa partie Ouest.

Elle ajoute que la commune a initié la modification n°2 du PLU, fin 2023, et que pendant le temps de la procédure, elle a effectivement acheté, via l'EPFN, le Clos du Pavillon. Toutefois, le processus d'acquisition n'étant pas finalisée, la municipalité a préféré inclure dans la modification n°2 son objectif de réaliser des équipements publics. ***Si l'acquisition se confirme, les nouveaux équipements publics se feront sur le Clos du Pavillon*** *et la programmation de la modification n°2 n'aura plus d'objet et sera amendée dans le cadre du PLUi.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :
Dont acte.

M. 3/10 – Mme Sandrine MAIRE, 79 rue Bazin – 14990 – BERNIERES-SUR-MER
Elle est opposée à l'instauration de la règle de 25% de logements sociaux et s'interroge sur le fait qu'il n'est pas précisé de taux pour les résidences principales.
Pour le taux de 25%, elle s'appuie sur le rapport du commissaire enquêteur de l'enquête publique précédente de 2019, ainsi que sur l'avis de Caen Normandie Métropole et du SCOT Caen Métropole, qui tous parlent d'un taux de 20%, le SCOT imposant pour les communes du littoral 20% des logements sociaux par rapport aux résidences principales.
Elle déclare ce taux de 25% non compatible avec le PADD et le rapport de présentation volume 2.

Réponse du pétitionnaire:
La CDCDN indique que l'expression «au moins 25% » a vocation à se substituer à « 20% » dans le cadre de la présente modification. Aucune incompatibilité ne peut être retenue avec les autres éléments du PLU, sachant que la commune souhaite atteindre environ 2600 habitants en 2025.
Ceci nécessitera la possibilité d'offrir de nouvelles surfaces dédiées à la mise en œuvre de programmes d'habitats diversifiés couvrant un large éventail de besoins endogènes de la commune (jeunes, jeunes ménages, familles modestes, personnes en perte d'autonomie…).

Appréciation du commissaire-enquêteur :
La réponse est précise et justifiée.

ROB.1/12 – M. Thierry DE DOUVILLE, 23 rue de la Crieux – 14990 – BERNIERES-SUR-MER
Il dit avoir simplement pris connaissance de la modification du PLU avec l'aide du commissaire enquêteur.

Appréciation du commissaire-enquêteur :
Dont acte.

ROB.2/12 – M. Noël LAURENCE, 10 rue de la Noé de l'Ile – 14750 – SAINT-AUBIN-SUR-MER
Il donne un avis défavorable à la création Cœur de bourg car il trouve dommageable de supprimer le « poumon vert » de la commune, même si les objectifs visés sont crédibles. Il se demande pourquoi ne pas utiliser les parcelles situées en UBt et UCt redevenues libres. Il se demande enfin à quoi va servir l'emplacement réservé n°20.

Réponse du pétitionnaire:
La CDCCDN fait remarque que l'OAP « Cœur de Bourg » n'est pas issue de la présente demande de modification mais lui préexistait. La demande de modification n°2 vise simplement à lui apporter des précisions, notamment en termes de programmation.
Les parcelles UBt et UCt correspondent à la parcelle du Clos du Pavillon, évoquée dans la contribution M.2/10 de Madame MAIRE et que la commune envisage effectivement d'utiliser. L'ER20 mentionné concerne le projet de forêt urbaine et ne rentre pas dans le cadre de la présente demande de modification.

L'OAP Cœur de Bourg n'a pas vocation à se substituer à un « poumon vert », la parcelle étant dédiée à de l'agriculture intensive, en grande culture, sans flore pérenne ni habitat pour la faune.

Appréciation du commissaire-enquêteur :
Les réponses sont également précises et justifiées.

ROB.3/12 – Mme Mireille CARPENTIER, rue Léopold Hettier – 14990 – BERNIERES-SUR-MER
Concernée par la décision de la cour d'appel de Nantes, en tant que propriétaire d'une maison, précédemment classée en zone UB et désormais en zone N, elle aurait souhaité qu'une information soit diffusée auprès de tous les propriétaires concernés.

Réponse du pétitionnaire:
La CDCCDN indique qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne prévoit une telle information individuelle spécifique et que la présente procédure de modification fait l'objet d'une publicité aussi large que protéiforme, dans le cadre de l'enquête publique, et que cela permet à tout à chacun de pouvoir prendre connaissance du projet et de faire part de ses remarques.

Appréciation du commissaire-enquêteur :
Même si cela n'est pas une figure imposée, une information préalable auprès des propriétaires concernés aurait été une mesure de courtoisie ; surtout face à l'impact engendré par une telle modification de zonage.

ROB.4/12 – M. Thierry DE DOUVILLE, 23 rue de la Crieux – 14990 – BERNIERES-SUR-MER
Il demande s'il est possible que le lot A1284 lui appartenant soit placé en zone UA contigüe plutôt qu'en zone UAp.

Réponse du pétitionnaire:
La CDCCDN indique que ce point est sans rapport avec la présente modification.

Appréciation du commissaire-enquêteur :
Cette demande est effectivement hors sujet dans le cadre de la présente enquête. Par contre, elle pourra être formulée dans le cadre de l'enquête qui concernera la mise en place du PLUi, en cours d'élaboration.

ROB.5/12 – M. Thierry DEFFRESNNES, 673 rue du Maréchal Montgoméry – 14990 – BERNIERES-SUR-MER, au nom de l'Association « Côte de Nacre Patrimoine et Environnement »
Dans l'attente de l'envoi au Commissaire enquêteur d'une contribution détaillée émanant de l'association, il livre ici les différents griefs portés contre le projet de modification n°2 du PLU, pour ce qui concerne la mise en conformité du PLU avec les décisions de justice portant sur le secteur du terrain de camping.
Il souligne en particulier :

- « Des irrégularités de forme
  - absence d'informations clés portées à la connaissance des élus, personnes qualifiées et habitants : décision de la cour d'appel de Nantes non jointe aux documents d'enquête, absence d'informations sur les recours portés contre la modification n°1 ;

- absence de consultations, pourtant obligatoires de personnes qualifiées (commission départementale de la nature, des paysages et des sites, commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) ;
- la « nécessité » de cette modification n°2 est un prétexte pour régulariser une situation illégale ;
- l'obligation de respecter une élaboration concomitante des règlements du SPR et du PLU n'est pas respectée.

- Des irrégularités de fond
  - modification contraire au SCOT de Caen ;
  - modification contraire à la Loi littorale ;
  - modification contraire au règlement du SPR ;
  - mauvaise retranscription de la décision de la cour d'appel de Nantes de 2023, définition. »

Réponse du pétitionnaire:

La réponse de la CDCCDN figure au point suivant M4/10.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Comme il s'agit de la même thématique, la réponse en M4/10 est logique.

M. 4/10 – M. Rodolphe KLEIN-GOUVERNEUR, 57 rue Léopold Hettier – 14990 – BERNIERES-SUR-MER, Président de l'Association « Cote de Nacre Patrimoine et Environnement »

Il s'agit là de la contribution évoquée au point **ROB.5**.

Cette contribution de 37 pages cherche à démontrer que, d'une part, la nécessité de modifier l'OAP Cœur de Bourg ne s'impose pas et que, d'autre part, la soi-disant mise en conformité du PLU avec les décisions de justice portant sur le terrain de camping aboutissent à une dénaturation de ces décisions. Elle détaille l'argumentaire du point **ROB.5**.

Le 26 avril, une version finalisée a été transmise par le même canal. Elle se substitue à la version précédente.

Réponse du pétitionnaire:

- Sur les prétendues irrégularités de forme :

A1 : considérant que le dossier d'enquête serait lacunaire et ne comporterait pas les éléments permettant de disposer d'une information complète, la CDCCDN affirme que le dossier comporte tous les éléments permettant à tout à chacun de prendre connaissances des modifications apportées, sachant que tous les autres éléments sont des documents accessibles ;

A2 : considérant l'absence de consultations pourtant obligatoires de personnes qualifiées, la CDCCDN précise que tous les avis réglementaires nécessaires ont été sollicités ;

A3 : sur le prétexte de la « nécessité » sur des bases juridiques incertaines, relative à l'OAP Cœur de Bourg et du besoin d'attendre le résultat du recours que l'association a introduit contre la modification n°1, la CDCCDN rappelle que l'objectif de la commune est d'atteindre 2600 habitants en 2025, que celle-ci a besoin de mettre en œuvre les outils juridiques permettant d'atteindre cet objectif et que les recours quels qu'ils soient ne sont pas suspensifs et ne sauraient retarder la mise en œuvre des procédures d'urbanisme rendues nécessaires ;

A4 : sur l'obligation de procéder de manière « concomitante et sans saucissonnage » à la modification du SPR et du PLU, la CDCCDN insiste sur le fait que le dossier d'enquête a été établi afin que le public puisse appréhender les modifications apportées sans information omise ou cachée.

- <u>Sur les prétendues irrégularités de fond :</u>

B1 : sur des modifications qui seraient contraire au SCOT METROPOLE, la CDCCDN rappelle que CAEN NORMANDIE METROPOLE a émis un avis favorable sur la modification n°2 du PLU ;

B2 : sur des modifications contraires à la Loi Littoral, aucun justificatif n'est avancé ;

B3 : sur des modifications contraires au PADD de Bernières, aucun justificatif n'est avancé ;

B4 : sur des modifications contraires au règlement du SPR, la CDCCDN indique que la modification n°2 a été établi réglementairement et sans que les élus communaux ou intercommunaux ne souffrent du moindre déficit d'information. N outre, le SPR a bien été pris en compte et la procédure d'évolution adaptée est bien celle de la modification, sans nécessité d'évaluation environnementale ;

B5 : sur des modifications incompatibles avec des décisions de justice exécutoires et définitives, la CDCCDN rappelle qu'en droit, l'article L.153-7 du Code de l'urbanisme prévoit qu'en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un PLU, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Elle ajoute que la CAA de Nantes n'a pas censuré, sur le fond, le secteur Nl défini pour le camping du Havre.

<u>Appréciation du commissaire-enquêteur :</u>
Les réponses, point par point fournies par la CDCCDN, sur d'éventuelles irrégularités de forme et de fond, montrent que la réglementation a été respectée.

M. 5/10 – Mme Céline GOMBERT, 10 rue de la Perche – 44700 – ORVAULT
M. 6/10 - Mme Annie FRANCOIS, 36 rue Bétourné – 14990 – BERNIERES-SUR-MER
M. 7/10 - Mme Adèle FRANCOIS, 2 rue Germain Lecourtois – 14920 – MATHIEU
M. 8/10 - Mme Clotilde MOSCHETTI, 32 Avenue Sainte Thérèse – 14000 – CAEN

Ces 4 contributrices ont exprimé séparément le même commentaire.
Co-propriétaires d'une maison située au 534 rue Léopold Hettier (parcelle AA115), elles contestent la notion de » discontinuité de l'agglomération existante ». A leurs yeux, les constructions de la rue Léopold Hettier sont en continuité du centre du bourg et que le fait de longer, sur quelques mètres, le parc du château ne peut pas être considéré comme une rupture de l'agglomération.
Elles ajoutent qu'il n'y a aucun potentiel « naturel » à leur parcelle (AA115), coincée entre deux routes et à proximité immédiate d'un garage, d'une autre habitation et des bungalows du camping.
Elles ont la désagréable impression que le nouveau classement de ces quelques parcelles déjà construites, dont la leur, n'a pour but que de justifier des décisions de classement de parcelles avoisinantes et donc d'être victimes d'enjeux qui ne sont pas les siens.

Elles abordent ensuite la notion de STECAL envisagée pour les seules parcelles du camping, du garage et du restaurant, afin de limiter sans interdire leur activité. Elles considèrent qu'il est fait abstraction des conséquences pour les propriétaires privés des quelques habitations coincées entre eux et qui seraient les seules en zone N classique avec toutes ses limitations et sans dérogation. A minima, elles considèrent que toutes les parcelles de la zone devraient être en STECAL, y compris la leur, sauf à considérer que le projet de modification prend en compte des intérêts économiques de certains et pas des autres.
Elles terminent en disant : « en conséquence, la modification de classement de zone UB en zone N de la parcelle 115 ne leur paraît pas justifiée en l'état au regard des règles de jurisprudences d'urbanisme, sauf à fragiliser une nouvelle fois juridiquement le PLU en cours de modification. »

<u>Réponse du pétitionnaire:</u>

En réponse, la CDCCDN avance trois arguments pour justifier sa proposition :

- *l'analyse de la situation formulée par les 4 personnes est contredite par les termes de l'arrêt de la CAA de Nantes du 17 mars 2023 duquel il ressort que les constructions de la rue Léopold Hettier ne sont pas situées en*

continuité du centre bourg ;

- *dans la mesure où la continuité de l'agglomération, au sens de la Loi littoral, est arrêtée par le Château de Quintefeuille, les zones situées en arrière au niveau de la rue Hettier ne peuvent demeurer en zonage U ;*
- *le zonage N et la Loi littoral permettent aux constructions existantes un maximum de 30% d'extension. Par ailleurs, les parcelles sont de petite taille et déjà très construites. Il n'a donc pas été jugé utile de permettre de construire davantage et de contrevenir aux dispositions de la Loi littoral. En l(occurrence, il aurait été difficile de justifier de la constructibilité « limité » du STECAL.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La référence à la décision de la CAA de Nantes pose problème car la typologie du zonage de la rue Hettier n'est pas du tout évoquée (voir, en annexes, la décision de la CAA de Nantes du 17 mars 2023, malheureusement absente du dossier d'enquête).

Dans cet arrêt de la CAA de Nantes, il est précisé à l'article 7 des considérants « qu'il ressort du deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme que les secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets… ».

Les maisons de la rue Hettier répondent totalement à ces critères et une éventuelle discontinuité n'est pas observable sur le terrain. Il en résulte que toutes ces maisons, depuis le garage Renault jusqu'au restaurant l'As de Trèfle, construites depuis près d'un siècle, doivent demeurer en zonage U.

ROB. 6/12 – M. Anthony VALLETTE- 420 rue Léopold Hettier – 14990 – BERNIERES-SUR-MER

Propriétaire du restaurant « L'as de trèfle », il aurait aimé être mis au courant du projet de modification n°2 du PLU et d'avoir des informations résultant du passage de son établissement de zone UB en zone Ne. Son souhait est de rester en zone U.

Réponse du pétitionnaire:

La CDCCDN indique que les modalités de publicité de l'enquête publique ont été respectées et ont permis à M. VALLETTE de prendre connaissance du projet et de présenter ses observations.

L'arrêt du 17 mars 2023 de la CAA de Nantes a nécessité de revoir le classement des zones UB et UE situées à l'Ouest du Château de Quintefeuille. Il ressort en effet de cet arrêt que la continuité de l'agglomération de BERNIERES-SUR-MER au sens de la Loi littoral est arrêtée par le Château de Quintefeuille de sorte qu'il est nécessaire de reclasser les zones situées en arrière au niveau de la rue Hettier, et pour le restaurant de le classer en Ne permettant les extensions mesurées des constructions existantes ;

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Même si cela n'est pas une figure imposée, une information préalable auprès des propriétaires concernés aurait été une mesure de courtoisie ; surtout face à l'impact engendré par une telle modification de zonage. Il existe bien sur une possibilité d'extension mesurée en Ne mais la mutation d'activité devient problématique dans le cas présent.

Le reste de l'appréciation est la même qu'évoqué aux points M5 à M8/10.

ROB. 7/12 et M9/10 – Mme Caroline CAVIER- 444 rue Léopold Hettier – 14990 – BERNIERES-SUR-MER

Elle regrette, tout d'abord, l'absence de l'arrêt de la CAA de Nantes dans le dossier d'enquête, et ne trouve pas trace, à la lecture de la décision de cette CAA, qu'elle a cherché et trouvé, d'une

quelconque demande ayant trait au reclassement des zones UB et UE, à l'Ouest du Château de Quintefeuille, en zones N et Ne. Elle ne voit aucune justification ni intérêt d'un classement de ces habitations en zone N.
Les habitations concernées, situées à 630 mètres du rivage, ne sont pas dans la bande de précaution des 100 mètres de la loi littorale, et ne sont pas dans la zone du PPRL.
En conclusion, elle s'oppose au reclassement des zones UB et UE des habitations concernées et leur maintien en Ue ou UB.

Au sujet de la modification portant sur l'OAP Cœur de bourg, elle rappelle que cette question avait déjà été soumise aux habitants qui avaient exprimé leur désaccord (enquête publique du 14 octobre au 9 novembre 2022). Elle considère que le fait d'ajouter sur ce terrain de l'habitat collectif et de faire des habitats sociaux/abordables est défavorable aux intérêts des Bernièrais car il supprime en outre un espace vert dixit « poumon vert » au profit de la bétonisation des futurs habitats.

En conclusion, au vu du manquement d'informations données au public et de l'énoncé des motifs qui semble être une interprétation de l'arrêt de la CAA de Nantes, puis qu'elle n'en fait pas la même lecture, elle souhaite que la modification n°2 du PLU soit retirée.

Réponse du pétitionnaire:

Sur la question du zonage de la rue Hettier, la CDCCDN reprend son argumentation exposée au points M5 à M8/10 en s'appuyant sur la décision de l'arrêt de la CAA de Nantes.
Sur le deuxième point relatif à l'OAP Cœur de Bourg, la CDCCDN précise qu'il ne s'agit pas ici de l'instaurer mais de « l'ajuster » afin de traduire au mieux les principes d'aménagement et d'urbanisation voulus par la commune en terme de destination et de programmation.

Appréciation du commissaire-enquêteur :
La référence à la décision de la CAA de Nantes pose problème car la typologie du zonage de la rue Hettier n'est pas du tout évoquée (voir, en annexes, la décision de la CAA de Nantes du 17 mars 2023, malheureusement absente du dossier d'enquête).
Dans cet arrêt de la CAA de Nantes, il est précisé à l'article 7 des considérants « qu'il ressort du deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme que les secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets… ».
Les maisons de la rue Hettier répondent totalement à ces critères et une éventuelle discontinuité n'est pas observable sur le terrain. Il en résulte que toutes ces maisons, depuis le garage Renault jusqu'au restaurant l'As de Trèfle, construites depuis près d'un siècle, doivent demeurer en zonage U.

ROB. 8/12 – M. Fabrice et Mme Sophie THOMAS – Route de Courseulles – 14990 – BERNIERES-SUR-MER
Propriétaires et exploitants du garage Renault, ils sont inquiets pour leur entreprise et le devenir de celle-ci lorsqu'ils seront en fin d'activité et qu'ils voudront la revendre : « nous aurons travaillé toute une vie pour rien ! ».

Réponse du pétitionnaire:

L'arrêt du 17 mars 2023 de la CAA de Nantes a nécessité de revoir le classement des zones UB et UE situées à l'Ouest du Château de Quintefeuille. Il ressort en effet de cet arrêt que la continuité de l'agglomération de BERNIERES-SUR-MER au sens de la Loi littoral est arrêtée par le Château de Quintefeuille de sorte qu'il est nécessaire de reclasser les zones situées en arrière au niveau de la rue Hettier, et pour le restaurant de le classer en Ne permettant les extensions mesurées des constructions existantes ;

Appréciation du commissaire-enquêteur :
La référence à la décision de la CAA de Nantes pose problème car la typologie du zonage de la rue Hettier n'est pas du tout évoquée (voir, en annexes, la décision de la CAA de Nantes du 17 mars 2023, malheureusement absente du dossier d'enquête).
Dans cet arrêt de la CAA de Nantes, il est précisé à l'article 7 des considérants « qu'il ressort du deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme que les secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets… ».
Les maisons de la rue Hettier répondent totalement à ces critères et une éventuelle discontinuité n'est pas observable sur le terrain. Il en résulte que toutes ces maisons, depuis le garage Renault jusqu'au restaurant l'As de Trèfle, construites depuis près d'un siècle, doivent demeurer en zonage U.
Il existe bien sur une possibilité d'extension mesurée en Ne mais la mutation d'activité devient problématique dans le cas présent.

ROB. 9/12 – Consorts SOMARRIBA – Chemin de Quintefeuille – 14990 – BERNIERES-SUR-MER
Ils demandent des explications en ce qui concerne le boisement du camping, très faible par rapport à la réalité, et le boisement de leurs propres terrains, de part et d'autre du Château de Quintefeuille, car il n'est pas aussi boisé que cela. Manifestement il y a une erreur sur le document graphique du PLU.

Ils produisent également un cahier de doléances relatif à la modification n°2 qui touche leurs parcelles : AA 87, 94, 95 et 97 :

- un classement injustifié et contraire aux réalités du terrain : les parcelles AA 87 et 97 sont intégré d manière arbitraire en zone N ou en EBC, alors qu'elles sont situées en continuité directe d'un bâti existant, incohérence qui contrevient à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ;
- un classement erroné en zone humide : le classement partiel de la parcelle AA 97 en zone humide ne repose sur aucune base technique valable selon les critères posés par l'article L.211-1 du code de l'environnement ;
- des déversement illégaux d'eaux pluviales : la commune a procédé à l'installation de bouches d'évacuation en provenance de la rue Léopold Hettier, redirigeant les eaux pluviales vers un ruisseau traversant leur propriété. Un engorgement massif se produit alors à chaque épisode pluvieux, entrainant le déracinement des arbres, la dégradation du terrain et un non-respect des règles de traitement des eaux pluviales ;

Ils demandent la correction des documents graphiques et la régularisation de la situation hydraulique dans ce secteur de Bernières-sur-Mer.

Pour terminer, ils produisent un document relatif à la modification n°1 du PLU au sujet du traitement des eaux pluviales et pour lequel le commissaire enquêteur (enquête publique du 19 octobre au 4 novembre 2023) avait donné un avis défavorable tant que les réserves n'étaient pas

levées. Aucune référence, décision ou commentaire n'apparaît dans le présent projet de modification n°2.

Réponse du pétitionnaire:

Le classement des parcelles AA87 et 97 en zone N est ancien et s'appuie sur une analyse de la DREAL qui a constaté l'existence d'un bois. Même si ces parcelles étaient un potager, il y a 40 ans, l'absence d'entretien a fait naître ce bois ; ce qui a conduit les services de l'état à le classer en zone N et en EBC.
La DREAL a bien constaté la présence d'une zone humide.
S'agissant de l'évacuation des eaux de ruissellement qui sont envoyées vers le ruisseau, exutoire naturel qui borde la parcelle, la CDCCDN considère que les désordres mentionnés par les consorts Sommarriba viennent du fait que leur parcelle est négligée et qu'aucun entretien n'y est mené. Des demandes de curage ont été faites par la commune et sont restées lettre morte.
La CDCCDN rappelle enfin qu'une enquête publique a été menée sur le réseau d'eau pluviale, assorti d'un avis défavorable

Appréciation du commissaire-enquêteur :
Dont acte. S'agissant du réseau d'eau pluviale, il est ici hors sujet de la présente enquête ; par contre dire que les remarques du commissaire enquêteur précédent étaient douteuses laisse à désirer.

ROB. 10/12 – M. Frédéric THOREL et Mme Laurence DELILLE- 198 avenue du Camp de pie – 14990 – BERNIERES-SUR-MER

Ils refusent l'artificialisation du champ situé à proximité du cimetière et de l'école.
Le précédent projet qui permettait une légère emprise en face de l'école est la seule envisageable à leurs yeux ; le reste du champ devant rester en terre agricole.
Ils sont donc opposés à ce projet de modification de l'OAP Cœur de bourg.

Réponse du pétitionnaire:

La CDCCDN rappelle que la modification n°2 du PLU ne vise qu'à un ajustement de l'OAP Cœur de Bourg afin de traduire au mieux les principes d'aménagement et d'urbanisation souhaités par la commune. Ce foncier est nécessaire afin d'y accueillir des équipements publics et des logements pour répondre aux besoins identifiés.

Appréciation du commissaire-enquêteur :
La réponse est précise et argumentée.

ROB. 11/12 – Mme Sophie GUILMEAU et M. François LE DELEZIR – 548 rue Léopold Hettier – 14990 – BERNIERES-SUR-MER

Ils refusent le classement en zone N alors qu'ils étaient en UB. Cela occasionnerait trop de changements et de complications pour les propriétaires et futurs propriétaires.

Réponse du pétitionnaire:

L'arrêt du 17 mars 2023 de la CAA de Nantes a nécessité de revoir le classement des zones UB et UE situées à l'Ouest du Château de Quintefeuille. Il ressort en effet de cet arrêt que la continuité de l'agglomération de BERNIERES-SUR-MER au sens de la Loi littoral est arrêtée par le Château de Quintefeuille de sorte qu'il est nécessaire de reclasser les zones situées en arrière au niveau de la rue Hettier, et pour le restaurant de le classer en Ne permettant les extensions mesurées des constructions existantes ;

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La référence à la décision de la CAA de Nantes pose problème car la typologie du zonage de la rue Hettier n'est pas du tout évoquée (voir, en annexes, la décision de la CAA de Nantes du 17 mars 2023, malheureusement absente du dossier d'enquête).
Dans cet arrêt de la CAA de Nantes, il est précisé à l'article 7 des considérants « qu'il ressort du deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme que les secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets… ».
Les maisons de la rue Hettier répondent totalement à ces critères et une éventuelle discontinuité n'est pas observable sur le terrain. Il en résulte que toutes ces maisons, depuis le garage Renault jusqu'au restaurant l'As de Trèfle, construites depuis près d'un siècle, doivent demeurer en zonage U.

ROB. 12/12 – Mme CHAVOIX – rue de l'Abbé Blin – 14990 – BERNIERES-SUR-MER
Elle aurait aimé avoir plus d'information sur le % de construction prévus dans le champ Cœur de bourg ainsi que sur les autres équipements publics envisagés, avec leurs nuisances sonores éventuelles.
Elle trouve comme points positifs le fait qu'une partie de l'habitat soit pour les personnes âgées, que le cimetière puisse s'agrandir et qu'il ne soit prévu aucun meublé de tourisme.

Réponse du pétitionnaire:
La CDCCDN indique que le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à la mise en œuvre de programmes d'habitat diversifiés couvrant un large éventail de besoin, et ce à raison d'une densité moyenne nette de 30 logements par hectare.

Appréciation du commissaire-enquêteur :
La réponse est précise et répond au questionnement.

M. 10/10 – Mme Sylvie et M. Stéphane CORBEL – Quintefeuille – 334 rue Léopold Hettier – 14990 – BERNIERES-SUR-MER
Il est proposé une contribution de 33 pages allant dans le sens d'un refus de l'entier projet de modification n°2 du PLU de Bernières-sur-Mer.
« Cette contribution complète et remplace la contribution du 2 mai, qui était déjà fondée sur le non-respect des prescriptions d'Ordre Public du règlement de l'AVAP du SPR de Bernières-sur-Mer, et d'autre part sur les motivations des juges de la CAA de Nantes passées sous silence alors qu'ils « motivent » et donc « expliquent » la décision à mettre en œuvre. »

Cette contribution, assez polémique, évoque « Les graves manquements au devoir d'information qui tendent notamment :

- au non-respect du mandat du conseil municipal qui n'a pas manifesté :
  - son souhait d'autoriser les installations et constructions non liées et nécessaires à l'accueil des campeurs ;
  - ni de s'exempter du respect des motivations de la décision exécutoire ;
  - ni manifeste sa volonté d'exempter la commune et le camping du respect de la loi littoral.
- à faire croire que la modification du PLU :
  - porterait sur la transposition de la décision de justice ;
  - alors qu'il s'agit de rendre de nouveau constructible un terrain protégé comme inconstructible, la décision ne sollicitant pas le retrait des 3 STECAL mais le respect du formalisme obligatoire.

- à faire croire que la nouvelle modification de l'OAP serait une nécessité sans pouvoir le justifier, puisqu'un projet similaire est déjà engagé. »

Réponse du pétitionnaire:

Sur les graves manquements au devoir d'information à destination du public et des élus, la CDCCDN s'inscrit en faux puisque toutes les personnes dont l'avis était nécessaire ont été consultées et qu'aucun « saucissonnage » pour induire en erreur le public ou les élus n'est constitué. Elle ajoute que l'ensemble des documents ont été fournis ou consultables, et que les avis rendus et décisions prises l'ont été en toute connaissance de cause.

1 - Sur la modification du PLU :

A/ - La CDCCDN indique que la présente modification vise principalement à mettre en conformité le PLU avec ce qui a été jugé par la CAA de Nantes et qu'en aucun cas elle porterait sur autre chose que ce qu'il aurait été demandé au Maire de faire quant à l'exécution de la décision de justice.

B/ - La CDCCDN entend indiquer que la CAA de Nantes n'a pas censuré au fond la zone Nl et que la modification n°2 a précisément pour objet :

- *de supprimer les 3 STECAL Na et intégrer la totalié de l'emprise actuelle du camping au sein de la zone Nl ;*
- *d'ajuster le règlement de la zone N, et notamment ses sous-secteurs Nl et Ne, pour intégrer les dispositions de la Loi littoral.*

2 - Sur le choix de ne pas classer en N le terrain protégé des tennis :

Les terrains sont situés en continuité d'agglomération et non en zone d'agglomération diffuse. Aussi la CDCCDN considère qu'il n'y a aucune raison de les classer en N. Elle ajoute qu'un tel classement aurait entravé le développement du site, le privant de toute capacité d'installation des équipements sportifs propres à l'activité.

3 - Sur le fait de ne pas respecter la dominante végétale du terrain de camping par création d'un STECAL sur l'entier terrain :

La CDCCDN fait remarquer que l'arrêt du 17 mars 2023 de la CAA de Nantes ne censure pas, au fond, le STECAL secteur Nl qui correspond au camping du Havre.

Enfin, la modification de l'OAP Cœur de Bourg correspond à un ajustement rendu nécessaire par la volonté de la commune de disposer de nouveaux logements diversifiés.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Sur le point 1, le commissaire enquêteur n'a pas de remarques.

Sur le point 2, il fait remarquer que, lorsqu'on on considère l'évolution historique du zonage des terrains, les terrains du tennis et le terrain occupé par le camping faisaient partie d'un même ensemble. Par conséquent, classer les terrains de tennis en zone Nl, comme le camping ne serait pas choquant. S'appuyer sur la seule continuité d'agglomération ne doit pas faire oublier que ces terrains sont à proximité immédiate de la zone maritime et que, étant en zone UC, et que si un projet ultérieur faisait qu'on décide d'y construire des logements, cela poserait le problème de construire en zone sensible vis-à-vis du dérèglement climatique et du risque de submersion marine.

Sur le point 3, l'utilisation du terme STECAL pour dénommer la zone Nl dédiée au camping ne semble pas adaptée.

Sur l'ajustement de l'OAP, il n'y a pas de remarques.

8. - OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU C.E. ET REPONSES DU PETITIONNAIRE

Au-delà des remarques et questions posées, le commissaire-enquêteur s'interroge sur les points suivants :

Sur l'utilisation de la notion de STECAL

Appeler STECAL la zone Nl résultant de la modification au niveau du camping semble aller au-delà de la notion de STECAL, dont le caractère exceptionnel signifie « qui fait exception ». Dans le cas présent, s'il s'agissait d'un STECAL, il permettrait d'accueillir des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs non incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ; et ce n'est pas le cas.
En conclusion, la conservation des différentes STECAL, d'avant modification, mérite d'être la meilleure solution.

Réponse du pétitionnaire :
La CDCCDN reprend l'argument évoqué au point B dans sa réponse à la contribution 10/10.

Appréciation du commissaire-enquêteur:
Il n'y a pas ici de remise en question du zonage Nl du terrain de camping. Ce qui est discuté ici est la terminologie employée, à savoir qu'un STECAL n'a pas vocation à couvrir plusieurs hectares. Comme le cite le pétitionnaire dans sa réponse : « l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zone naturelles, agricoles ou forestières des secteurs **de taille et de capacité d'accueil limitées** ».

Sur la modification de zonage de la rue Léopold Hettier

Quels motifs imposent un abandon du zonage U pour les maisons, restaurant ou garage de la rue Léopold Hettier ? Aucune argumentation n'est fournie alors que la décision de la CAA de Nantes ne l'évoque pas et que vis-à-vis de la Loi littoral, on se trouve, d'une part, à plus de 600 mètres du trait de côte et que d'autre part on ne connaît pas, dans le dossier, les articles de cette loi qui impactent la zone.
Il paraîtrait logique de conserver les désignations d'avant modification, à savoir UBe pour le garage et UB pour les 9 autres maisons, d'autant plus qu'il n'existe pas de véritable discontinuité dans les constructions de cette rue.
Un changement de zonage aurait en outre des répercussions considérables vis-à-vis d'édifices datant d'un siècle et vis-à-vis de l'évolution des installations à caractère économique.

Réponse du pétitionnaire :
L'arrêt du 17 mars 2023 de la CAA de Nantes a nécessité de revoir le classement des zones UB et UE situées à l'Ouest du Château de Quintefeuille. Il ressort en effet de cet arrêt que la continuité de l'agglomération de BERNIERES-SUR-MER au sens de la Loi littoral est arrêtée par le Château de Quintefeuille de sorte qu'il est nécessaire de reclasser les zones situées en

arrière au niveau de la rue Hettier, et pour le restaurant de le classer en Ne permettant les extensions mesurées des constructions existantes ;

Appréciation du commissaire-enquêteur:
La référence à la décision de la CAA de Nantes pose problème car la typologie du zonage de la rue Hettier n'est pas du tout évoquée (voir, en annexes, la décision de la CAA de Nantes du 17 mars 2023, malheureusement absente du dossier d'enquête).
Dans cet arrêt de la CAA de Nantes, il est précisé à l'article 7 des considérants « qu'il ressort du deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme que les secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets… ».
Les maisons de la rue Hettier répondent totalement à ces critères et une éventuelle discontinuité n'est pas observable sur le terrain. Il en résulte que toutes ces maisons, depuis le garage Renault jusqu'au restaurant l'As de Trèfle, construites depuis près d'un siècle, doivent demeurer en zonage U.

Sur le zonage du terrain de tennis

Pour conserver une logique de territoire, le terrain affecté au tennis, situé au Nord du domaine de Quintefeuille et bordé à l'Ouest par le chemin de Quintefeuille devrait être classé Nl, d'autant plus qu'il se rapproche du trait de côte et qu'il semble davantage concerné par la Loi littoral.

Réponse du pétitionnaire:
La CDCCDN indique que les terrains de tennis sont bien situés en continuité d'agglomération, et non en zone d'agglomération diffuse de sorte qu'il n'y avait aucune raison de modifier leur classement et les classer en zone Nl, ce qui, au surplus les aurait à tort privé de toute capacité d'installer des équipements sportifs de nature à entraver les possibilités de développement du site.

Appréciation du commissaire-enquêteur:
Lorsqu'on on considère l'évolution historique du zonage des terrains, les terrains du tennis et le terrain occupé par le camping faisaient partie d'un même ensemble. Par conséquent, classer les terrains de tennis en zone Nl, comme le camping ne serait pas choquant. S'appuyer sur la seule continuité d'agglomération ne doit pas faire oublier que ces terrains sont à proximité immédiate de la zone maritime et que, étant en zone UC, et que si projet ultérieur faisait qu'on décide d'y construire des logements, cela poserait le problème de construire en zone sensible vis-à-vis du dérèglement climatique et du risque de submersion marine.

Sur les anomalies du document graphique

Quelques erreurs apparaissent sur les plans :

- au niveau de la représentation des espaces boisés ou des haies qui paraissent surdimensionnés sur les terrains encadrant le Château de Quintefeuille ou sur la haie bordant le camping ;

- au niveau de la légende avec Ne comme espace dédié à la pratique des loisirs ou des sports, alors qu'il s'agit d'espace à caractère économique.

Réponse du pétitionnaire :

Sur le premier point, il ne s'est agi que de reprendre les espaces et protections dont ils jouissent tels qu'ils figurent dans le PLU actuel.

Sur le second point, le sous-zonage « e » englobe ici aussi bien les activités économiques que des équipements sportifs ou de loisir. Ici, il concerne aussi bien le garage Renault et le restaurant que les équipements de rugby.

Appréciation du commissaire-enquêteur:

Dont acte.

9. – CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête s'étant déroulée dans le respect de la réglementation, de manière tout à fait satisfaisante et dans un souci d'information du public, le commissaire-enquêteur clôt le présent rapport.
Ses conclusions et son avis motivé sont présentés dans un document séparé, associé à ce rapport.

Fait à Caen, le 26 mai 2025

Pierre FERAL

10- PIECES ANNEXEES AU RAPPORT

- Lettre de désignation par la Présidente du Tribunal administratif du 07 février 2025
- Arrêté du Président de la Communauté de communes « Cœur de Nacre » du 10 mars 2025, prescrivant l'enquête publique
- Avis d'enquête paru dans les journaux Ouest-France et Liberté de Normandie-Le Bonhomme Libre
- Copie des registres d'enquête
- Délibération du Conseil communautaire du 25 janvier 2024
- Procès-verbal de synthèse du 5 mai 2025
- Mémoire en réponse du 20 mai 2025

Destinataires du présent rapport:
Monsieur le Président de la Communauté de communes « Cœur de Nacre
Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen
Le Commissaire-Enquêteur

Département du Calvados

Enquête publique relative à

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme De BERNIERES-SUR-MER présenté par la Communauté de communes Cœur de Nacre

du jeudi 3 avril 2025 au jeudi 3 mai 2025

2ème document - Conclusions et Avis motivé du commissaire-enquêteur

commissaire-enquêteur:
Pierre FERAL

en application de l'ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen en date du 7 février 2025
N° E25000011/14

Sommaire

1 - Objet de l'enquête publique 3

1.1 - La problèmatique de l'enquête 3

1.1.1 - état des lieux 3
1.1.2 - les éléments du PLU modifiés 3

1.2 - Le cadre du projet 4

1.2.1 - sur la mise en conformité du PLU suite à la décision de la CAA de Nantes 4
1.2.2 - sur l'ajustement de l'OAP "Cœur de Bourg" 4

2 - Le cadre réglementaire du projet 5

3 - Conclusions du commissaire-enquêteur 6

3.1 - à propos du dossier d'enquête 6

3.1.1 - en ce qui concerne sa composition 6
3.1.2 - en ce qui concerne sa forme et sa qualité 6

3.2 - à propos des avis des services consultés 6

3.2.1 - la DDTM du Calvados 6
3.2.2 - le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole 6
3.2.3 - la Chambre de Commerce et d'Industrie de Caen Normandie 6
3.2.4 - le Chambre d'Agriculture du Calvados 7
3.2.5 - l'Institut National de l'Oigine et de la Qualité 7
3.2.6 - la Direction du Cycle de l'Eau du Bassin caennais 7
3.2.7 - la CDPENAF 7

3.3 - à propos de la procédure d'enquête publique 7

3.3.1 - l'information du public 7
3.3.2 - la préparation de l'enquête publique 8
3.3.3 - les registres d'enquête 8
3.3.4 - les permanences 8
3.3.5 - la participation du public 8

3.4 - à propos du mémoire en réponse du pétitionnaire 8

3.5 - à propos du fond du dossier 9

3.6 - à propos des observations et des suggestions d'amélioration du dossier 10

3.6.1 - sur La modification du zonage de la rue Léopold Hettier 10
3.6.2 - sur le zonage du terrain de tennis 10

4 - Avis motivé du commissaire-enquêteur 10

Désigné le 07 février 2025 par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen (dossier n° E25000011/14), et faisant application de l'arrêté du Président de la Communauté de communes Cœur de Nacre en date du 10 mars 2025, fixant les modalités de la présente enquête publique, le commissaire-enquêteur, Pierre FERAL, est appelé à donner, dans le présent document, ses conclusions et son avis relatifs au projet de :

Demande de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bernières-sur-Mer

1. - L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 - La problématique de l'enquête

1.1.1. – Etat des lieux

- Le plan local d'urbanisme de Bernières-sur-Mer a été approuvé par une délibération du Conseil municipal en date du 23 mai 2019, et a fait l'objet d'une modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil communautaire de la CC Cœur de Nacre du 30 mars 2023, la Communauté de communes ayant acquis la compétence entre temps.

- Les caractéristiques les plus importantes du projet portent sur :
  - **la mise en conformité du PLU suite à l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes du 17 mars 2023** ;
  - **l'ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Bourg »** afin de traduire au mieux les principes d'aménagement et d'urbanisation souhaités par la commune.

1.1.2. – Les éléments du PLU modifiés

- Il s'agit tout d'abord de la suppression de **3 STECAL « NA »** et de **l'intégration de la totalité de l'emprise actuelle du camping au sein de la zone NI** ;

- Ensuite, du **reclassement des zones UB et UE**, à l'Ouest du Château de Quintefeuille, **en zones N et Ne ;**

- Enfin, **l'ajustement du règlement de la zone N**, et notamment de ses sous-secteurs **Ne et Ni**, pour intégrer les dispositions de la Loi littoral.

▪ Comme explicité aux paragraphes 1.2.1. et 1.2.2. du rapport, le projet de modification du PLU de Bernières-sur-Mer vise à mettre en conformité le PLU avec la décision de la cour administrative d'appel de Nantes du 17 mars 2023, et à ajuster l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Bourg » de la commune.

1.2.1 – Sur la mise en conformité du PLU suite à la décision de la cour administrative d'appel de Nantes

▪ Exposé des motifs : par arrêt, en date du 17 mars 2023, la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Nantes a confirmé le jugement du Tribunal Administratif de Caen du 19 février 2021, annulant notamment le classement de trois secteurs du camping du Havre en zone Na et la possibilité d'implanter des habitations légères de loisirs en zone NI dans le PLU de BERNIERES-SUR-MER.
Cet arrêt a de surcroit des conséquences plus larges sur le secteur situé à l'Ouest du camping avec application de la loi Littoral.

▪ Application : la modification n°2 du PLU porte sur :

a - la suppression des 3 STECAL « Na », et l'intégration de la totalité de l'emprise actuelle du camping au sein de la zone NI. Ces 4 STECAL se justifient par leur caractère d'impact sur l'économie locale ou les activités de sport ou de loisir : club-house de rugby, garage automobile équipé d'une station-service, restaurant rue Hettier et camping du Havre.
Cela signifie également que le règlement associé à ces STECAL doit être compatible avec les dispositions de la Loi Littoral, et n'autoriser que les extensions mesurées des bâtiments existants, et non les nouvelles constructions. Pour ces espaces, le règlement écrit doit préciser les conditions de hauteur, de densité et d'implantation permettant d'assure leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

b – le reclassement des zones UB et UE, à l'Ouest du Château de Quintefeuille, en zones N et Ne. En effet, la continuité de l'agglomération de BERNIERES-SUR-MER, au sens de la Loi Littoral, est arrêtée par le Château de Quintefeuille.

c – l'ajustement du règlement de la zone N, et notamment de ses sous-secteurs NI et Ne, pour intégrer les dispositions de la Loi Littoral. Cela signifie qu'il conviendra de limiter la constructibilité à ce qu'autorise la Loi Littoral en zone d'urbanisation diffuse.

Cette mise en conformité implique une mise à jour du règlement graphique et une modification du règlement écrit dont le détail est décrit dans le paragraphe 2.1.4. du rapport.

1.2.2 – Sur l'ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de programmation « Cœur de Bourg »

L'OAP « Cœur de Bourg » concerne deux parcelles contigües, sur lesquelles la commune souhaite préciser ses attentes, notamment en termes de programmation.

La parcelle Ouest (AH328), d'environ 0.4 ha, sera mixte : elle accueillera des équipements publics (cimetière et équipements à caractère éducatif, culturel et social) et des logements sociaux.

La parcelle Est (AH283), d'environ 3.1 ha, sera à vocation dominante d'habitat. L'OAP devra préciser que parmi les logements attendus, 25% devront être des logements sociaux.

L'objectif communal est la mise en œuvre de programmes diversifiés pour ces deux parcelles de développement urbain, pour répondre à l'ensemble des besoins en logements aujourd'hui identifiés sur la commune.

Cet ajustement implique une mise à jour du règlement graphique dont le détail est décrit dans le paragraphe 2.1.5. du rapport.

2 – LE CADRE REGLEMENTAIRE DU PROJET

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du PADD, il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière. Il n'y a pas non plus de réduction d'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.

S'agissant de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, il dispose que :
« *Sous réserve des cas où une révision s'impose, le PLU est modifié lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientation et d'actions.* »

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'EPCI ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majore 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.

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

3.- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

3.1. - à propos du dossier d'enquête

3.1.1. – En ce qui concerne sa composition

Le dossier comprend un ensemble de documents nécessaires et suffisants pour comprendre et apprécier les objectifs du pétitionnaire en matière d'implantation de l'unité de valorisation des matériaux.

3.1.2. – En ce qui concerne sa forme et sa qualité

Le dossier, les photos et les plans précis et ciblés qui lui sont associés sont bien structurés et de qualité. Sa présentation en rend la lecture accessible par le grand public. L'ensemble des données obligatoires y figurent.

3.2. - à propos des avis des services consultés

3.2.1. – La Direction Départementales des Territoires et de la Mer

Le projet de modification n'appelle aucune remarque particulière de la DDTM14. Celle-ci émet un **avis favorable** au projet de modification du PLU de Bernières-sur-Mer.

Sans commentaire de la part du Commissaire enquêteur.

3.2.2. – Le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole

Il est rappelé l'objet de la procédure et détaillé les modifications projetées. Il est considéré que, à la fois, le projet contribue au renforcement des objectifs en matière de densité et de mixité sociale en compatibilité avec le SCOT, et que le projet est conforme avec la Loi Littoral et compatible avec les objectifs relatifs aux communes littorales du SCOT Caen-Métropole, Il est émis un **avis favorable** sur le projet de modification n°2 du PLU de Bernières-sur-Mer.

Sans commentaire.

3.2.3. – La Chambre de Commerce et d'Industrie de Caen Normandie

La CCI partage l'objet du projet de modification n°2 du PLU de la commune. En conséquence, la CCI Caen Normandie émet un **avis favorable** au projet de modification du PLU de Bernières-sur-Mer.

Sans commentaire.

3.2.4. – La Chambre d'Agriculture du Calvados

La Chambre d'agriculture émet un **avis favorable** sur le projet de modification du PLU de Bernières-sur-Mer.

Sans commentaire.

3.2.5. – L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Il n'est formulé aucun avis officiel sur le projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernées.

L'INAO n'est pas impliqué dans le projet.

3.2.6. – La Direction du cycle de l'eau du Bassin caennais

Après un examen attentif des pièces du dossier la Direction du cycle de l'eau n'a pas de remarques particulières. Les ajustements du projet sont sans impact sur l'approvisionnement en eau, dans le cadre de ce projet de modification n°2 du PLU de Bernières-sur-Mer.

Sans commentaire.

3.2.7. – La CDPENAF

Egalement sollicitée, elle n'a pas donné de réponse, ce qui vaut un accord tacite favorable.

Sans commentaire.

3.3. - à propos de la procédure d'enquête publique

L'enquête s'est déroulée en mairie de Bernières-sur-Mer, conformément à l'arrêté du Président de l'EPCI Cœur de Nacre.

Durant cette période, le dossier de l'affaire, les pièces annexées et un registre d'enquête ont été tenu à la disposition du public aux heures d'ouverture habituelles de la mairie, ainsi qu'au siège de Cœur de Nacre.

3.3.1. - l'information du public

Elle a été faite :

- par affichage d'un avis (format Affiche A2- texte noir sur fond jaune) reprenant l'essentiel de l'arrêté du Président de la Communauté urbaine Caen la mer, et transmis par cette dernière à la commune de Bernières-sur-Mer. Le pétitionnaire a procédé au même affichage sur le site de la Communauté de communes;

- par insertion dans des journaux départementaux et locaux (Ouest-France) et (Liberté de Normandie – Le Bonhomme Libre) respectant les dates prescrites, à savoir plus de quinze jours avant l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci ;

- l'avis d'enquête était également consultable, à compter du début de l'enquête, sur les sites Internet de la mairie de Bernières-sur-Mer et de la Communauté de communes Cœur de Nacre.

Pour le commissaire-enquêteur, le pétitionnaire a fait le nécessaire en matière d'information du public au sujet de cette enquête.

3.3.2. - la préparation de l'enquête publique

Elle a été décrite dans le rapport d'enquête. Il n'est pas nécessaire d'y revenir.

3.3.3.- les registres d'enquête

Les registres d'enquête mis à la disposition du public comportaient 23 pages, dont 20 destinées à recevoir ses observations.

*Les registres ont été clos par le commissaire-enquêteur. Ils contenaient **12 observations écrites** et **10 mails ou courrier**. Ces mails ou courrier ont été insérés dans le registre de la CDC Cœur de Nacre.*

3.3.4.- les permanences

Les trois permanences prévues et tenues en mairie de Bernières-sur-Mer se sont déroulées sans incident particulier.
Le lieu de permanence (salle du conseil au rez-de-chaussée) facilitait l'accès, la consultation des documents ainsi que les échanges entre les participants et le commissaire-enquêteur.

Chacun a pu disposer du registre pour porter ses annotations en toute quiétude.

3.3.5.- la participation du public

Au total, **12** observations écrites figurent dans le registre des observations de Bernières-sur-Mer. Elles sont accompagnées de **10** mails insérés dans le registre de la CDC Cœur de Nacre.

Par le biais d'une association et la participation « engagée » de riverains directement concernés par la modification n°2, cette enquête publique a vu des citoyens très participatifs.

3.4. - à propos du mémoire en réponse du pétitionnaire

A l'issue de l'enquête publique, le 6 mai 2025, conformément aux règles en usage, le commissaire-enquêteur a rencontré, dans les locaux de la mairie de Bernières-sur-Mer, Monsieur Nicolas PAGES représentant le pétitionnaire.
Au cours de cette réunion, le commissaire-enquêteur a présenté et commenté, à son interlocuteur, un procès-verbal de synthèse de 7 pages regroupant :

- les observations du public, formulée dans le cadre de l'enquête publique;
- l'avis des collectivités territoriales ;
- ses observations complémentaires.

Le pétitionnaire a été prié de présenter son mémoire en réponse dans les 15 jours calendaires, soit avant le 21 mai 2025.

Le pétitionnaire, la Communauté de communes Cœur de Nacre, a fait parvenir, le 20 mai 2025, au commissaire-enquêteur, un document de 15 pages, apportant des réponses aux items relevés.

Le pétitionnaire a suivi le plan du procès-verbal de synthèse.

3.5. - à propos du fond du dossier

- Comme explicité aux paragraphes 1.2.1. et 1.2.2. du rapport, le projet de modification du PLU de Bernières-sur-Mer vise à mettre en conformité le PLU avec la décision de la cour administrative d'appel de Nantes du 17 mars 2023, et à ajuster l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Bourg » de la commune.

- Sur la mise en conformité avec la décision de la cour administrative d'appel de Nantes, des modifications du PLU ont été opérées, tant sur le plan graphique qu'écrit, en application de cette décision. Néanmoins, plusieurs points proposés interpellent dans la mesure où les citoyens n'ont pas été en possession de documents clés nécessaires à la compréhension : le texte intégral de l'arrêt de la CAA de Nantes du 17 mars 2023, ainsi que les parties du texte de la loi littorale qui justifient les choix formulés par le pétitionnaire et auxquelles il est fait souvent référence.

- Sur l'ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Bourg » de la commune, l'objectif communal a été la mise en œuvre de programmes diversifiés pour les deux parcelles impliquées, afin de conduire un développement urbain répondant à l'ensemble des besoins en logements aujourd'hui identifiés sur la commune.

Il ressort de ces éléments que :
- sur le premier point, l'intérêt du projet n'est pas discutable, allant dans le sens d'une amélioration de l'application des documents d'urbanisme en respect d'une décision de la justice administrative; néanmoins, l'absence de deux documents indispensables à la compréhension sont absents, rendant certaines décisions ambigües ou peu justifiées ;
- sur le second point, il permet à la commune de prévoir des potentialités de développement urbain en cœur de bourg.

Le commissaire-enquêteur ne peut, en conséquence, qu'être favorable au second point, mais réservé sur le premier point de la proposition de modification n°2du PLU de Bernières-sur-Mer.

3.6. - à propos des observations et des suggestions d'amélioration du dossier

Dans son rapport, le commissaire-enquêteur a examiné chaque thématique abordée par les déposants d'observations ou par lui-même, et a formulé sa position à la suite de celle du pétitionnaire. N'ayant pas de réserve à formuler sur l'OAP Cœur de bourg, il retient cependant les réserves suivantes, à propos des zonages envisagés par le pétitionnaire :

3.6.1. – Sur la modification de zonage de la rue Léopold Hettier

Quels motifs imposent un abandon du zonage U pour les maisons, restaurant ou garage de la rue Léopold Hettier ? Aucune argumentation n'est fournie alors que la décision de la CAA de Nantes ne l'évoque pas et que vis-à-vis de la Loi littoral, on se trouve, d'une part, à plus de 600 mètres du trait de côte et que d'autre part on ne connaît pas les articles de cette loi qui impactent la zone.
Il paraîtrait logique de conserver les désignations d'avant modification, à savoir UBe pour le garage et UB pour les 9 autres maisons, d'autant plus qu'il n'existe pas de véritable discontinuité dans les constructions de cette rue.
Un changement de zonage aurait en outre des répercussions considérables vis-à-vis d'édifices datant d'un siècle et vis-à-vis de l'évolution des installations à caractère économique.

Le commissaire-enquêteur ne comprend pas que l'on puisse placer en zone N, un quartier de la commune où toutes les parcelles sont urbanisées depuis près d'un siècle. Quant à la discontinuité constatée dans cette rue, elle n'existe pas quand on se rend sur le terrain.

3.6.2. – Sur le zonage du terrain de tennis

Pour conserver une logique de territoire, le terrain affecté au tennis, situé au Nord du domaine de Quintefeuille et bordé à l'Ouest par le chemin de Quintefeuille devrait être classé Nl, d'autant plus qu'il se rapproche du trait de côte et qu'il semble davantage concerné par la Loi littoral.

Cette question n'est pas abordée dans la liste des modifications à apporter au PLU de Bernières-sur-Mer. Cependant elle pose question dans la mesure où historiquement ce terrain et le terrain de camping faisaient partie d'un même ensemble, avant leur partition.

4. - AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Considérant

- la demande formulée le 05 février 2025 par le Président de la Communauté de communes Cœur de Nacre de désigner un commissaire enquêteur en vue de conduire la présente enquête;
- l'arrêté du président de la Communauté de communes Cœur de Nacre du 10 mars 2025 ;
- le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.153-41 soumettant le projet de modification n°2 du PLU de Bernières-sur-Mer à enquête publique ;
- l'arrêté préfectoral en date du 15 juillet 2021 actant la prise de compétence « plan local d'urbanisme, les documents d'urbanisme en tenant lieu et la carte communale » par la Communauté de communes Cœur de Nacre ;
- l'avis rendu par la MRAe indiquant que la procédure n'engendre pas d'évaluation environnementale ;
- la présence des parutions de l'avis légal d'enquête dans deux journaux locaux ;
- la régularité de l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête dans la commune ;
- l'absence de tout incident lors du déroulement de l'enquête et des permanences ;
- l'absence d'objection de la part des collectivités territoriales à la clôture de l'enquête publique ;
- les éléments, compléments, propositions et améliorations contenus dans le mémoire en réponse du maitre d'ouvrage, reçu dans les délais convenus ;

- la réécriture de la conclusion, suivant les directives du TA de Caen, engendrant un léger dépassement de date de remise de la conclusion.

Considérant pour la mise en conformité du PLU suite à l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes du 17 mars 2023, concernant le zonage du camping

- l'application des directives arrêtées ;
- les avis favorables des PPA ;
- le bien fondé de la correction apportée.

Considérant pour le changement de zonage de toutes les parcelles construites de la rue Léopold Hettier, entre le restaurant et le garage

- l'absence de références à ce sujet dans la décision de la CAA de Nantes ;
- l'absence de références à des articles de la Loi littoral motivant un passage de la zone U à la zone N ;
- les conséquences engendrées par un tel changement dans l'évolution économique des deux entreprises concernées ;
- l'opposition unanime de tous les propriétaires habitant ce quartier.

Considérant pour le zonage des terrains de tennis

- l'absence de l'évocation de ce sujet, bien que ces terrains soient liés historiquement au terrain de camping avant leur partition en deux entités ;
- le fait qu'ils soient classés actuellement UC et donc potentiellement constructibles à moyen ou long terme ;
- la différence de prise en considération de ces terrains de tennis par rapport à l'évolution du zonage des résidences de la rue Hettier ;
- la proximité des terrains de tennis vis-à-vis du milieu maritime.

Considérant pour l'ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de bourg »

- l'opportunité de répondre en partie aux besoins en logements de la commune ;
- l'opportunité de répondre à des besoins en logements et services pour personnes séniors ;
- l'opportunité de connecter entre eux les quartiers du centre ancien et pavillonnaires récents ;
- l'opportunité de requalifier une des portes d'entrée de la commune menant au centre ancien ;
- la non utilisation de terres agricoles ou naturelles à des fins d'urbanisation, conformément aux lois Grenelle et ALUR :
- les avis favorables des PPA.

Et constatant l'intérêt suscité

le commissaire-enquêteur émet

un **AVIS FAVORABLE**

sur le projet

DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE BERNIERES-SUR-MER

avec

une **Réserve**

pour ce qui concerne le changement de zonage de U en N des résidences de la rue Hettier, avec la nécessité de les maintenir en zone U comme précédemment

et

un **regret**

d'avoir omis de considérer le zonage des terrains de tennis

DE LA COMMUNE DE BERNIERES-SUR-MER

présenté par Le Président de la Communauté DE COMMUNES Cœur de Nacre

Fait à Caen, le 5 juin 2025

Pierre FERAL

Destinataires du présent avis/conclusions motivées:
Monsieur le Président de la Communauté de communes Cœur de Nacre
Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen
Le Commissaire-Enquêteur