

**Commune de BERNIERES-SUR-MER
PLAN LOCAL D'URBANISME**



**COEUR
DE NACRE**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE - SUR - MER

**ADDITIF A LA PIECE 1
NOTICE DE PRESENTATION**

MODIFICATION N°2



**Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2019
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 30 mars 2023**

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 24 juin 2025,
Le Président**

Commune de BERNIERES-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

Préambule	2
1. <i>Les coordonnées du maître d'ouvrage</i>	2
2. <i>Les objets de la modification</i>	2
3. <i>La justification de la procédure</i>	2
4. <i>Le détail des éléments rectifiés</i>	5
La mise en conformité du PLU suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 17 mars 2023	6
1. <i>Exposé des motifs</i>	6
2. <i>Modification du PLU</i>	9
L'ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de bourg »	14
1. <i>Exposé des motifs</i>	14
2. <i>Modification du PLU</i>	14

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté de Communes Cœur de Nacre
7 rue de l'Eglise
14 440 DOUVRES-LA-DELIVRANDE
02 31 97 43 32
www.coeurdenacre.fr
npages@coeurdenacre.fr

2. Les objets de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de BERNIERES-SUR-MER a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2019, et a fait l'objet d'une modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 30 mars 2023.

Les objectifs de la modification du PLU sont :

1. La mise en conformité du PLU suite à l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes du 17 mars 2023 avec :
 - 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 ;
 - b. Le reclassement des zones UB et UE, à l'Ouest du Château de Quintefeuille, en zones N et Ne ;
 - 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.
2. 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 municipalité.

Après examen au cas par cas « ad hoc », la modification n°2 du PLU de la commune de BERNIERES-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 rendu le 19 septembre 2024).

3. La justification de la procédure

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 projet d'aménagement et de développement durable (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 nuisances.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune

Communauté de Communes Cœur de Nacre

Modification n°2 du PLU de BERNIERES-SUR-MER

Préambule

décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

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

Lancement de la procédure Article L.153-36 à L.153-38 du CU

- A l'initiative du président de la CDC Cœur de Nacre

Etudes

- Rapport de présentation exposant les motifs de la modification
- Dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification

Notification du projet Article L.153-40 du CU

- Saisine de l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas (2 mois)
- Saisine de la CDPENAF
- Le projet doit être notifié aux Personnes Publiques Associées

Enquête publique Article L.153-41 du CU

- Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- Arrêté du président
- Une publication dans deux journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci
- Affichages aux lieux usuels de la CDC et de la commune
- Enquête publique

Approbation Article L.153-43 du CU

- Approbation par délibération de l'autorité compétente
- Le dossier approuvé doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation.

Publicité et opposabilité

- Affichage de la DCC au siège de la CDC et à la mairie durant 1 mois
- Mention insérée dans un journal du département
- Publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).
- Exécutoire dès que les mesures de publicité sont effectuées et que le dossier a été transmis au Préfet.

4. Le détail des éléments rectifiés

Les pièces suivantes doivent faire l'objet de modifications :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – pièce 3
- Le règlement écrit – pièce 4.1
- Le règlement graphique 1/5000 – pièce 4.2
- Le règlement graphique 1/2500 – pièce 4.3

La mise en conformité du PLU suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 17 mars 2023

1. Exposé des motifs

Par un arrêt en date du 17 mars 2023, la Cour Administrative d'Appel 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 surcroît des conséquences plus larges sur le secteur situé à l'Ouest du camping avec l'application de la loi littoral. Il précise :

« La délibération du 20 septembre 2019 du conseil municipal de BERNIERES-SUR-MER est annulée, d'une part, en tant qu'elle procède au retrait de la délibération du 23 mai 2019 en ce que celle-ci classait la majeure partie du camping du Havre en zone N et, d'autre part, en tant que la nouvelle version du plan local d'urbanisme qu'elle approuve, classe la majeure partie du camping du Havre en zone NI et modifie les dispositions de l'article N2 du règlement du plan applicables à la zone NI ».

Dans ce contexte, la Communauté de Communes Cœur de Nacre s'est engagée à réaliser une procédure de modification du PLU de BERNIERES-SUR-MER, 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.

Ainsi, le ce premier point de 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 ;**
- 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 arrêté par le château de Quintefeuille. Ainsi, il convient de reclasser les zones situées en arrière (rue Léopold Hettier) aujourd'hui en zone urbaine dans le règlement graphique. Les habitations en zone UB doivent être reclassées en zone N, dont le règlement permet déjà l'extension des constructions existantes. Le garage Renault et le restaurant, aujourd'hui classés en UE, doivent être intégrés dans des sous-secteurs Ne, permettant les extensions mesurées des constructions existantes.
- 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.** Il s'agira de limiter la constructibilité à ce qu'autorise la loi Littoral en zone d'urbanisation diffuse

Communauté de Communes Cœur de Nacre

Modification n°2 du PLU de BERNIERES-SUR-MER

La mise en conformité du PLU suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 17 mars 2023

Justifications des STECAL :

Les espaces qui comportent des constructions à usage autre que l'habitation peuvent être identifiés comme des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités » au sein des zones A et N dans lesquels ils s'insèrent, en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

Pour la commune de BERNIERES-SUR-MER, plusieurs STECAL ont été établis :

- Une zone Ne dédiée au club-house du rugby – les utilisateurs sont à l'étroit dans le bâtiment existant et sont dans l'attente d'une extension – cette zone Ne est située dans les espaces proches du rivage au Nord de la RD514 ;
- Une zone Ne dédiée au garage automobile et à la station service – le création d'un STECAL doit permettre aux constructions existantes d'évoluer de façon conforme aux dispositions de la loi Littoral ;
- Une zone Ne dédiée au restaurant situé le long de la RD7 (rue Léopold Hettier) – la création d'un STECAL doit également permettre aux constructions existantes d'évoluer de façon conforme aux dispositions de la loi Littoral ;
- Enfin, une zone NI a été définie pour le camping du Havre, dont l'emprise existante doit être délimitée par le PLU conformément à l'article L121-9 du Code de l'Urbanisme. L'activité « camping » est existante.

Le règlement associé à ces STECAL doit bien évidemment être compatible avec les dispositions de la loi littoral, et n'autoriser que les extensions mesurées des bâtiments existants, et non les nouvelles constructions. Si l'effet des STECAL sont plus limités sur les communes littorales, la définition de ces 4 STECAL n'est cependant pas dénuée d'intérêt. En effet, ces STECAL pourront permettre l'extension de bâtiments d'activités implantés au sein des espaces naturels de la commune, ces derniers ne pouvant pas bénéficier des dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme (lesquelles ne s'appliquant qu'aux habitations existantes).

Pour ces espaces, le règlement écrit doit préciser les conditions de hauteur, de densité et d'implantation permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

	Hauteur	Densité	Implantation
Secteur Ne	La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.	La densité des constructions est limitée à 0.45.	Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, en prolongement de la façade ou du pignon d'un bâtiment existant (cf articles 6 et 7 du règlement écrit de la zone N).
Secteur NI	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.	La densité des constructions est limitée à 0.03.	

- Justification des règles de hauteur : en zone d'urbanisation diffuse, les règles de hauteur doivent garantir la non extension de l'urbanisation. Ainsi, en limitant la hauteur de l'extension à la hauteur de la construction existante en zone Ne, et en la limitant à 6 mètres au sein de la zone NI, le critère du caractère modéré du projet est bien pris en compte.
- Justification des règles de densité : la règle de densité qui est le rapport entre la surface de plancher et la superficie de l'unité foncière doit une nouvelle fois garantir le caractère mesuré des extensions des constructions existantes. Les densités mises en place permettent d'assurer une extension de 30% des constructions existantes.

Communauté de Communes Cœur de Nacre

Modification n°2 du PLU de BERNIERES-SUR-MER

La mise en conformité du PLU suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 17 mars 2023

- Justification des règles d'implantation : dans les deux cas présents, la loi Littoral ne permettant d'autoriser que les extensions des constructions existantes, il n'était pas nécessaire de préciser davantage les conditions d'implantation des futures extensions.

Position de la collectivité suite au rapport et aux conclusions motivées du Commissaire Enquêteur :

Le projet de modification n°2 du PLU est maintenu dans sa version soumise à enquête publique compte tenu des dernières évolutions de la Loi Littoral et de l'appui juridique du service Urbanisme et Risques de la DDTM du Calvados.

Le jugement de la CCA de Nantes du 17 mars 2023 impliquait :

1/ de réétudier la constructibilité du camping à ce qu'autorise la Loi Littoral en zone d'urbanisation diffuse. Le STECAL NI a ainsi été créé pour cette activité « camping » existante, et le règlement écrit associé a été ajusté pour être conforme aux dispositions de la Loi Littoral.

2/ de reconsidérer le classement des zones UB et UE à l'Ouest du Château de Quintefeuille, dans la mesure où la continuité de l'agglomération de Bernières-sur-Mer est arrêtée par ce château. Le maintien en zone UB et UE des secteurs situés à l'Ouest du château ne pouvait se justifier au regard des termes de l'arrêt de la CAA de Nantes du 17 mars 2023 qui a posé le principe selon lequel ce qui est situé à l'Ouest du château de Quintefeuille est situé dans un « secteur périphérique ».

Les terrains de tennis sont quant à eux situés en continuité immédiate de la zone agglomérée de Bernières-sur-Mer, leur classement en zone urbaine est donc tout à fait compatible avec les dispositions de la Loi Littoral et permet de conforter les capacités de développement du site.

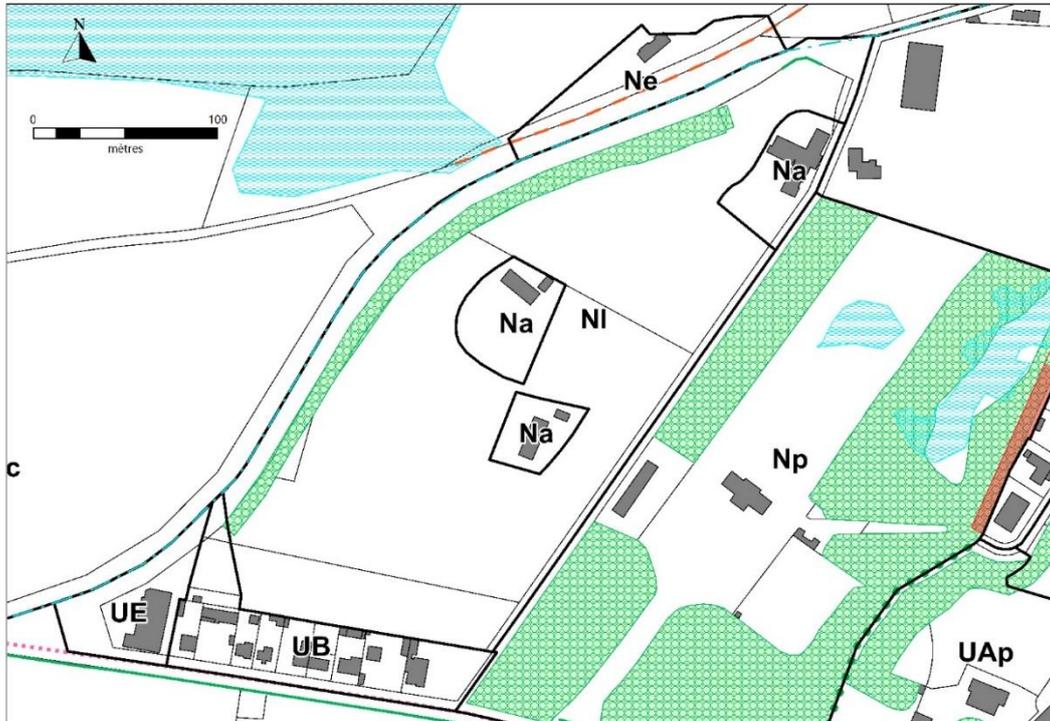
Communauté de Communes Cœur de Nacre

Modification n°2 du PLU de BERNIERES-SUR-MER

La mise en conformité du PLU suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 17 mars 2023

2. Modification du PLU

Règlement graphique :



Avant modification :



Après modification :

Communauté de Communes Cœur de Nacre

Modification n°2 du PLU de BERNIERES-SUR-MER

La mise en conformité du PLU suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 17 mars 2023

Règlement écrit :

Article N2 – Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p><u>1. Loi littoral - Principe d'extension limitée de l'urbanisation en zone N, Na, Nc, Ne, Ni, Nm, Np:</u></p> <p>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.</p> <p><u>2. Déclinaison de la loi littoral – les espaces proches du rivage (repérés au plan de zonage n°1 et 2):</u></p> <p>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.</p> <p><u>3. Sont autorisés sous conditions en zone N et Np :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ 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 m² 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 m², 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	<p><u>1. Loi littoral - Principe d'extension limitée de l'urbanisation en zone N, Na, Nc, Ne, Ni, Nm, Np:</u></p> <p>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.</p> <p><u>2. Déclinaison de la loi littoral – les espaces proches du rivage (repérés au plan de zonage n°1 et 2) :</u></p> <p>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.</p> <p><u>3. Sont autorisés sous conditions en zone N et Np :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ 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 m² 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 m², 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

Communauté de Communes Cœur de Nacre

Modification n°2 du PLU de BERNIERES-SUR-MER

La mise en conformité du PLU suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 17 mars 2023

<p>l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêt collectif</p> <ul style="list-style-type: none">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 <p>4. Sont autorisées en zone Na :</p> <ul style="list-style-type: none">Toutes constructions et installations liées ou nécessaires à l'accueil de campeurs, <p>5. Sont autorisés en zones Na et NI :</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>6. Sont autorisés sous conditions en zone Ne :</p> <ul style="list-style-type: none">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 collectifLes aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des structures et équipements publics ou d'intérêt collectif <p>7. En zone Nm : (...)</p> <p>8. En zones inondables (repérées au plan de zonage n°3), sont autorisés sous conditions : (...)</p>	<p>pas lié aux risques identifiés sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme</p> <p>4. Sont autorisées en zone Na :</p> <p>▪ Toutes constructions et installations liées ou nécessaires à l'accueil de campeurs,</p> <p>54. Sont autorisés en zones Na et NI (STECAL) :</p> <p>▪ Les aménagements liés ou nécessaires au camping,</p> <p>▪ Les aménagements liés ou nécessaires aux parcs résidentiels de loisirs,</p> <p>▪ L'implantation des habitations légères de loisirs,</p> <p>• L'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.</p> <ul style="list-style-type: none">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 liés 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. <p>65. Sont autorisés sous conditions en zone Ne (STECAL) :</p> <ul style="list-style-type: none">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 serviceLes 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) <p>76. En zone Nm : (...)</p> <p>87. En zones inondables (repérées au plan de zonage n°3), sont autorisés sous conditions : (...)</p>
---	---

Communauté de Communes Cœur de Nacre

Modification n°2 du PLU de BERNIERES-SUR-MER

La mise en conformité du PLU suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 17 mars 2023

Article N9 – Emprise au sol	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>L'emprise au sol maximale des annexes est de 30m².</p> <p>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.</p>	<p>L'emprise au sol maximale des annexes est de 30m².</p> <p>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.</p> <p><u>En secteur NI :</u></p> <p>L'emprise au sol maximale est fixée à 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.</p> <p>La densité des constructions est limitée à 0.03.</p> <p><u>En secteur Ne :</u></p> <p>L'emprise au sol maximale est fixée à 45% de la superficie du terrain d'assiette du projet.</p> <p>La densité des constructions est limitée à 0.45.</p>
Article N10 – Hauteur des constructions	
<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.</p> <p>La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.</p>	<p><u>En zone N :</u></p> <p>La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.</p> <p><u>En zone Nc, Np et NI :</u></p> <p>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.</p> <p><u>En zone Ne :</u></p> <p>La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.</p> <p>Cependant sur l'ensemble de la zone N, Nc, Np, NI et Ne, une hauteur supérieure pourra être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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

Communauté de Communes Cœur de Nacre

Modification n°2 du PLU de BERNIERES-SUR-MER

La mise en conformité du PLU suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 17 mars 2023

	<p>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.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article N11 – Aspect extérieur des constructions	
<p>1. Principes généraux</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.</p> <p>(...)</p>	<p>1. Principes généraux</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Plus particulièrement en zones NI, il est demandé pour les résidences mobile de loisirs :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.</p> <p>(...)</p>

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

1. Exposé des motifs

L'OAP Cœur de bourg concerne deux parcelles contigües, sur lesquelles la commune de BERNIERES-SUR-MER souhaite préciser ses attentes, notamment en termes de programmation.

La parcelle Ouest (n°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/abordables.

La parcelle Est (n°AH 283), d'environ 3.1 ha sera à vocation dominante d'habitat. Les OAP devront préciser que parmi les logements attendus, 25% devront être des logements sociaux / abordables.

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.

2. Modification du PLU

Ajustement de l'OAP Cœur de Bourg

Communauté de Communes Cœur de Nacre

Modification n°2 du PLU de BERNIERES-SUR-MER

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

B. PRINCIPES DE L'OAP

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

La commune souhaite atteindre environ 2600 habitants en 2025. Pour cela, le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à **la mise en œuvre de programmes d'habitat diversifiés couvrant un large éventail de besoins (jeunes, jeunes ménages, familles modestes, individus en perte d'autonomie...)** ; et ce, à raison d'une densité minimale moyenne nette de ~~20~~ **30** logements par hectare.

Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées et individuelles, logements intermédiaires voire collectifs) répondront à la demande endogène de la commune et notamment aux besoins des jeunes ménages et personnes âgées. Dans ce sens, **au moins 20% 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...).

Ces logements collectifs et/ou intermédiaires seront situés le long de la rue de l'Abbé Blin menant au centre ancien afin de structurer la porte d'entrée vers le centre, mais également de faire écho aux habitations groupées déjà implantées le long de cette rue, au Sud.

Les logements devront être diversifiés pour répondre aux parcours résidentiels et à la diversité sociale de l'ensemble de la population endogène de la commune et des nouveaux arrivants.

Ils privilégieront des typologies moins consommatrices d'espaces, en partie des logements groupés et intermédiaires.

Les systèmes de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïque, thermiques, etc.), les cuves de récupération des eaux pluviales ou encore les toitures terrasses végétalisées seront autorisés et encouragés.

Page 12 modifiée

Communauté de Communes Cœur de Nacre

Modification n°2 du PLU de BERNIERES-SUR-MER

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

2. Une offre en services et équipements publics

La partie Ouest du secteur sera **mixte** et sera dévolue :

- à l'accueil de services et d'équipements publics (dont notamment un nouveau cimetière). Ceux-ci sont en lien avec les équipements communaux (groupe scolaire et cimetière) et organisés autour de la place d'Eisingen. L'espace pourra s'étendre, en tant que de besoin, vers l'Est.

- à l'accueil de **logements sociaux et/ou abordables**.

Une offre de stationnement liée à ces équipements et services devra être prévue. Cette offre pourra être mutualisée avec les besoins en stationnement liés au fonctionnement du groupe scolaire et aux futurs logements prévus sur le futur quartier ; ces trois programmes ayant des temporalités différentes (école, services et équipements publics, logements).

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

Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles.

Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du quartier et permettre des liaisons facilitées et sécurisées notamment vers le centre ancien (commerces, écoles, équipements).

Les entrées et carrefours du futur quartier seront aménagés qualitativement et en lien avec les secteurs avoisinants.

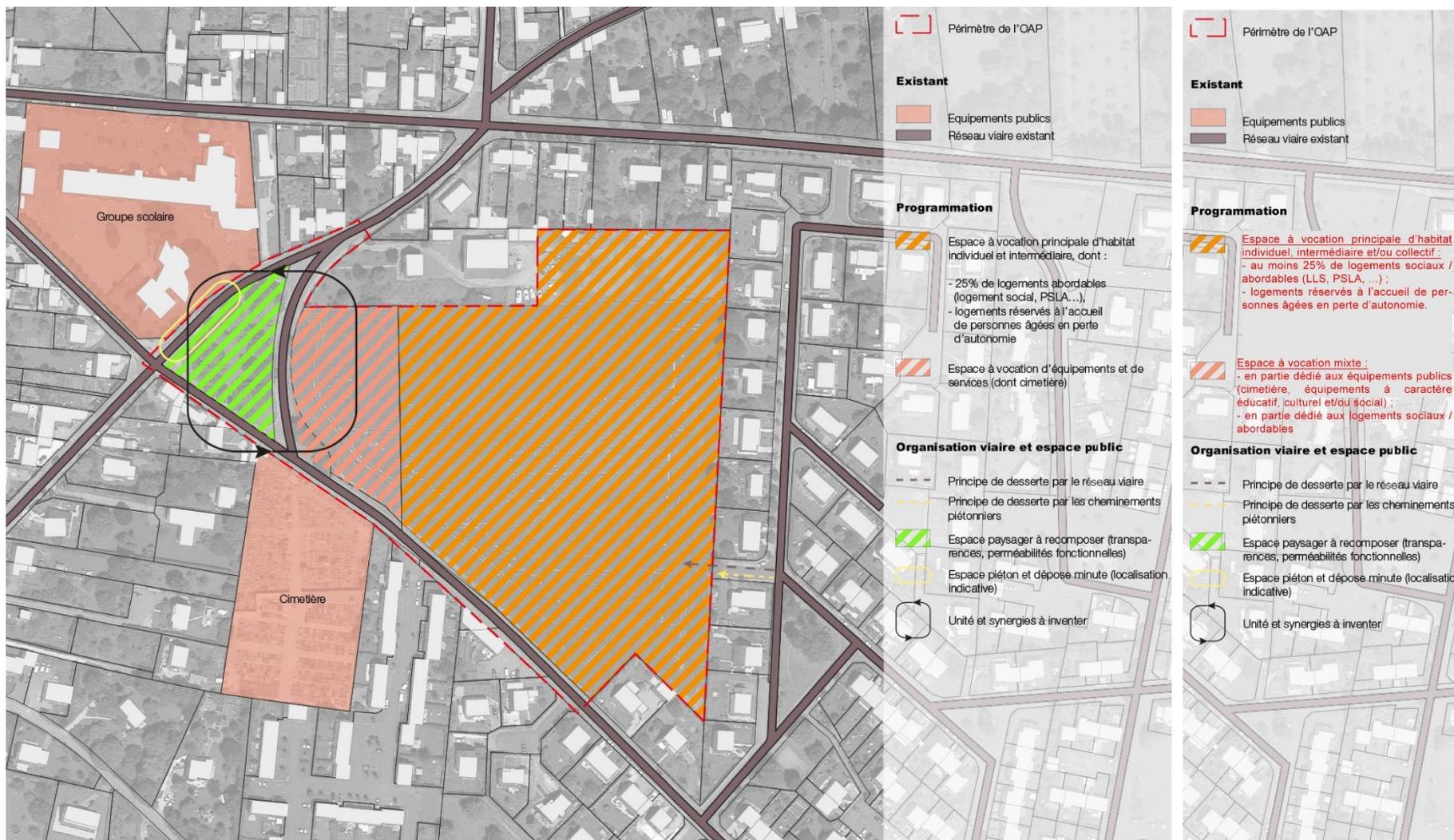
Enfin, la gestion des eaux pluviales devra être organisée sur le terrain même de l'opération afin que celle-ci soit rigoureusement neutre au plan de l'écoulement naturel de l'eau.

Page 13 modifiée

Communauté de Communes Cœur de Nacre

Modification n°2 du PLU de BERNIERES-SUR-MER

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



Légende du schéma de principe modifié

Communauté de Communes Cœur de Nacre

Modification n°2 du PLU de BERNIERES-SUR-MER
