



PIECE 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « CŒUR DE BOURG ».....	9
L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « EXTENSION URBAINE ».....	15



PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.**»*

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

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement**, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, **permettre le renouvellement urbain** et **assurer le développement de la commune** ;*

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.».

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des modifications du PLU.



**L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION « CŒUR
DE BOURG »**

A. CONSTATS ET OBJECTIFS

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



Secteur à enjeux majeurs pour le développement de la commune

Situé stratégiquement en cœur de bourg, à proximité du groupe scolaire communal, entre le centre-ancien et les nouveaux quartiers pavillonnaires, ce vaste secteur est aujourd'hui non urbanisé et cultivé.

Ce secteur de 3,2 ha offre ainsi une véritable opportunité :

- de répondre en partie aux besoins en logements de la commune
- de répondre à des besoins en logements et services pour personnes seniors
- de connecter entre eux les quartiers du centre ancien et pavillonnaires récents
- de requalifier une des portes d'entrée menant au centre ancien

et surtout de faire la ville dans la ville sans avoir à urbaniser des terres agricoles et naturelles, conformément aux attentes communales et des lois Grenelle et ALUR.



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 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 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.

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.

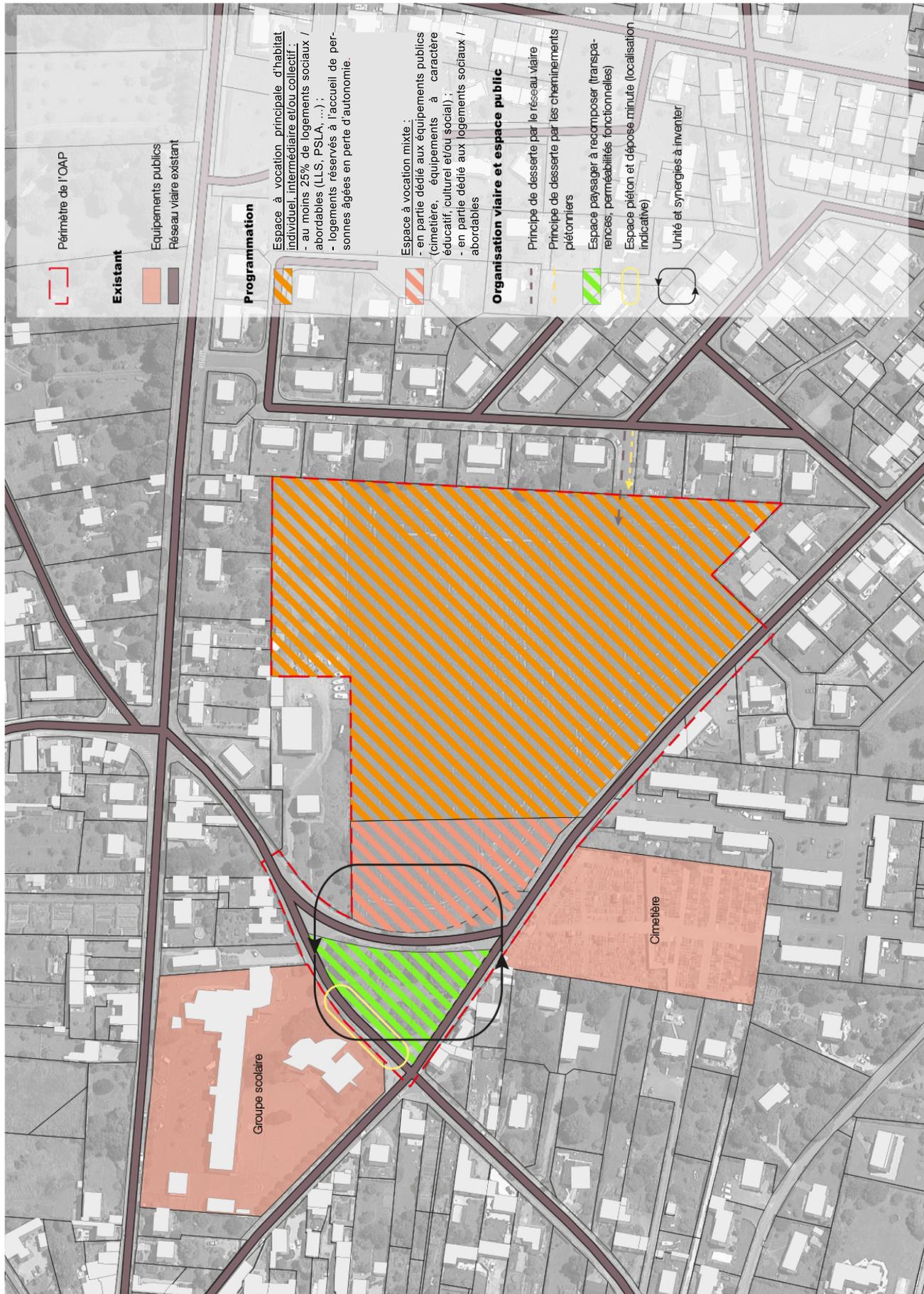
Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du quartier et permettre des liaisons facilitées et sécurisées notamment vers le centre ancien (commerces, écoles, équipements).

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.

4. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :





**L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION « EXTENSION
URBAINE »**

A. CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune de Bernières-sur-Mer vise un objectif démographique de 2600 habitants en 2025 et a identifié pour cela des secteurs en renouvellement urbain pour accueillir la majeure partie des besoins en logements.

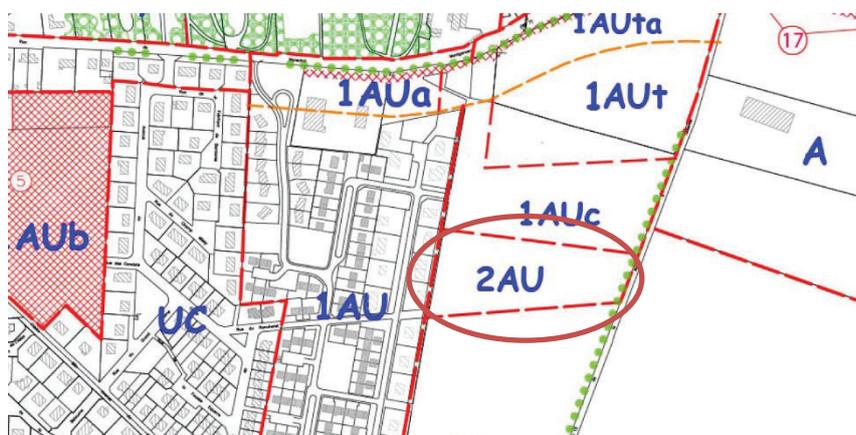
Toutefois, le potentiel foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ne permet pas de satisfaire l'ensemble des besoins ; une ouverture à l'urbanisation de 1ha s'avère nécessaire pour atteindre l'objectif démographique visé.



Secteur de projets en cours et à venir pour le développement de la commune

Au regard des projets récemment engagés sur le territoire (construction d'un lotissement) et ceux à venir (offre d'hébergement à destination touristique), la commune a souhaité poursuivre la logique de développement du territoire communal engagée à l'Est.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation d'1ha était par ailleurs déjà envisagé au sein du PLU de 2007, une zone 2AU ayant été créée.



Il avait fait l'objet d'une ouverture et d'un classement en zone AUC lors de la révision approuvée en 2019.

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 ; et ce, à raison d'une densité minimale moyenne nette de 20 logements par hectare. 22 logements au minimum devront être réalisés.**

Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées et individuelles, logements intermédiaires voire collectifs) répondront à la demande endogène de la commune et notamment aux besoins des jeunes ménages. Dans ce sens, 20% des nouveaux logements construits devront correspondre à des logements de type locatif social et/ou à des logements dits « aidés » (accession sociale à la propriété, locatif privé à loyer encadré...).

Ces logements collectifs et/ou intermédiaires seront situés en continuité de l'opération récemment réalisée, au Nord du secteur concerné et en cours dans la partie est.

La totalité du secteur de 1,0 ha est dévolue aux logements. Ainsi, au minimum 22 logements devront être construits sur le secteur, soit une densité résidentielle minimum de 20 log/ha. Ce secteur contribue à environ 20% des besoins démographiques de la commune d'ici 2025 (environ 111 logements) tout **en respectant les principes de densité du SCOT de Caen métropole (à savoir au minimum 20 logements/ha).**

20% des nouveaux logements construits devront correspondre à des logements de type locatif public et/ou à des logements dits « aidés » (accession sociale à la propriété, locatif privé à loyer encadré...).

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.

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

Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles. Egalement, une voirie répondant à l'objectif de liaison inter quartiers inscrit au PADD, est intégrée au plan d'aménagement. Celle-ci devra être traitée de façon qualitative (accompagnement paysager) afin d'être parfaitement intégrée au futur quartier d'habitat.

Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du quartier et permettre des liaisons facilitées et sécurisées notamment vers les quartiers résidentiels adjacents.

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

De même, une interface paysagée avec les espaces agricoles devra être réalisée afin d'éviter des transitions trop abruptes en termes de paysage en articulation avec l'objectif de frange verte du SCOT. Afin de compléter ce dispositif, cette lisière urbaine sera doublée d'un cheminement tel que précisé sur l'orientation graphique.

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.

3. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :

