Enquête publique E26000018/14

Plan de valorisation de l’architecture et du patrimoine – PVAP de la commune de Bernières sur Mer dans le Calvados

Maître d’ouvrage : Communauté de communes Cœur de Nacre

Organisateur de l’enquête publique : Communauté de communes Cœur de Nacre

Enquête publique du 17 août 2026 à 9h00 au 15 septembre 2026 à 17h00

RAPPORT DE PRÉSENTATION - partie1

Désignation de Françoise Chevalier, commissaire enquêteur par décision du TA de Caen en date du 5 mai 2026.

GLOSSAIRE

ABF	Architecte des Bâtiments de France
AVAP	Aire de Mise Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
BON	Bernières Optique Nouvelle
C2N	Cœur Côte de Nacre
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CD14	Conseil Départemental du Calvados
CLSPR	Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable
CNPE	Côte de Nacre Patrimoine Environnement
CRPA	Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture
DDTM	Direction départementale des Territoires et de la Mer
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
EBC	Espaces Verts Classés
HLL	Habitations Légères de Loisirs
LCAP	Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine
MH	Monuments Historiques
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PLUi	Plan Local de l'Urbanisme intercommunal
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRL	Plan de Prévention des Risques Littoraux
PRL	Parc Résidentiel de loisirs
PVAP	Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
PVS	Procès Verbal de Synthèse
SCOt	Schéma de Cohérence territoriale
SPR	Site Patrimonial Remarquable
SRADDET	Schéma régional d'Aménagement de Développement Durable et Égalité des Territoires
TA	Tribunal Administratif
UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

sommaire

1 Généralités....4
1.1 Présentation de la commune....4
1.2 Objet de l'enquête....4
1.3 Maître d'ouvrage....5
1.4 Cadre juridique....5
1.5 Nature et caractéristiques du projet....5
1.5.1 Généralités....5
1.5.2 Les différents enjeux du projet :....6
1.5.3 Les principales évolutions entre les règlements AVAP et PVAP....6
1.6 Composition du projet....7
1.6.1 Les pièces constitutives....7
1.7 Les services consultés....9
1.7.1 La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM°)....9
1.7.2 La direction régionale des affaires culturelles (DRAC)....9
1.7.3 Le conseil départemental du Calvados (CD14)....9
1.7.4 La chambre de commerce et d'Industrie de Calvados (CCI)....10
1.8 La Mission Régionale d'Autorité Environnemental - MRAe....10
2 Organisation et déroulement de l'enquête....11
2.1 Désignation du commissaire enquêteur....11
2.2 Modalités de l'enquête....11
2.2.1 L'arrêté d'ouverture d'enquête....11
2.2.2 Les permanences....12
2.2.3 Information effective du public....12
2.2.3.1 Publicité légale....12
2.2.3.2 Publicité complémentaire....13
2.3 Concertation préalable....13
2.4 Climat de l'enquête....14
2.5 Relations comptables des observations....14
2.5.1 Registres papier....15
2.5.2 Registre dématérialisé....15
3 Analyse des observations....16
4 Clôture de l'enquête, notification du procès verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse du maître d'ouvrage....18
5 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage annoté des commentaires du commissaire enquêteur....19

1 Généralités

1.1 Présentation de la commune

Bernières sur mer est une commune littorale de la côte de Nacre dans le département du Calvados qui comporte un peu moins de 2500 habitants. Elle est distante d'environ 20km de Caen, son territoire de 7,66 km² est constitué d'un noyau urbain dense en bord de la Manche et de plateaux agricoles au sud.

Le patrimoine de la commune est marqué par

- un noyau historique dense de maisons de bourg et de fermes, souvent entourées de murs le tout édifié généralement en pierres de Caen ;
- plusieurs grands domaines remarquables: le château de Quintefeuille, le manoir de la Luzerne, Semilly, le fief Pelloquin… ;
- d'imposantes villas balnéaires;
- un patrimoine mémoriel avec les traces du débarquement de 1944 ;
- des paysages de marais et de dunes.

Les monuments historiques et le site classé sont représentés et cités à titre d'information dans le PVAP, mais ils disposent de leur propre réglementation en matière d'autorisation de travaux.

Dans le périmètre du SPR ; sont ainsi identifiés le site classé du château de Quintefeuille et les monuments historiques suivants:

- l'église ;
- au manoir de la Luzerne : les façades et les toitures du logis, ainsi que l'escalier, et la cheminée de la salle à manger; les façades et les toitures de l'orangerie; les façades et les toitures de la boulangerie; l'ensemble des murs de clôture et le portail nord; le colombier ;
- au château de Bernières ou de Semilly : les deux pavillons du 17e siècle, édifiés l'un en bordure de la Mer, l'autre en bordure de la rue des Ormes .

1.2 Objet de l'enquête

Bernières sur mer commune littorale de la côte de Nacre dans le département du Calvados, s'est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural (ZPPAU) en 1992. Cette servitude visait à protéger, conserver et mettre en valeur son patrimoine culturel.

En 2005, une nouvelle ZPPAU est approuvée qui annule celle de 1992. Son objectif est de mettre en évidence les éléments identitaires du paysage urbain et végétal.

En 2012, le conseil municipal a prescrit la transformation de la ZPPAU en Aire de Mise Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

En application de la loi Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de 2016, l'AVAP s'est transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR). Néanmoins la notion d'AVAP sub-

siste dans la mesure où le SPR désigne le périmètre protégé tandis que l'AVAP traite du règlement qui s'y applique.

Le document AVAP existant donne lieu à des interprétations sujettes à discussion, qui entraînent des contestations et quelquefois des recours.

Depuis septembre 2023, la commune a engagé la procédure de révision du règlement de son SPR sous la forme d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) qui se substituera à terme à l'AVAP.

L'objectif du PVAP est d'obtenir un document qui protège mieux le patrimoine et de disposer de règles claires, compréhensibles par tous limitant ainsi les interprétations divergentes.

La procédure d'approbation de ce PVAP est l'objet de la présente enquête.

1.3 Maître d'ouvrage

La procédure d'élaboration du PVAP est menée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, c'est à dire la communauté de communes Cœur de Nacre , (C2N). La réflexion a été menée en étroite collaboration avec la commune.

1.4 Cadre juridique

Le PVAP est établi dans les conditions prévues au chapitre 1e du titre III du code du patrimoine, et plus particulièrement son article L631-4 .

Le projet de PVAP arrêté, après avis de la commission locale du SPR, est transmis au préfet de région, Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) pour saisie de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA).

Le préfet consulte les personnes publiques associées définies aux articles L132-7 à L132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet est ensuite soumis à enquête publique dans les conditions définies aux articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement .

Le PVAP adopté sera annexé, en tant que servitude d'utilité publique, au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes, en application de l'article l153-43 du code de l'urbanisme.

1.5 Nature et caractéristiques du projet

1.5.1 Généralités

Le périmètre du SPR n'est pas rectifié, les 3 secteurs identifiés dans l'AVAP sont conservés mais renommés. Les secteurs ont fait l'objet de légères modifications de délimitations dans le PVAP.

Dénomination dans l'AVAP

- secteur 1 : protections architecturales et urbaine majeures.
- secteur 2 : vigilance urbaine et paysagère ;

- secteur 3 : protections paysagères et environnementales majeures.

Dénomination dans le PVAP

- secteur 1 (rouge) : centralité historique et hameau de la Rive ;

  Secteur étendu pour le hameau de la Rive en intégrant les ensembles patrimoniaux au nord – ouest, anciennement en secteur 2.

- secteur 2 (orange) : tissu mixte ;

  Secteur légèrement réduit du fait des deux modifications des secteurs 1 et 3.

- secteur 3 (vert): marais et dunes ;

  Extension sur le marais du Platon pour intégrer la dune à l'est et la prairie accueillant la station d'épuration, anciennement en secteur 2.

1.5.2 Les différents enjeux du projet :

Les enjeux urbains :

- permettre le maintien des passage piétons et de leur identité ;
- préserver et valoriser les cours communes ou cours de fonctionnement ;
- protéger les murs de clôture ;
- requalifier les espaces de stationnement :
- préserver les portails monumentaux
- préserver la trame viaire et le front bâti du noyau historique.

Les enjeux paysagers :

- conserver et protéger les milieux naturels ; marais, dunes et prairies ;
- conserver les points de vue et perspectives ;
- retrouver une qualité paysagère de certains espaces libres ou créer de nouvelles haies ;
- préserver les jardins d'intérêt paysager ;
- protéger les arbres d'intérêt et d'alignement.

1.5.3 Les principales évolutions entre les règlements AVAP et PVAP

Liste non exhaustive :

L'ajustement des sous secteurs décrit dans le chapitre généralités.

Deux niveaux d'identification du bâti au lieu de trois dans l'AVAP sur le règlement graphique :

- en gris foncé : immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées ;
- en gris clair : immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère ;

- suppression de la notion de bâtiment courant.

L'ajout de 6 typologies bâties inscrites sur le règlement graphique pour les bâtiments protégés (gris foncé) :

- **C** : anciens fiefs et châteaux ;
- **D** : demeures et annexes ;
- **B** : maisons de bourg ;
- **V** : maisons de villégiature :
- **R** : habitat rural ;
- **S** : édifices singuliers

La distinction sur le règlement graphique entre jardins de pleine terre, espaces à dominante végétale et espaces minéraux à requalifier.

L'inventaire complémentaire :

- du petit patrimoine : 59 éléments repérés (escaliers extérieurs , croix, cabines de plage, portails, patrimoine mémoriel….) ;
- des vues et perspectives .

La réécriture des règles :

- des règles plus claires, prescriptives laissant moins de possibilité d'interprétation tant pour le public que pour les services instructeurs.

1.6 Composition du projet

1.6.1 Les pièces constitutives

A Documents administratifs et divers

1 note de présentation sur le PVAP et l'enquête publique

2 document illustratif à destination du public

3 désignation du commissaire enquêteur

4 arrêté d'enquête publique et avis administratif

5 délibérations et bilan de concertation

- délibération du conseil communautaire du 28 septembre 2023 – engagement de la procédure de révision du règlement du SPR ;
- délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2024 – création de la nouvelle commission locale du SPR de Bernières sur Mer ;
- délibération de la commune de Bernières sur Mer du 11 décembre 2025 prenant acte de la présentation du rapport de présentation et du règlement du PVAP ;

- délibération du conseil communautaire du 18 décembre 2025 – arrêt du projet de PVAP et bilan de la concertation ;
- bilan de la médiation et de la participation citoyenne au projet annexé à la délibération du 18 décembre .

6 compte rendus des réunions publiques et ateliers

- balade urbaine du 4 avril 2025 ;
- atelier habitants du 3 septembre 2025 ;
- examen conjoint du 3 septembre 2025 ;
- réunion d'échanges entre associations, élus et techniciens du 24 novembre 2025 ;
- réunion publique du 25 mai 2026.

B Pièces écrites du PVAP

1 rapport de présentation

2 règlement écrit

C Pièces graphiques du PVAP

1 règlement graphique

2 règlement graphique détaillé

3 secteurs du SPR

4 Typologie du bâti

D Avis et consultations

1 avis des personnes publiques associées (PPA) et avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

- liste des services consultés ;
- Conseil départemental du calvados en date du 29 avril 2026 ;
- Préfet de La région Normandie – DDTM 14 en date du 29 avril 2026 ;
- Chambre de commerce et d'industrie de Normandie (CCI), en date du 29 avril 2026 ;
- Décision N° 2025-5990 en date du 1er septembre 2025 de la MRAe.

2 Avis et PV de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA)

- Avis du 4 juin 2026 ;
- Procès verbal de la séance du 15 janvier 2026.

1.7 Les services consultés

Toutes les instances "PPA" ont été consultées le 2 février 2026. quatre services ont répondu dans le délai réglementaire de trois mois imparti pour la consultation. Les avis figurent dans la pièce D1 du dossier d'enquête publique.

Les autres avis sont tacitement favorables. Ils concernent les services suivants :
le pôle métropolitain Caen Normandie Métropole, Schéma de Cohérence territoriale (ScoT), la chambre d'agriculture du Calvados, le syndicat eau du Bassin Caennais, l'institut national de l'origine et de la qualité, la Région et le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et Égalité des Territoires (SRADDET Normandie), la communauté de communes Seulles Terre et Mer, la chambre des métiers et de l'artisanat, l' Académie de Normandie, le centre régional de la propriété forestière, la section régionale de conchyliculture Normandie-Mer du Nord, le syndicat intercommunal d'assainissement de la Vallée du Dan, Syndicat d'assainissement de la Côte de Nacre, le syndicat mixte d'alimentation en eau potable du Vieux Colombier , le Syndicat intercommunal d'assainissement de la Région de Thaon et et la communauté de communes de Caen la Mer.

1.7.1 La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM°)

La DDTM 14 a émis un avis favorable par courrier du 3 avril 2026 assorti des recommandations ou observations suivantes :

1) après analyse, la DDTM a attesté de la compatibilité du projet de PVAP avec les documents d'urbanisme en vigueur SCOt Caen Métropole et PLUi Coeur de Nacre ;
2) au regard des risques elle souhaite l'existence du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) soit mentionné dans le rapport de présentation et le règlement en renvoyant au site des services de l'État pour sa consultation.
3) en ce qui concerne les règles d'intégration des éléments techniques et dispositifs solaires, elle suggère plusieurs mentions de dérogation, qu'il s'agisse des secteurs 1 ou 2 et des immeubles protégés ou non .

1.7.2 La direction régionale des affaires culturelles (DRAC)

A émis le 29 avril 2026, un avis favorable basé sur l'avis favorable de la commission locale du SPR (CLSPR).

1.7.3 Le conseil départemental du Calvados (CD14)

A émis un avis favorable par courrier du 29 avril 2026 assorti d' observations pour la voirie dont il assure la gestion.
Il demande notamment:

1) de mentionner dans le règlement l'obligation d'autorisation d'occupation du domaine public et demande d'urbanisme pour toute création ou modification d'accès ;
2) de préciser à l'article 2.4.5.1 du règlement que *« l'arrachage de certains plants peut être réalisé pour des questions de sécurité publique et de covisibilité le long des voies de circulation (automobiles et cyclables) » ;*
3) de prévoir des dérogations aux règles établies pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique .

Il s'étonne que la frange côtière nord-est, à haut potentiel archéologique soit exclue du périmètre du PVAP alors que des vestiges sont visibles sur le front de mer et que des travaux seront sans doute nécessaires pour lutter contre le recul du trait de côte.

1.7.4 La chambre de commerce et d'Industrie de Calvados (CCI)

A émis un avis favorable par courrier du 29 avril 2026. Elle suggère qu'une communication spécifique soit envisagée à destination des commerçants et acteurs économiques.

Commentaire du CE :

Le maître d'ouvrage a été invité, dans le cadre du procès verbal de synthèse, à répondre aux observations ou recommandations des services (DDTM, CD14 et CCI).

En ce qui concerne les demandes dérogations évoquées par la DDTM14, qui paraissent constituer des modifications de fond par rapport à la philosophie du projet, si une suite favorable est envisagée, il conviendra de s'assurer de leur légalité au regard de la procédure.

1.8 La Mission Régionale d'Autorité Environnemental - MRAe

Après examen au cas par cas du dossier, la mission régionale d'autorité environnementale a par décision déléguée, N°MRAe 2025-5990 en date du 1er septembre 2025 décidé que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Cet avis figure dans la pièce D1 du dossier d'enquête publique.

L'avis émis n'appelle pas de complément d'information de la part du maître d'ouvrage.

2 Organisation et déroulement de l’enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E26000018/14 du 5 mai 2026, la Présidente du tribunal administratif de Caen a désigné Madame Françoise Chevalier en qualité de commissaire enquêteur pour mener l’enquête publique ayant pour objet « le projet de plan de valorisation de l’architecture et du patrimoine de la commune de Bernières sur Mer ».

La décision est jointe au dossier de l’enquête publique.(pièce A3).

2.2 Modalités de l’enquête

Après un premier contact téléphonique le 18 mai 2026 avec Monsieur Nicolas Pagés, chargé de l’urbanisme au sein de la C2N, une réunion a été organisée à la mairie de Bernières sur mer le mardi 2 juin 2026 en présence de Monsieur Pagés et de Monsieur Thomas Dupont-Federici, maire de la commune.

Dans un premier temps, Monsieur le maire a présenté le contexte historique et social de sa commune ainsi que les grandes lignes du projet du PVAP.

La suite de la réunion a permis de mettre au point l’organisation de l’enquête : dates de début et fin, dates des permanences, siège de l’enquête, modalités de publicité…. A l’issue de la réunion le commissaire enquêteur a réalisé un premier tour de la commune en s’intéressant plus particulièrement aux grandes demeures.

Le 15 juillet une visite plus complète de la commune a été organisée par monsieur Dupont-Federici , en présence de messieurs Nicolas Pagès, Nicolas Vidizzoni (responsable du service urbanisme) et Ludovic Girard de la communauté de communes.

Le Président de la C2N a pris le 10juillet 2026, un arrêté « d’ouverture d’enquête publique portant sur le projet de plan de valorisation de l’architecture et du patrimoine (PVAP) de la commune de Bernières sur Mer ».

L’arrêté préfectoral constitue la pièce N°A4 du dossier d’enquête publique.

2.2.1 L’arrêté d’ouverture d’enquête

L'arrêté susvisé annexé au dossier d'enquête, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes:

- une enquête de 30 jours consécutifs du lundi 17 août 2026 à 9h00 au mardi 15 septembre 2026 à 17h00 inclus ;
- un avis au public inséré dans deux journaux régionaux ou locaux, Ouest France Calvados et Liberté le bonhomme libre , une première insertion 15 jours au moins avant le début de l'enquête et une deuxième, dans les huit premiers jours de l'enquête. L’avis est également consultable sur les sites suivants :

  https://www.registre-dematerialise.fr/7466

- le même avis affiché à la mairie de Bernières sur Mer désignée comme au siège de l'enquête publique et au siège de la communauté de communes cœur côte de Nacre ;
- mise à disposition du dossier et du registre en format papier à la mairie de Bernières sur Mer et au siège de la communauté de communes cœur côte de Nacre durant les jours et heures habituels d'ouverture au public, pendant toute la durée de l'enquête ;
- mise à disposition du dossier en format dématérialisé pendant toute la durée de l'enquête sur les sites suivants :

  https://www.registre-dematerialise.fr/7466
- possibilité de consigner les observations :

  - sur les deux registres papier déposés ;

  - par voie électronique sur le registre dématérialisé susvisé ;

  - par courriel à l'adresse électronique dédiée :

    enquete-publique-7466@registre-dematerialise.fr ;

  - par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête ;

2.2.2 Les permanences

Trois permanences à la mairie de Bernières sur Mer au cours desquelles le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public:

- le lundi 17 août 2026 de 9h00 à 12h00
- le samedi 5 septembre 2026 de 9h00 à 12h00
- le mardi 15 septembre 2026 de 14h00 à 17h00.

2.2.3 Information effective du public

2.2.3.1 Publicité légale

- la publicité légale de l'enquête dans la presse a été réalisée dans les journaux Ouest France le 21 juillet 2026 et le 23 juillet 2026 dans Liberté le bonhomme libre pour la première insertion ; et le 17 août 2026 dans Ouest France et le 20 août 2026 dans Liberté le bonhomme libre pour la deuxième insertion *(Cf. annexe N°1) ;*
- l'affichage réglementaire a été effectué sur le panneau de la mairie de Bernières sur Mer et au siège de la communauté de commune cœur côte de Nacre, sur fond jaune et caractères noirs et en format A2. J'ai pu, lors de mes rendez vous et permanences, vérifier que l'affichage était en place. Le certificat d'affichage établi par le Président de la communauté de communes joint en *annexe 3* témoigne de sa régularité.
- l'avis et l'arrêté d'ouverture de l'enquête étaient en ligne sur le registre dématérialisé 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête.

2.2.3.2 Publicité complémentaire

- L'avis d'enquête publique a par ailleurs été affiché sur quatre autres panneaux de la commune : rue de l'église, rue Anatole Duval, avenue du Camp de Pie et rue de la Crieux, (Cf photos des affiches en *annexe 2*).
- Une information a été publié sur le site citykomi de Bernières sur mer ;
- L'accès au registre dématérialisé a été amélioré par la création d'un lien direct à partir des sites de la C2N et de la commune respectivement 19 août 2026 et le 21 août 2026 ;
- Une information a été diffusée sur le compte facebook de la commune le 19 août 2026.

Commentaire du CE :

L'avis d'information au public susvisé ne mentionne pas *« le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique »* comme prévu au 7ème alinéa de l'article L123-10 du code de l'environnement. Il convient de relever que cette obligation n'est pas reprise à l'article R123-9 dans la partie réglementaire. Lors de la première permanence le CE a vérifié que la mise à disposition du poste internet était néanmoins effective à la mairie de Bernières sur mer.

L'ensemble des moyens de publicité réglementaires et complémentaires mis en place a permis d'assurer une correcte information du public.

2.3 Concertation préalable

La concertation préalable a été menée entre avril et novembre 2025. L'annonce de la concertation et des différents temps forts s'est faite par affichage municipal, publication sur l'application Citykomi, les réseaux sociaux et la newsletter communale. Le bilan de cette concertation est joint dans la pièce A5 du dossier d'enquête.

Quatre points forts sont à relever dans cette concertation :

- le 4 avril 2025, une balade urbaine avec les habitants, à cette occasion des grands panneaux d'informations ont été installés à proximité de l'église. 8 habitants pour 18 places possibles, ont participé à cette sortie ;
- Le 3 septembre 2025, la réunion d'examen conjoint du règlement qui a rassemblé élus, services techniques , ABF, bureau d'études et représentants des associations. L'objectif était d'examiner et d'échanger sur les projets de règlements écrit et graphique ;
- Le 3 septembre 2025, 17 personnes ont participé à « l'atelier habitants » qui était ouvert à 30 personnes maximum. L'objectif de l'atelier était de tester, à travers des cas pratiques, la compréhension des règles proposées ;
- le 24 novembre 2025 une réunion d'échanges avec les associations. L'objet était d'examiner la pertinence des amendements susceptibles d'être formalisés et intégrés au cours de l'enquête publique.

Commentaire du CE sur l'apport de la concertation:

L'examen détaillé des différents compte-rendus a permis au CE de constater que certaines modifications ou précisions demandées pendant la concertation ont été prises en compte dans le projet de règlement arrêté. Sans être exhaustif à titre d'exemple, peuvent être cités quelques points :

- compléments dans le glossaire : grille festonnée, plantation d'alignement, enduit couvrant, joints beurrés, moellon, écrêtement, filmogène, acrotère, haie, clôture…
- ajout de paragraphes relatifs à l'autorisation spéciale de travaux (page 8)et aux règles des clôtures séparatives(page 17);
- pages 26 et 27, ajout du lettrage du règlement graphique dans les règles par typologie sur la restauration de couverture ;
- page 26, précision sur la taille des tuiles pour les couvertures des maisons de bourg
- page 36, modification de l'intitulé du chapitre « immeuble non protégé » en « immeuble pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé » ;

Le CE rappelle que les modifications non prises en compte à l'arrêt du projet, ne peuvent être intégrées au règlement définitif que si elles sont formalisées sur les registres, papier ou dématérialisé, pendant l'enquête publique.

2.4 Climat de l'enquête

Il n'y a eu aucun incident pendant la durée de l'enquête.

Les relations avec les représentants de la communauté de communes et de la commune peuvent être qualifiées de bonnes. Les réponses à mes questions ont toujours été rapides, aussi bien pendant la phase préparatoire que pendant l'enquête.

Les entretiens lors des permanences ont tous été cordiaux, alors que les visiteurs exprimaient souvent leur mécontentement ou l'incompréhension du projet.

Fréquentation des permanences à la mairie de Bernières sur Mer

	Nombre de visiteurs	Nombre d'observations sur le registre papier
Lundi 17 août 2026	4 dont 2 ont contribué	2
Samedi 5 septembre 2026	5 dont 5 ont contribué	8
Mardi 15 septembre 2026	6 dont 4 ont contribué	4
Total	15 dont 11 ont contribué	14

2.5 Relations comptables des observations

Ces données sont extraites du contenu des registres dématérialisé et papier déposés dans la commune et le siège de l'intercommunalité. Aucun courrier postal n'a été adressé au commissaire enquêteur.

2.5.1 Registres papier

Les 14 observations déposées sur le registre papier de Bernières sur Mer ont toutes été formulées à l'occasion des permanences du commissaire enquêteur, ce qui traduit probablement le besoin d'un échange personnalisé, au-delà de la seule consultation du dossier.

Aucune observation n'a été portée sur le registre de l'intercommunalité.

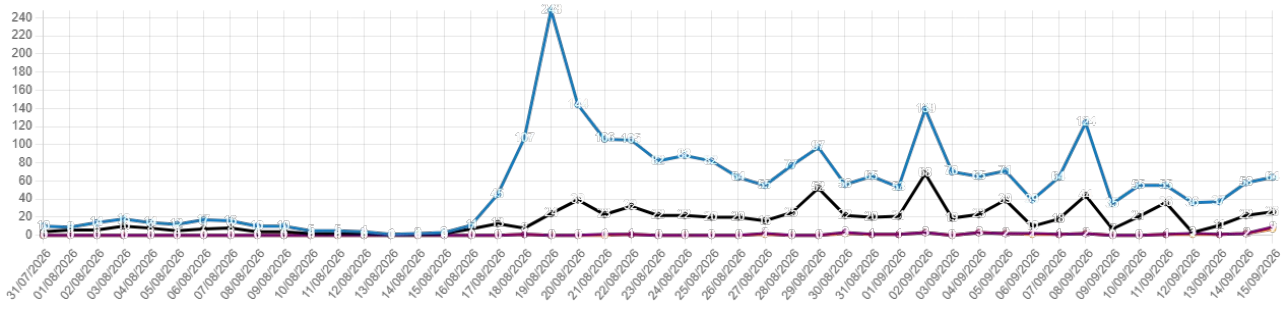
2.5.2 Registre dématérialisé

38 contributions ont été déposées sur le registre, dont 7 à caractère associatif :

- 6 pour l'association Côte de Nacre Patrimoine Environnement – CNPE, créée en 2021 (100 adhérents information orale)
- 1 pour l'association Bernières Optique Nouvelle – BON, créée en 1990 (176 adhérents chiffre officiel).

Elles sont souvent accompagnées de documents annexes volumineux comme en atteste le document final (contributions et annexes) de 324 pages extrait de l'application Préambules gestionnaire du registre dématérialisé.

Le tableau statistique ci-dessous issu du registre dématérialisé témoigne de l'intérêt du public pour le dossier.Le premier pic de consultation est constaté juste après l'ouverture de l'enquête, les autres pics beaucoup moins forts sont à des dates et fréquences aléatoires et pas spécialement le week-end.



Légende :

- en bleu (2547) : Nombre de visiteurs uniques qui ont consulté le site

- en noir (805) : Nombre de visiteurs ayant téléchargé au moins un document de présentation soit 31,6 % des visiteurs

- en violet (38) : Nombre de contributions déposées

3 Analyse des observations

L'analyse des contributions a permis de relever les préoccupations les plus souvent évoquées par le public et les associations. Douze thèmes ont ainsi été dégagés.

Le tableau ci-après représente l'affectation des thèmes par contribution. Ce tableau permet de faire ressortir les principales préoccupations mises en avant, et tout particulièrement les sujets récurrents pour lesquels le public attend des réponses adaptées et susceptibles d'améliorer le projet, tel qu'il est actuellement présenté :

Grille de synthèse des observations par thème

Observations	Nom	Régularité de la procédure d'élaboration	Application du règlement actuel AVAP ou futur PVAP	élaboration guide pratique	Espaces verts (qualification)	Lisibilité des documents	Typologie du bâti	Protection des MH et site classé	Modifications des règlements écrit ou graphique	Rejet du projet	gestion du registre dématérialisé	Approbation du projet	Demande d'information
REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ													
1	**Madame Sylvie Corbel** *Cette observation n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage*												
2	**Madame Sylvie Corbel**				◆								
3	**Contribution anonyme**		◆				◆						
4	**Contribution anonyme**				◆								
5	**Contribution anonyme**	◆											
6	**Monsieur Deffrennes Thierry** Contribution accompagnée d'un document annexe de 7 pages							◆					
7	**Association Côte de Nacre Patrimoine et Environnement** Contribution accompagnée d'un document annexe de 1 page	◆	◆							◆			
8	**Association Côte de Nacre Patrimoine et Environnement** Contribution accompagnée d'un document annexe de 49 pages		◆		◆								
9	**Madame Sylvie Corbel** Contribution accompagnée de deux documents, document 1 de 2 pages et document 2 de 8 pages	◆	◆	◆	◆								
10	**Contribution modérée**								◆				
11	**Contribution anonyme**										◆		
12	**Contribution anonyme**	◆											
13	**Contribution anomyme** Cette observation n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage											◆	
14	**BON** Contribution accompagnée d'un document de 8 pages	◆	◆						◆				
15	**Contribution anonyme**								◆				
16	**Jerome**					◆							
17	**Contribution anonyme**	◆											
18	**Madame Caroline Cavier** Contribution accompagnée d'un document de 7 pages	◆							◆	◆			
19	**Association Côte de Nacre Patrimoine et Environnement** Contribution accompagnée d'un document annexe de 19 pages	◆	◆						◆				
20	Doublon contribution 19												
21	**Contribution anonyme**	◆	◆										
22	Doublon contribution 21												
23	**Madame Caroline Cavier** Contribution accompagnée de 2 documents de 4 et 3 pages	◆							◆				
24	**Madame Caroline Cavier** Contribution accompagnée de 2 documents de 3 et 1 pages	◆					◆		◆				
25	**Association Côte de Nacre Patrimoine et Environnement** Contribution accompagnée d'un document annexe de 79 pages	◆			◆		◆	◆	◆	◆			
26	**Association Côte de Nacre Patrimoine et Environnement** Contribution accompagnée d'un document annexe de 49 pages	◆			◆		◆	◆	◆	◆			
27	**Rodolphe** Contribution accompagnée d'un flyer	◆	◆										
28	**Contribution anonyme mais signée**	◆							◆	◆			
29	**Monsieur Nicolas MATTHIEU**				◆				◆				
30	**Marc Pitti Ferrandi avocat des Consorts Corbel**				◆			◆	◆				
31	**Contribution anonyme**	◆							◆				
32	**Monsieur Christian Fleury**		◆						◆				
33	**Monsieur Paul Maudelonde**		◆			◆			◆				
34	**Madame Annie de Géry**		◆						◆				
35	**Madame Thuilot Sophie**						◆						
36	**MC de Castelbajac**				◆		◆		◆	◆			
37	**Contribution anonyme** Contribution accompagnée d'un document annexe de 2 pages					◆			◆	◆			
38	**Contribution anonyme**										◆		
	Total par thème	**16**	**11**	**1**	**9**	**3**	**6**	**4**	**18**	**7**	**2**	**1**	
REGISTRE PAPIER de BERNIERES SUR MER													
1	**Monsieur Raça**								◆				
2	**Madame Sylvie Corbel**												◆
3	**Monsieur Somarriba et Consorts Somarriba**								◆				
4	**Contribution anonyme**								◆				
5	**Contribution anonyme**											◆	
6	**Contribution anonyme**								◆				
7	**Contribution anonyme**								◆				
8	**Madame Caroline Cavier**								◆				
9	**Madame Féry Roselyne**												◆
10	**Monsieur Mony Pierre**												◆
11	**Monsieur Jean Louis Lebas**		◆						◆				
12	**Monsieur Nicolas MATHIEU**												
13	**Monsieur Thierry Deffrennes**												
14	**Madame Marie-Jo Leroi**				◆	◆			◆				
	Total par thème	**0**	**1**	**0**	**1**	**1**	**0**	**0**	**8**	**0**	**0**	**1**	**3**
	Total par thème, tous registres	**16**	**12**	**1**	**10**	**4**	**6**	**4**	**26**	**7**	**2**	**2**	**3**

Il convient de noter la proportion importante et inhabituelle de contributions anonymes: 14 sur 38 pour le registre dématérialisé, soit 36,8 %, et 4 sur 14 pour le registre papier de Bernières-sur-Mer, soit 28,6 %.

De nombreuses contributions sont accompagnées d'annexes, souvent difficiles à analyser en raison de la diversité des sujets abordés, du mélange des supports et du volume de documents hétéroclites, parfois sans lien direct avec l'objet de l'enquête.

La commune ou la communauté de communes ont régulièrement été critiquées au sujet de l'application du règlement actuel de l'AVAP et des modalités d'élaboration de la procédure d'approbation du PVAP.

Le commissaire enquêteur remercie les contributeurs qui, à plusieurs reprises, lui ont indiqué les suites à donner à l'enquête publique, une initiative aussi généreuse qu'inutile, compte tenu des règles qui garantissent son indépendance.

S'agissant des positions de principe à l'égard du projet, une personne a exprimé son approbation, tandis que sept contributions ont manifesté une opposition stricte ou une opposition au projet dans son état actuel.

Quelques contributions comportaient également des propositions constructives destinées à faire évoluer le projet.

En complément du tableau par thèmes ci dessus, les sujets les plus souvent abordés sont les suivants:

- le règlement du PVAP, jugé moins prescriptif que celui de l'AVAP ;
- la demande d'un tableau récapitulatif comparant les deux documents ;
- la non-application du document actuel de l'AVAP, accompagnée de constats de travaux irréguliers ;
- la régularité de la procédure d'élaboration, notamment la participation jugée insuffisante de la CLSPR ;
- un diagnostic initial considéré comme faussé ;
- la disparition de la trame gris foncé utilisée pour identifier les monuments historiques comme protégés au titre du SPR;
- les espaces verts, notamment leur qualification initiale, l'absence de certaines haies et de leurs caractéristiques, ainsi que l'absence de représentation graphique des EBC et des alignements le sujet des espaces verts;
- l'absence de recensement de certains murs ;
- la suppression, par rapport à l'AVAP, des indications relatives aux volumes des bâtiments ;
- les demandes de modifications des règlements graphique ou écrit.

4 Clôture de l’enquête, notification du procès verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse du maître d’ouvrage

Le mardi 15 septembre 2026 à 17h00, à l’issue de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos et récupéré le registre papier ainsi que le dossier mis à disposition du public en mairie de Bernières sur Mer . Un représentant de la C2N a acheminé le registre de la communauté de communes dans la 1/2 heure qui a suivi.

Conformément aux dispositions de l’article R123-18 du code de l’environnement, le procès verbal de synthèse (PVS) a été remis par le CE à Monsieur Nicolas Pagès, représentant le Maître d’ouvrage, le 23 septembre 2026 à 10 heures dans les locaux de la C2N.

Cette transmission comprenait :

- le déroulement synthétique de l'enquête publique ;
- l’avis de la commission régionale du patrimoine et de l’architecture ;
- les observations des Personnes Publiques Associées ;
- les observations du public et des associations : les données statistiques, les thèmes dégagés et l’analyse des observations;
- les observations et questions complémentaires du commissaire enquêteur.

Compte tenu du volume représenté par les observations et les annexes du registre dématérialisé le CE les a synthétisées dans son PVS, en invitant néanmoins le maître d’ouvrage à se reporter aux texte intégral pour argumenter ses réponses. Le PVS était en conséquences, accompagné des fichiers .pdf de chaque registre.

Le maître d’ouvrage a été invité à produire son mémoire en réponse (MER) aux observations et questions du PVS dans le délai réglementaire de 15 jours à compter de la date de remise soit au plus tard le jeudi 8 octobre 2026.

Le PVS n’ayant pas été intégralement repris par le maître d’ouvrage dans son mémoire en réponse, il est joint en *annexe 4* du présent rapport.

Le lundi 5 octobre, Monsieur Pagès a sollicité, par courriel, un délai supplémentaire de 8 jours, soit jusqu’au jeudi 15 octobre, pour remettre le MER de la C2N. J’ai accepté cette prolongation et fixé la remise du rapport définitif au vendredi 23 octobre 2026.

La communauté de communes a envoyé son mémoire en réponse par courriel le 15 octobre 2026.

Le maître d’ouvrage a fait le choix de répondre directement sur la partie du PVS qui comportait les observations. Les réponses en bleu dans le texte sont souvent détaillées paragraphe par paragraphe. Le commissaire enquêteur a analysé les réponses et noté ses commentaires directement sur le document qui est repris intégralement ci-dessous.

5 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage annoté des commentaires du commissaire enquêteur

Personnes publiques associées

La direction départementale des territoires et de la mer du Calvados - DDTM14
La DDTM 14 a émis un avis favorable par courrier du 3 avril 2026 assorti des recommandations ou observations suivantes :

1) après analyse, la DDTM a attesté de la compatibilité du projet de PVAP avec les documents d'urbanisme en vigueur Schéma de Cohérence territoriale (SCOt) Caen Métropole et Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) Coeur de Nacre ;
2) au regard des risques elle souhaite l'existence du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) soit mentionné dans le rapport de présentation et le règlement en renvoyant au site des services de l'État pour sa consultation ;

Réponse du maître d'ouvrage : Le PPRL sera mentionné dans le règlement écrit (cahier 1).

Commentaire du CE : Dont acte

3) en ce qui concerne les règles d'intégration des éléments techniques et dispositifs solaires, elle suggère plusieurs mentions de dérogation, qu'il s'agisse des secteurs 1 ou 2 et des immeubles protégés ou non.

Réponse du maître d'ouvrage :

• Intégration des éléments techniques :
La mention « sauf impossibilité technique avérée » (« dérogation ») sera maintenue pour les bâtiments non protégés de secteur 1 et 2, mais ne peut être autorisée pour les bâtiments protégés (de secteur 1 ou 2) au vu des enjeux patrimoniaux qu'ils concentrent.

Cette mention ne sera pas non plus ajoutée pour les constructions neuves, celles-ci devant prévoir l'intégration des éléments techniques en amont du projet (lors de sa conception), de sorte que les éléments ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Commentaire du CE : Dont acte, règle inchangée.

• Dispositifs solaires photovoltaïques ou thermiques :
Demande concernant les immeubles non protégés situés en secteur 1 : La mention « sauf impossibilité technique avérée » (« dérogation ») ne peut être autorisée pour ce secteur au vu des enjeux patrimoniaux qu'il concentre.

Pour les immeubles non protégés situés en secteur 2, concernant la notion d'intégration dans la composition de la couverture. Cette notion sera précisée ainsi :

« Dans les secteurs n°2 « tissu mixte », les dispositifs solaires sont autorisés à condition que les panneaux soient posés en rive de toiture, le long de l'égout, dans la limite du tiers inférieur de la toiture, ou s'ils couvrent la totalité de la toiture. »

Commentaire du CE : le CE prend note de la position stricte de la C2N pour le secteur 1 et de l'assouplissement proposé pour le secteur 2.

La précision sur l'intégration des dispositifs en secteur 2 est intéressante car plus lisible que celle du projet de règlement.

Le CE estime néanmoins qu'il aurait été intéressant d'examiner la possibilité, en accord avec l'architecte des bâtiments de France, de permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sous forme de tuiles photovoltaïques copiant la forme et la couleur des tuiles traditionnelles solaires ou de panneaux noirs installés sans surépaisseur de manière affleurante à la toiture. Ces technologies récentes et qui demeurent très peu visibles ont déjà été installées en secteur sauvegardé et constituent un moyen d'obtenir de l'énergie renouvelable.

Le conseil départemental du Calvados - CD14
A émis un avis favorable par courrier du 29 avril 2026 assorti d'observations pour la voirie dont il assure la gestion.
Il demande notamment :

1) de mentionner dans le règlement l'obligation d'autorisation d'occupation du domaine public et de-mande d'urbanisme pour toute création ou modification d'accès ;
2) de préciser à l'article 2.4.5.1 du règlement que « l'arrachage de certains plants peut être réalisé pour des questions de sécurité publique et de covisibilité le long des voies de circulation (automobiles et cyclables) » ;
3) de prévoir des dérogations aux règles établies pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique .

Réponse du maître d'ouvrage :
Ces réglementations seront mentionnées dans le règlement écrit (cahier 1).

Commentaire du CE : dont acte

Il s'étonne que la frange côtière nord-est, à haut potentiel archéologique soit exclue du périmètre du PVAP alors que des vestiges sont visibles sur le front de mer et que des travaux seront sans doute nécessaires pour lutter contre le recul du trait de côte.

Réponse du maître d'ouvrage :

La procédure d'élaboration du PVAP n'a pas pour objet la modification du périmètre du SPR. Il s'agit de deux procédures distinctes.

Commentaire du CE : dont acte

La chambre de commerce et d'Industrie de Calvados - CCI
A émis un avis favorable par courrier du 29 avril 2026. Elle suggère qu'une communication spécifique soit envisagée à destination des commerçants et acteurs économiques.

Réponse du maître d'ouvrage :
L'information était publique, et donc ouverte également aux professionnels. Ces derniers auront également communication de l'existence d'un nouveau règlement.

Commentaire du CE : dont acte

Registre dématérialisé

À titre liminaire, la collectivité formule les observations suivantes :

Au vu des données statistiques consignées dans le PVS, la collectivité prend acte de la proportion importante de contributions anonymes et de l'émission de messages multiples émanant d'adresses IP identiques. Ce constat matériel traduit une démarche coordonnée de quelques personnes visant à amplifier artificiellement le volume des avis défavorables. L'usage combiné de l'anonymat et de postes informatiques communs s'inscrit dans une volonté d'obstruction répétitive, privilégiant un effet de masse au détriment d'un débat technique étayé.

Cette posture apparaît d'autant plus regrettable que l'élaboration du PVAP s'est accompagnée d'une concertation continue et ouverte. L'ensemble des acteurs locaux et associatifs a été régulièrement associé aux travaux au sein de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR), instance où chacun a pu faire valoir ses observations. Malgré cette association constante, certains intervenants ont maintenu une opposition de principe systématique, traduite ici par des contributions volumineuses dont les griefs s'avèrent souvent déconnectés des règles réellement inscrites dans le projet arrêté.

La population a en outre été associée à chaque étape de la démarche grâce à différentes actions de médiation et de concertation (balade urbaine, ateliers habitant, réunion publique).

Aussi, plutôt que d'entrer dans le détail de contestations sérielles, de jugements de valeur, ou d'affirmations gratuites non argumentées, la collectivité fait le choix de cibler ses réponses sur les demandes de précisions, les amendements techniques argumentés et les points d'arbitrage relevés par madame la Commissaire-enquêtrice, afin d'apporter les éclairages utiles à la finalisation du dossier.

Observation N°1
Madame Sylvie Corbel

Demande une mise en évidence du lien vers le dossier de l'enquête à partir des sites interne de la communauté de communes et de la commune. Cette demande relayée par le commissaire enquêteur a été suivi d'effets respectivement les 19 et 20 août.
Cette observation n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage.

Observation N°2 *(adresse IP identique aux observations n°4, 5, 9 et 11)*

Madame Sylvie Corbel

Cette contribution demande de réexaminer le classement des terrains de tennis et du camping dans le futur PVAP, afin qu'il corresponde à leurs fonctions réelles. Ces espaces jouent en effet un rôle paysager, patrimonial et écologique, notamment par la présence de pleine terre, d'arbres, de haies et leur contribution à la protection des vues et aux continuités écologiques.

Elle souligne que la légende du PVAP doit déterminer un niveau de protection adapté, et non reposer sur la simple appellation des terrains. Elle demande donc de justifier le classement retenu et de garantir la conservation de la pleine terre, des arbres et des haies.

À défaut de justification, elle demande que ces espaces soient classés « parc ou jardin de pleine terre », avec des prescriptions assurant durablement leur protection.

Thème évoqué

- *Espaces verts classification*

Réponse du maître d'ouvrage :

La CCCN apporte les précisions suivantes quant à la qualification graphique du secteur des équipements sportifs (tennis) et du camping municipal :

• **Distinction entre qualification réglementaire et dénomination d'usage**

Le terme « parc » revêt des acceptions diverses selon les contextes. Ainsi, une dénomination usuelle, fonctionnelle ou politique telle que « parc de sports et de loisirs » n'a pas pour effet d'imposer, à elle seule, un classement au titre de la catégorie « parc ou jardin de pleine terre ».

Le choix de la qualification graphique dans le cadre du PVAP ne relève donc pas de la toponymie ou du nom d'usage donné à un équipement, mais de la nature patrimoniale et paysagère intrinsèque du site, appréciée au regard du diagnostic et des objectifs de protection du Site Patrimonial Remarquable.

• **Fondement du classement au regard des caractéristiques du site**

La catégorie « Parcs et jardins de pleine terre » concerne des espaces présentant un intérêt paysager ou historique particulier et participant à la qualité des paysages et du cadre de vie. Il s'agit notamment de parcs et jardins d'agrément, souvent composés et liés à un bâtiment protégé ou remarquable, dont il importe de préserver l'intégrité, la forte présence végétale, le patrimoine arboré et les surfaces de pleine terre. Leur conservation répond également à un enjeu de maintien des continuités vertes au sein du SPR et de préservation de la mémoire des anciens domaines.

À l'inverse, les secteurs accueillant des équipements sportifs, de loisirs ou de camping présentent une vocation fonctionnelle spécifique et comportent, par nature, des aménagements légers, des installations liées aux usages ou encore des aires de jeux et d'activités.

C'est pourquoi la qualification d'« Espaces libres à dominante végétale », retenue pour le terrain de camping et les équipements de tennis, apparaît mieux adaptée à la réalité et à la vocation de ces sites. Elle permet de concilier le maintien d'une dominante végétale, de la perméabilité des sols et de la qualité paysagère avec les usages sportifs, de loisirs et de camping qui y sont exercés, ainsi qu'avec la présence d'équipements légers nécessaires à leur fonctionnement.

• **Renforcement de la protection paysagère par rapport à l'AVAP :** Contrairement à l'idée d'un affaiblissement, le règlement du PVAP se montre nettement plus prescriptif et protecteur que l'AVAP en vigueur sur ces espaces :

- Exigence de masquage visuel accru : Là où l'AVAP prévoyait des haies pour un masquage seulement partiel des constructions voyantes, le PVAP (art. 2.4.3.1.1.3) impose désormais que les équipements,

annexes et accessoires doivent être non visibles depuis l'espace public ou dissimulés dans un aménagement paysager/bâti.
- Prescriptions architecturales dédiées au camping (art. 2.3.4.9) : Le PVAP encadre spécifiquement les structures du camping en imposant des façades en bois naturel, des couvertures sombres et mates, des terrasses en bois naturel et une limitation à un seul rez-de-chaussée pour les bâtiments d'accueil.
- Protection des sols et biodiversité : Le règlement interdit strictement les enrobés (art. 2.4.3.1.2.3), impose des revêtements perméables pour le stationnement et proscrit la plantation de haies monospécifiques ainsi que des plantes exotiques envahissantes.

Commentaire du CE : réponse bien argumentée avec références aux articles du règlement.

Le CE a noté que des EBC sont mentionnés au PLUi sur le terrain de camping. Afin d'assurer une parfaite information des propriétaires et des riverains, il regrette que la C2N ait fait le choix de ne pas les reporter sur le règlement graphique, cela était effectivement possible mais non obligatoire (cf question N°2 du CE).

Observation N°3

Contribution anonyme

Particulier dont la maison est classée en « maison de villégiature » en secteur 1 avec bâtiment protégé.
S'étonne du recensement en « maison de villégiature » alors que les maisons voisines sont en « maisons de bourg »
Demande l'impact du classement sur d'éventuels travaux de rénovation, possibilité de remplacer à l'identique des fenêtres PVC, une porte de garage en alu gris ?
Dans la négative souhaite connaître l'accompagnement envisagé pour aider les ménages à financer le surcoût des travaux.

Thèmes évoqués

- *Application du règlement actuel AVAP ou futur PVAP*
- *Typologie du bâti*

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur la justification de la classification : A la différence des "maisons de bourg", les "maisons de villégiature" présentent, notamment, une implantation en retrait par rapport à la voie, une parcelle close de murs en pierre, ainsi qu'une volumétrie complexe (jeu de toitures à deux pentes, décrochement de façades).
Sur l'impact concernant les futurs travaux : il faut se référer au chapitre "2.3.1 immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées" : "Les menuiseries sont en bois et peintes."

Commentaire du CE : la connaissance de la situation exacte de cette maison aurait sans doute permis une réponse plus personnalisée. Le maître d'ouvrage n'a pas répondu sur la question de l'accompagnement d'un éventuel surcoût des travaux.

Observation N°4 *(adresse IP identique aux observations n°2, 5, 9 et 11)*

Contribution anonyme

La transformation de l'AVAP en PVAP et l'élaboration du PLUi questionnent sur la cohérence entre les objectifs de densification, les prescriptions du PPRL et la préservation des espaces végétalisés en pleine terre.
Comment cette cohérence a été vérifiée, notamment pour les secteurs du SPR à forte densité bâtie et constructions basses et pour l'articulation avec le risque littoral ?
Une attention particulière est demandée concernant les « espaces libres » actuellement végétalisés qui assurent des fonctions essentielles : îlot de fraîcheur, infiltration des eaux pluviales et continuité écologique. En cas de densification quelles mesures concrètes de protection, repli ou compensation permettront de maintenir ces fonctions face au changement climatique et au risque littorale ?
La **question principale** est de savoir si la qualification réglementaire « espace libre » justifie à elle seule, sa constructibilité sans tenir compte de son occupation végétale et de ses fonctions environnementales?
Il est demandé d'expliquer pourquoi ces fonctions ne sont pas explicitement identifiées et protégées dans le PLUi et/ou le PVAP ?

Thème évoqué

- *Qualification espaces verts*

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté de communes Cœur de Nacre (C2N) apporte les précisions suivantes quant à l'articulation des documents d'urbanisme et à la protection des espaces végétalisés :

1. Articulation et hiérarchie des normes (PVAP, PLUi et PPRL) : Le PVAP constitue une Servitude d'Utilité Publique (SUP) annexée au PLUi. S'agissant d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), les règles du PVAP prévalent sur le PLUi dès lors qu'elles sont plus strictes. Le PLUi et le PVAP ont été élaborés conjointement afin d'assurer leur parfaite cohérence réglementaire. Par ailleurs, les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) s'imposent de plein droit à toute autorisation d'urbanisme, indépendamment du zonage.

2. Encadrement de la densification et des hauteurs : La densification éventuellement ouverte par le PLUi reste strictement encadrée par le PVAP, qui fixe des règles de volumétrie, d'implantation et d'insertion paysagère adaptées à l'architecture traditionnelle et au gabarit du bâti berniérais.

3. Protection effective des espaces libres et fonctions environnementales : Contrairement à l'idée qu'un « espace libre » serait librement constructible ou perméable à une imperméabilisation incontrôlée, le règlement du PVAP fixe des prescriptions claires pour garantir leurs fonctions écologiques et climatiques :
- Parcs et jardins de pleine terre : Obligation de maintenir un minimum de 80 % de l'unité foncière en pleine terre, interdiction des enrobés et obligation de conservation/replantation des arbres.
- Espaces libres à dominante végétale : Obligation de conserver le caractère ouvert et la dominante végétale, interdiction des enrobés et obligation de replantation à l'identique pour tout arbre abattu.
L'ensemble de ces dispositions garantit le maintien des surfaces d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, la lutte contre les îlots de chaleur et la préservation des trames végétales face aux enjeux du changement climatique.

Commentaire du CE : réponse bien argumentée notamment sur la hiérarchie des documents.

Observation N°5 *(adresse IP identique aux observations n°2, 4, 9 et 11)*

Contribution anonyme

La présente contribution porte sur les conditions dans lesquelles la CLSPR a été consultée sur le projet de PVAP.
Plusieurs éléments interrogent la portée de la consultation.
Le 7 octobre 2025, les membres n'auraient pas disposé du temps nécessaire à l'examen du projet alors qu'un avis favorable est mentionné dans la délibération du 18 décembre.
Il semble par ailleurs que certaines propositions auraient été retenues suite à la réunion dite informelle du 24 novembre 2025 sans nouvelle consultation de la CLSPR.
Il est demandé que soit précisé :

- la portée exacte de l'avis du 7 octobre ;
- les conditions d'examen du projet ;
- les règles applicables à la participation des associations ;
- les suites données aux propositions formulées dans les différentes réunions.

Thème évoqué

- *Régularité de la procédure d'élaboration*

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur les conditions de consultation de la CLSPR et le déroulement de la procédure :

• La portée exacte de l'avis du 7 octobre 2025 :
Conformément à l'article L. 631-3 du Code du patrimoine, la CLSPR doit être obligatoirement consultée avant l'arrêt du projet par l'organe délibérant. Lors de la séance officielle du 7 octobre 2025, la commission a émis un avis favorable régulier (unanimité pour moins une voix contre) sur le projet de PVAP. Cet avis constitue l'acte juridique consultatif officiel exigé par la loi pour clôturer la phase d'instruction du dossier avant son arrêt formel par le Conseil communautaire de Cœur de Nacre en décembre 2025.

• Les conditions d'examen du projet :
Les membres de la CLSPR ont disposé de l'ensemble des pièces du dossier (rapport de présentation, règlements écrit et graphique) transmises en amont de chaque réunion (au plus tard 15 jours avant, conformément au règlement intérieur). L'examen s'est appuyé sur un travail continu de co-construction échelonné sur plusieurs instances (CLSPR des 11 décembre 2024, 16 mai et 7 octobre 2025). L'examen en séance vise à débattre des choix structurants et des orientations du règlement sans imposer une relecture littérale ligne par ligne.

• Les règles applicables à la participation des associations en CLSPR :
En application du Code du patrimoine (art. D. 631-5) et du règlement intérieur de la CLSPR (art. 1 et 6), chaque organisme ou association ne dispose que d'une seule voix délibérative. Lorsque le membre titulaire siège et s'exprime en séance, le suppléant présent ne dispose ni de voix délibérative ni de droit de parole propre au nom de la même structure. Le rappel de ces règles en séance garantit l'équité du temps de parole entre l'ensemble des collèges (élus, services de l'État, personnes qualifiées et associations).

• Les suites données aux propositions formulées dans les différentes réunions (et objet de la réunion de novembre) :
À l'initiative de M. le sous-préfet lors de la séance du 7 octobre, une réunion d'échange supplémentaire a été organisée le 24 novembre 2025.
But de cette réunion : le projet ne pouvant plus être modifié entre la consultation formelle de la CLSPR et son arrêt par les conseils délibérants, cette rencontre visait à étudier la pertinence des propositions

formulées afin d'identifier les ajustements utiles et pertinents susceptibles d'être formalisés sous forme d'amendements et intégrés au dossier dans le cadre de l'enquête publique.

La Communauté de communes Cœur de Nacre tient enfin à rappeler que la concertation qu'elle a mise en œuvre a largement excédé le cadre réglementaire : au-delà des obligations légales fixées par le Code du patrimoine (qui impose la consultation de la CLSPR aux étapes clés du projet), C2N et la commune de Bernières-sur-Mer ont fait le choix d'aller bien au-delà des exigences réglementaires de concertation avec les associations. Ce dispositif s'est notamment traduit par l'organisation d'une séance de CLSPR supplémentaire (celle de mai 2025), d'une réunion d'examen conjoint du règlement du 3 septembre 2025 ainsi que de la réunion d'échanges du 24 novembre 2025. Nous renvoyons à cet égard le public au bilan de médiation joint au dossier d'enquête publique.

Cette démarche d'ouverture, qui représente un investissement administratif et financier direct pour la collectivité (et de ce fait, le contribuable), atteste de la volonté constante de C2N d'associer largement les acteurs locaux et d'assurer une transparence totale tout au long de l'élaboration du document.

Commentaire du CE : dont acte

Observation N°6

Monsieur Deffrennes Thierry

Contribution accompagnée d'un document de 7 pages qui développe les points abordés dans la contribution elle même.
Le projet de PVAP semble entraîner une diminution moindre par rapport à l'AVAP pour certains monuments historiques et sites classés.
Demande la clarification de cette situation notamment pour le manoir et l'auberge de la Luzerne, l'église et le château de Quintefeuille qui méritent d'être protégés au titre du SPR/PVAP comme le prévoit la légende officielle des PVAP.
En plus des sigles Monuments Historiques (MH) et site classé demande que les bâtis soient indiqués en gris foncé afin de bénéficier de la protection PVAP
A défaut demande qu'un avis défavorable soit émis sur ce point et que le projet soit modifié.

Thème évoqué

- *Protection des MH et site classé*

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur le règlement graphique, en plus du logo « monument historique » ou « site classé, des protections au titre du PVAP seront matérialisées. Graphiquement, ces informations seront superposées.

Commentaire du CE : le CE apprécie cet engagement qui lui semble indispensable.

Observation N°7 *(adresse IP identique à l'observation n°8)*

Association Côte de Nacre Patrimoine et Environnement

Contribution accompagnée d'un document de 1 page. Les points abordés dans le document joint reprennent ceux de la contribution elle même. Ils sont repris ci dessous:

- souligne une gestion non conforme du règlement actuel plutôt que sa non conformité;
- dénonce une révision qui affaiblit les protections patrimoniales (dimension, hauteur, protection végétale….)
- regrette l'absence d'analyse de l'état existant ;
- déplore un processus opaque dans l'élaboration du PVAP sans réelle concertation avec prise en compte des avis des associations ;
- dénonce l'illégalité de la procédure en raison de la modification illégale de prescriptions existantes ;
- estime que le processus mis en place n'a pas permis une information complète et une participation effective ;
- recommande le rejet du projet.

T*hèmes évoqués*

- *Régularité de la procédure d'élaboration*
- *Application du règlement actuel AVAP ou futur PVAP*
- *Rejet du projet*

Réponse du maître d'ouvrage :

• Sur la gestion "non conforme" du règlement actuel (AVAP) plutôt que sa "non-conformité" :
L'enquête publique porte exclusivement sur le projet de PVAP arrêté, à savoir la pertinence, la clarté et la qualité des règles écrites et graphiques destinées à régir le Site Patrimonial Remarquable pour l'avenir.
Les griefs portant sur la gestion administrative passée, l'instruction des autorisations individuelles antérieures, l'exercice de la police de l'urbanisme (contrôles, procès-verbaux, sanctions) ou les contentieux administratifs et judiciaires en cours sont totalement étrangers à l'objet de l'enquête publique. L'enquête publique sur un document réglementaire n'a ni pour rôle de contrôler l'instruction passée ni de se substituer au juge administratif s'agissant de litiges individuels.

Commentaire du CE : le CE prend acte de la réponse et renvoie à sa question N°3 et à la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

• Sur le prétendu affaiblissement des protections patrimoniales (dimensions, hauteurs, protection végétale) :
L'affirmation selon laquelle le projet de PVAP affaiblirait les protections de l'AVAP au profit d'un document moins contraignant est en contradiction directe avec le texte des deux règlements écrits :
Valeur juridique et portée prescriptive : L'AVAP fonctionne fréquemment sous forme de conseils, de recommandations et d'orientations générales. Le PVAP substitue à ces principes indicatifs des prescriptions rédigées directement opposables, structurées autour de seuils chiffrés et de listes d'interdictions explicites.

Sur les thématiques abordées, quelques exemples :

- Encadrement des dimensions, hauteurs et gabarits : Là où l'AVAP se référait aux hauteurs maximales à l'égout définies au PLU, le règlement du PVAP impose un calage strict de la hauteur au faîtage et à l'égout sur le gabarit des constructions mitoyennes (à ± 1,50 m maximum), excluant les bâtiments en rupture d'échelle. Le PVAP encadre également la volumétrie en imposant des toitures traditionnelles à

deux pans, en limitant la longueur des pignons à 8,50 m maximum et en interdisant les terrasses tropéziennes.

- Protection renforcée de la pleine terre et du couvert végétal : Le PVAP porte l'exigence de maintien en pleine terre à 80 % minimum de surface dans les parcs et jardins protégés, interdit les enrobés, conditionne l'abattage de tout arbre à une expertise sanitaire formelle et rend obligatoire la replantation à l'identique en même volumétrie.

- Prise en compte de la biodiversité et des écosystèmes : Le PVAP intègre des règles environnementales absentes de l'AVAP, notamment l'interdiction des haies monospécifiques de conifères et l'interdiction stricte de 68 espèces végétales exotiques envahissantes.

• Sur l'absence d'analyse de l'état existant :
Cette affirmation est contredite par les pièces du dossier : le tome 1 du Rapport de présentation constitue un diagnostic patrimonial, urbain, architectural et paysager complet rédigé par un bureau d'études spécialisé (BE-AUA). Élaboré à partir d'inventaires de terrain et mis à jour en lien avec l'ABF, il analyse précisément l'ensemble des typologies bâties, des paysages et des servitudes de la commune conformément aux exigences du Code du patrimoine.

• Sur le prétendu processus opaque et le manque de concertation avec les associations :
Cf. réponse à la contribution 5.

• Sur la prétendue illégalité de la procédure par modification de prescriptions :
La procédure de révision est menée en stricte conformité avec les articles L. 631-3, L. 631-4 et R. 631-6 du Code du patrimoine. L'évolution des règles d'un SPR vise à adapter le document aux enjeux contemporains (climat, transition énergétique) tout en assurant la mise en valeur du patrimoine.

La régularité de la procédure est attestée par l'avis favorable de la CLSPR du 07/10/2025, l'avis favorable de la CRPA du 15/01/2026 et les avis favorables des Personnes Publiques Associées.

• Sur le manque d'information complète et de participation effective : Cf. réponse à la contribution 5.

La CCCN rappelle ici que l'ensemble des pièces réglementaires (rapport de présentation, règlements écrit et graphique) et des documents de synthèse d'information ont été mis à la disposition du public (en mairie) et transmis aux membres des commissions en amont des séances. L'organisation de l'enquête publique (registre dématérialisé, dossier complet en mairie et à l'intercommunalité, permanences du commissaire-enquêteur) garantit la parfaite transparence et la participation effective de tous.

Commentaire du CE : le CE apprécie les précisions apportées.

Observation n°8 *(adresse IP identique à l'observation n°7)*

Association Côte de Nacre Patrimoine et environnement

Contribution accompagnée d'un document de 49 pages qui intègre une liste de 14 « irrégularités » constatées

Synthèse de la contribution

- non application de l'actuel règlement AVAP ;

- opposition à la révision de l'AVAP en PVAP ;
- demande au CE de constater que le règlement actuel n'est pas appliqué et d'exiger son application avant tout projet d'évolution ;

Synthèse du document annexe
A) Synthèse introduction (pages 1-4)
1) Principaux griefs reprochés au porteur du projet :
a) Non-application délibérée du règlement de l'AVAP . L'association dénonce depuis 2019 que le problème ne réside pas dans le règlement lui-même mais dans son application défaillante par la mairie et les services de l'État (p.1, §3).

b) Utilisation abusive de la révision. Les élus se servent de cette révision pour « régulariser *a posteriori* des autorisations d'urbanisme et vider de leurs moyens des recours en justice » (p.1, §4).

c) Un PVAP moins protecteur que l'AVAP Le nouveau règlement est « totalement contraire au but annoncé » et « beaucoup moins protecteur que le règlement actuel de l'AVAP » (p.3, §2).

d) Procédure d'élaboration viciée. Le PVAP a été élaboré « sans consultation véritable de la CLSPR », sur la base d'«informations insuffisantes voire tronquées » (p.3, §7), et sans diagnostic préalable sérieux.

e) Suppression de protections légitimes Des pans entiers du règlement ont été supprimés, notamment les règles de dimensionnement et de proportions des nouvelles constructions (p.3, §7).

f) Délivrance des autorisations au titre du mauvais code Les autorisations sont délivrées au titre du Code de l'urbanisme alors qu'elles devraient l'être au titre du Code du patrimoine, avec des effets juridiques distincts (p.2, §2).

g) Absence totale de contrôle *a posteriori* Le maire ne procède jamais à des contrôles de conformité des travaux et ne dresse aucun procès-verbal (p.1, §7).

h) Vote irrégulier de la CLSPR Le vote du PVAP s'est tenu sans la présence de la Fondation du Patrimoine ni de l'association « Bernières Optique Nouvelle »; aucune association de valorisation du patrimoine n'a adopté ce projet (p.4, §7).

2) Demandes du requérant
L'association formule une demande principale explicite :
Surseoir à la révision du règlement le temps de réaliser un véritable diagnostic sur les raisons de la non-application de l'AVAP actuel, avant toute décision de révision discutée au sein de la CLSPR (p.4, §3-4).
Elle demande également implicitement :
- La reconnaissance de l'illégalité du processus d'élaboration du PVAP (p.3-4)
- Le maintien ou le renforcement des protections patrimoniales existantes depuis la ZPPAU de 1991 (p.3, §2 ; p.4, §fin)

B) Synthèse catalogue des travaux réalisés depuis 2019 en « infraction des prescriptions de l'AVAP »(pages 5 à 49)
1/ Haie haute le long de la rue du Maréchal Montgomery (p.9-10)
La prescription protège une emprise au sol réservée à une haie haute de 6 à 10 mètres de large. Cette haie a été ignorée lors de la réfection de la RD7 en été 2025 devant la ferme de la Luzerne,

dans l'aménagement d'une forêt urbaine (PLU modifié), et dans le projet du Clos du Pavillon. Le maire a reconnu en outre que le texte publié en mairie depuis fin 2019 sur les caractéristiques des haies est erroné par rapport à la délibération et au texte soumis à enquête publique, ce que confirme un constat d'huissier du 5 août 2019.

2/ Médiathèque : démolition et percement d'un mur protégé (p.11-15)
La construction de la médiathèque sur le site de l'école a entraîné la démolition partielle d'un mur ancien classé « d'intérêt » (en jaune sur le plan A3), situé en limite des secteurs 1 et 2 du SPR. Le règlement n'autorise dans ces murs que des ouvertures pour piétons ou véhicules (max. 3 m avec chaînages d'angle), uniquement en l'absence d'alternative. Or des baies vitrées plus larges que hautes ont été percées, sans chaînages, en total contradiction avec le règlement. La nouvelle construction n'a pas été réalisée derrière le mur comme prescrit. Le maire, lui-même porteur du projet, ne respecte pas le règlement qu'il est censé faire appliquer.

3/ Nouvelles maisons aux formes complexes en secteurs 1 et 2 (p.16-18)
Le règlement impose pour le secteur 1 des volumes simples et compacts, à plan carré ou rectangulaire, sans redans. Plusieurs constructions récentes violent ces prescriptions : la maison de la rue du Maréchal Montgomery, la maison de la rue de la Basse Rive, et l'ajout de lucarnes inadaptées à l'Ancienne Poste. Ces constructions ont fait l'objet de signalements restés sans réponse. Les élus ont en outre décidé de supprimer purement et simplement ces règles de volumétrie dans le futur PVAP.

4/ Enduits mécaniques sur façades (p.19-20)
Le règlement interdit les enduits monocouches et mécaniques en secteur 1 et prescrit des enduits et mortiers à base de chaux naturelle blanche et de sable teinté, mis en œuvre manuellement. Des ravalements avec pose d'enduits mécaniques, parfois de couleur, se multiplient en secteur 1 sans que la mairie n'intervienne, alors que cette prescription est claire, simple et peu coûteuse à appliquer.

5/ Portes, portails et volets roulants en PVC (p.21-25)
Le règlement interdit formellement en secteurs 1 et 2 l'usage du PVC pour les portes, portails, volets roulants et coffres visibles en façade sur les bâtiments anciens (datant d'avant 1940). De nombreuses installations en PVC ont néanmoins été réalisées sans demande, ou sans vérification de conformité par les services d'urbanisme. La mairie ne dresse aucun procès-verbal. Un exemple frappant est illustré par une maison répertoriée dans le rapport du PVAP lui-même, sur laquelle des volets à enroulement extérieur ont été posés entre-temps (p.26).

6/ Enrobés noirs interdits (p.27-28)
Le règlement interdit les enrobés noirs en secteur 1 et préconise des enrobés ocre en secteur 2. Les réfections de rues réalisées par la mairie elle-même ne respectent pas cette règle. Pour contourner l'interdiction, le maire a inventé la notion d'« enrobé noir rougissant », que le document conteste fermement : le règlement ne fait aucune distinction de nuances et l'esprit du texte est clair, le noir contraste avec la pierre de Creully beige ocrée caractéristique du village.

7/ Muret historique disparu rue du Maréchal Montgomery (p.29)
Un muret répertorié dès la ZPPAU (1991) comme élément d'intérêt paysager courait le long de la rue du Maréchal Montgomery et structurait la perspective vers le centre-bourg. Sa reconstruction avait été demandée par l'ABF lors du démantèlement de la grande haie haute pour le lotissement « Aubrée » et avait même fait l'objet d'une délibération municipale. Ni le muret ni la haie (6 à 10 m prévue au règlement) n'ont été reconstitués, malgré l'engagement formel de la mairie et de l'ABF.

8/ Installation en pierres grises sur la digue sans demande préalable (p.30)
Une installation en pierres grises dans une cage en inox a été posée sur la digue sans aucune demande préalable, alors qu'il s'agit d'un aménagement de nature relativement pérenne. Même si le Code de l'urbanisme peut ne pas l'exiger, le Code du patrimoine impose une déclaration préalable pour toute intervention susceptible de modifier l'état d'un SPR.

9/ Déboisement du Domaine de la Crieux en Espace Boisé Classé (p.30-32)
Des arbres ont été abattus dans un Espace Boisé Classé (EBC) du Domaine de la Crieux pour en faciliter la vente à des investisseurs, ce qui est mentionné explicitement dans l'annonce immobilière produite en preuve. Le maire, informé dès la première réunion de la CLSPR, n'a dressé aucun procès-verbal. Pire, il a prévu de rendre constructible ce terrain dans le PLUi en y créant une OAP, avant de devoir partiellement renoncer face aux protestations de l'association.

10/ Haies du camping et du tennis ignorées (p.33-38)
Les haies hautes (6 à 10 m) et basses (4 à 5 m) du camping et des terrains de tennis sont explicitement référencées sur le plan A3 du règlement de l'AVAP. La mairie les ignore délibérément : des mobil-homes ont été installés sur les emplacements réservés à ces haies, le PV de recollement de l'ABF de février 2020 confirmant pourtant leur largeur réglementaire.
Un courrier du directeur régional des affaires culturelles (DRAC, M. Knop, 2 août 2024, p.39) a confirmé la différence entre le texte soumis à la précédente enquête publique et celui actuellement affiché en mairie et indiqué que l'élaboration du PVAP serait l'occasion de suivre l'évolution du document et de prendre part à son élaboration.

11/ Implantation pérenne de mobil-homes sur le SPR (p.40)
A l'origine le permis de construire du camping prévoyait la présence d'espaces verts importants (2/3 en pleine terre) et respect des arbres de haut jet existants.
Depuis le rachat du camping par CAP FUN, des mobil-homes permanents (HLL – Habitations Légères de Loisirs) ont remplacé les espaces naturels prévus pour le stationnement provisoire de tentes et caravanes. Or les HLL ne sont pas admis dans le périmètre d'un SPR. Aucune demande de régularisation n'a été faite, aucun procès-verbal dressé depuis 2019 malgré des installations nouvelles continues. La mairie accorde des autorisations sans exiger de régularisation globale.

12/ Travaux irréguliers sur terrain classé N (corridor écologique) (p.40)
Le terrain du camping est classé N (zone naturelle), interdisant tout aménagement autre que ceux autorisés par le permis de construire de 1978. Le Tribunal Administratif de Caen (2021) et la Cour d'Appel de Nantes (2023) l'ont confirmé. Malgré ces décisions exécutoires, la mairie a continué à délivrer plus de dix autorisations d'aménagement illégaux postérieurement à la décision du TA, ne respectant ainsi ni le droit de l'urbanisme ni les décisions de justice.

13/ Food-trucks sur l'îlot des Français sans autorisation (p.41)
Des food-trucks s'installent sur l'îlot des Français pour plusieurs mois sans demande d'autorisation préalable. Or, au-delà de 15 jours de présence, l'article R.421-5 du Code de l'urbanisme impose une autorisation préalable avec avis de l'ABF. Par ailleurs, toute installation pérenne serait contraire à la loi Littoral (bande des 100 mètres, art. L.121-16 du Code de l'urbanisme). La mairie n'informe pas les exploitants de ces obligations.

14/ Démolition d'une lucarne sur un bâtiment de grand intérêt (p.42-44)
Une maison de la rue du Maréchal Montgomery, classée « grand intérêt » en rouge sur le plan A3 de l'AVAP et illustrée dans le rapport de présentation du PVAP comme exemple du patrimoine bernièrais, disposait d'une lucarne constitutive de son caractère architectural. Cette lucarne a été démolie sans aucune autorisation préalable, le document précise qu'il a fallu « beaucoup de coups

de massue » pour la mettre à bas. La mairie n'a dressé aucun procès-verbal et tente de régulariser *a posteriori* la situation en invoquant un péril imminent jugé fallacieux par l'association.

C) Annexe proposition de préambule au règlement PVAP (pages 45-49)
Rédaction d'une proposition de préambule en remplacement de l'article 1.2.3 du règlement écrit du PVAP.

T*hèmes évoqués*

- *Application du règlement actuel AVAP ou futur PVAP*
- *Qualification des espaces verts*

Réponse du maître d'ouvrage :

• Sur la mise en cause de la procédure : Cf. réponse aux contributions 5, 7 et 18.
• Sur les contestations des autorisations passées ou en cours : Cf. réponse aux contributions 7 et 9.
• Sur un PVAP prétendument moins protecteur : Cf. réponse aux contributions 2 et 7.

Commentaire du CE : dont acte.

Observation n°9 *(adresse IP identique aux observations n°2, 4, 5 et 11)*

Madame Sylvie Corbel

Contribution accompagnée de deux documents

- document 1 : une fiche établie par DRAC Normandie UDAP de l'Eure. rappel de la procédure pour l'instruction des autorisations en espaces protégés ;

- document 2 de huit pages explicitant les grands points évoqués dans la contribution qui propose:
  - de confirmer expressément l'opposabilité du règlement écrit et graphique du SPR ;
  - de maintenir ou de renforcer les protections des haies, du couvert végétal, des terrains de loisirs et des abords des monuments historiques ;
  - d'exiger des dossiers présentant clairement l'état avant et après travaux : surfaces imperméabilisées, pleine terre, arbres, haies, réseaux, terrassements et incidences paysagères ;
  - de conserver une mémoire consolidée des autorisations, des travaux réalisés, des contrôles de conformité et des décisions de justice concernant chaque site ;
  - d'établir une doctrine d'instruction commune à la commune, à la Communauté de communes et aux services concernés ;
  - de publier un guide pratique précisant les règles, les autorisations nécessaires et les pièces à fournir ;
  - d'informer les habitants et les professionnels en amont afin de prévenir les erreurs de bonne foi ;
  - et ainsi de permettre à l'ABF de consacrer davantage de temps au conseil préalable plutôt qu'aux régularisations a posteriori , les demandes incomplètes étant très difficiles, voir impossibles à traiter et devraient être refusées;
  - de contrôler effectivement les travaux et d'apporter une réponse proportionnée mais réelle aux abus et infractions établis ;

- d'informer complètement les personnes qualifiées et les instances consultées des contentieux, décisions de justice et modifications du niveau de protection et des erreurs commises. »

T*hèmes évoqués*

- *Régularité de la procédure d'élaboration*
- *Application du règlement actuel AVAP ou futur PVAP*
- *Qualification des espaces verts*
- *Élaboration guide pratique*

Réponse du maître d'ouvrage :

• Sur le 1er document accompagnant la contribution (fiche DRAC).
Ce document semble être une note de service à usage interne, et de ce fait, non destinée à une diffusion publique. Il n'entre pas dans le cadre de la présente enquête publique.

• Sur l'opposabilité du règlement écrit et graphique :
L'article 1.2 du règlement écrit énonce expressément que le PVAP constitue une Servitude d'Utilité Publique (SUP) annexée au PLUi. Son règlement écrit et son document graphique sont juridiquement opposables de plein droit à toute personne publique ou privée ainsi qu'à toute autorisation d'urbanisme.

• Sur le maintien et le renforcement des protections (haies, couvert végétal, abords MH) :
Cf. réponse aux contributions 2, 4, 5 et 7 sur ce sujet.

• Sur l'exigence de pièces complémentaires dans les dossiers (état avant/après, réseaux, terrassements) :
Ce point porte sur des considérations extérieures au projet de PVAP arrêté.
Le contenu et la liste des pièces devant composer un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable…) sont strictement fixés au niveau national par le Code de l'urbanisme. Un règlement de PVAP ne peut pas modifier la loi nationale ni imposer des exigences documentaires supplémentaires sous peine d'illégalité.

• Sur la conservation d'une mémoire consolidée des autorisations, contrôles et décisions de justice :
Ce point porte sur des considérations extérieures au projet de PVAP arrêté.
La gestion de l'archivage administratif, du suivi des chantiers et de l'historique des contentieux judiciaires relève du fonctionnement interne de la commune et des services d'instruction. Elle est étrangère à l'objet réglementaire d'un PVAP.

• Sur l'établissement d'une « doctrine d'instruction commune » :
Ce point porte sur des considérations extérieures au projet de PVAP arrêté.
Les modalités d'instruction des autorisations relèvent des compétences légales respectives du Maire (autorité délivrante), de l'EPCI (service instructeur) et de l'ABF (avis conforme). L'organisation du travail partenarial entre ces services ne relève pas du règlement de la servitude patrimoniale.
• Sur la publication d'un guide pratique :
La réalisation d'un guide pratique pédagogique et illustré a été actée lors des réunions de concertation. Ce document d'accompagnement est en cours de rédaction par la collectivité et le bureau d'études. Il sera mis à la disposition des habitants et des professionnels lors de l'approbation du PVAP pour faciliter la compréhension des règles et le montage des dossiers.

• Sur l'information préalable des habitants et des professionnels :
Cette démarche d'information préalable est pleinement intégrée à la politique d'accueil de la commune, de la C2N et du CAUE (permanences d'architectes-conseils), et sera renforcée par la diffusion du guide pratique.

• Sur le rôle de l'ABF et le refus des dossiers incomplets :
Ce point porte sur des considérations extérieures au projet de PVAP arrêté.
La procédure d'instruction des dossiers incomplets (demande de pièces complémentaires dans le délai d'un mois, suspension des délais) est strictement encadrée par le Code de l'urbanisme. Le PVAP n'a pas compétence pour édicter des règles de procédure ou de rejet automatique en lieu et place du législateur.

• Sur le contrôle effectif des travaux et les sanctions des infractions :
Ce point porte sur des considérations extérieures au projet de PVAP arrêté.
Le contrôle de conformité des travaux et le dressement de procès-verbaux d'infraction (art. L. 480-1 et suiv. du Code de l'urbanisme) relèvent de l'exercice exclusif du pouvoir de police du Maire, sous l'autorité du Procureur de la République. Le PVAP est un document de planification réglementaire et non un arrêté de police.

• Sur l'information des instances (CLSPR) concernant les contentieux et décisions de justice :
Ce point porte sur des considérations extérieures au projet de PVAP arrêté.
Les attributions de la CLSPR sont fixées par le Code du patrimoine et portent sur la consultation relative à l'élaboration, la révision ou le suivi du document. La communication des litiges judiciaires individuels en cours ne relève pas des missions légales de cette commission.

Commentaire du CE : le CE apprécie la décision prise de réaliser un guide pratique destiné aux usagers.

Il prend acte des positions de la C2N sur les autres points.

Observation n°10 modérée

L'observation porte sur la possibilité d'alléger l'obligation de menuiseries bois pour les maisons protégées quelque soit leur classification. Il est expliqué que cette obligation peut être un frein à la rénovation en raison du coût financier que représente le bois. Il est suggéré d'étudier la possibilité de menuiseries alu ou PVC à profils fins pour les 3 ou 4 premières catégories de bâti : habitat rural, maison de bourg, édifices singuliers et demeures.

T*hème évoqué*

- *Modifications des règlements écrit et graphique*

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage prend acte de cette modération.

Commentaire du CE : la modération n'empêche pas l'analyse de la question posée.

Le CE a pris note de la position stricte d'imposer des menuiseries bois sur les bâtis protégés.

Il porte à la connaissance du maître d'ouvrage une décision récente qui pourrait nourrir une réflexion sur un éventuel assouplissement de cette règle :

synthèse IA du jugement « Le tribunal administratif d'Orléans (2ème Chambre, 5 mars 2026, 2401467) a partiellement donné raison à un propriétaire qui contestait une décision liée au remplacement de fenêtres en bois par des menuiseries en aluminium imitation bois dans un secteur soumis à la protection des abords d'un monument historique. L'architecte des Bâtiments de France (ABF) s'était opposé au projet en raison du changement de matériau. Le tribunal a jugé que le requérant était fondé à contester cette appréciation : le seul changement de matériau ne suffisait pas, dans les circonstances de l'affaire, à établir que le projet porterait atteinte à l'intérêt des abords concernés. La décision rappelle que l'ABF intervient pour protéger les abords des monuments historiques, mais que son avis peut être contrôlé par le juge. Une exigence de menuiseries en bois ne peut donc pas être justifiée par une préférence générale pour ce matériau : elle doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet et sur une atteinte concrète à l'intérêt patrimonial ou architectural des abords » .

Observation n°11 *(adresse IP identique aux observations n°2, 4, 5 et 9)*

Contribution anonyme .

S'interroge sur les motifs de la modération de la contribution N°10 qui portait sur les prescriptions relatives aux menuiseries.
Demande si l'intégralité de la contribution sera prise en compte dans le rapport du CE.

Thème évoqué

- *Gestion du registre dématérialisé*

Réponse du maître d'ouvrage :

• L'auteur de la contribution n°10 a souhaité lui-même la retirer du registre. Un retrait/effacement total de contribution étant techniquement impossible, il a été décidé avec Madame le commissaire-enquêteur de modérer la contribution, de sorte que son contenu n'apparaisse plus dans le registre.

• Sur les menuiseries en PVC : le règlement écrit sera amendé afin de les autoriser sur les immeubles non protégés du secteur 2.

Commentaire du CE : la question portait sur le bâti protégé tout secteur. L'assouplissement proposé sur le bâti non protégé du secteur 2 ne présente pas d'intérêt car pas de prescription au règlement. A voir s'il s'agit d'une coquille et si il faut lire secteur1 ?

Observation n°12

Contribution anonyme

La contribution porte sur les possibilités de modification du projet entre son arrêt et l'approbation définitive à l'issue de l'enquête publique.

Questions posées :

- sur quels fondements juridiques le compte rendu du 24 novembre 2025 indiquait que le projet de règlement ne pouvait plus faire l'objet de modifications avant son arrêt ?
- à quelle date le projet a été considéré finalisé ?
- quelles sont les propositions formulées par les associations retenues ou écartées et dans le dernier cas pour quel motif ?
- les réunions des 7 octobre et 24 novembre 2025 ont-elles permis de faire évoluer le projet ?
- quelles sont les modalités pour que les observations et propositions formulées pendant l'enquête soient prises en considération ?

T*hème évoqué*

- *Régularité de la procédure d'élaboration*

Réponse du maître d'ouvrage :

En préambule, la CCCN relève que cette contribution est émise depuis la même adresse IP que les contributions 23, 37 et 38.

• Sur le fondement juridique de la fixité du projet avant son arrêt (réunion du 24 novembre 2025) :
Conformément à l'article L. 631-3 du Code du patrimoine, la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) doit être obligatoirement consultée avant l'arrêt du projet. Lors de sa séance officielle du 7 octobre 2025, la CLSPR a émis son avis favorable formel sur le dossier.
Dès lors que l'instance consultative légale avait rendu son avis officiel, le texte soumis à l'assemblée délibérante (Conseil communautaire) devait être strictement conforme à celui examiné par la Commission régionale de l'architecture et du patrimoine (CRPA). Apporter des modifications substantielles au règlement entre l'avis de la CLSPR du 7 octobre et les délibérations d'arrêt de décembre 2025 aurait entaché la procédure d'irrégularité. C'est pourquoi la réunion informelle du 24 novembre 2025 (organisée à l'initiative de Monsieur le sous-préfet pour approfondir les remarques des associations) visait à instruire techniquement des propositions d'amendements destinées à être intégrées lors de l'enquête publique.

• Sur la date de « finalisation » du projet :
- Finalisation technique du projet soumis à consultation : 7 octobre 2025 (date de l'avis officiel de la CLSPR).
- Arrêt officiel du projet par les instances délibérantes : 18 décembre 2025 par le Conseil communautaire de Cœur de Nacre.
- Approbation du projet : date estimée : décembre 2026 / janvier 2027.

• Sur les propositions des associations retenues ou écartées (et motifs) :
Ces points figurent de façon exhaustive dans le compte-rendu de la réunion d'échanges entre associations, élus et techniciens sur le projet de règlement du PVAP (24 novembre 2025) joint au dossier d'enquête publique.

• Sur les évolutions effectives du projet lors des réunions du 7 octobre et du 24 novembre 2025 :
- Lors de la CLSPR du 7 octobre 2025 : Les échanges ont conduit à l'adoption immédiate de plusieurs modifications réglementaires et graphiques, notamment le classement en « parcs ou jardins de pleine terre » des ensembles paysagers du parc de la Crieux, du parc des Préaux et de la parcelle ouest du fief Pelloquin, ainsi que la protection d'arbres isolés remarquables.

- Lors de la réunion du 24 novembre 2025 : L'ensemble des contributions écrites transmises par les associations (B.O.N. et C.D.N.P.E.) a été balayé point par point, permettant de valider les ajustements techniques destinés à enrichir le dossier dans le cadre de l'enquête publique.

• Sur les modalités de prise en considération des observations de l'enquête publique :
À la clôture de l'enquête publique, la procédure légale d'intégration des observations s'organise ainsi :
1. Analyse et mémoire en réponse : Le maître d'ouvrage (C2N) et la commune examinent le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ainsi que l'ensemble des contributions reçues.
2. Mise au point du dossier : Les ajustements, modifications et amendements jugés pertinents (en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France) sont intégrés dans la version finale du règlement écrit et graphique.
3. Nouvelle présentation à la CLSPR (Session n°4) : Conformément au calendrier de procédure (phase 3), la CLSPR sera de nouveau réunie pour valider le projet définitif amendé avant l'accord du Préfet et son approbation finale par le Conseil communautaire.

Commentaire du CE : le CE apprécie les précisions apportées.

Observation n°13

Contribution anonyme

Remerciement sur le travail effectué et la qualité du futur règlement.
Cette observation n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage.

Thème évoqué

- *Approbation du projet*

Observation n°14

B.O.N Patrimoine (bernieres optique nouvelle)

Contribution accompagnée d'un document de 8 pages déjà donné par BON le 9 novembre 2025 et fourni dans le cadre de l'enquête publique pour être pris en considération.
Les observations concernaient notamment les matériaux de couverture, les menuiseries, les enduits, les piscines, les haies, les espaces publics, les parcs et jardins, ainsi que le recensement de certains bâtiments, arbres et éléments patrimoniaux.

Dans la contribution elle-même, BON précise partager l'objectif de disposer d'un règlement permettant de préserver et de valoriser durablement le patrimoine architectural, urbain et paysager de Bernières-sur-Mer. Les interrogations ne portent donc pas sur le principe même de sa protection, mais sur les moyens permettant de garantir la compréhension du nouveau règlement, son appropriation par les habitants et, surtout, son application effective.

BON souhaite également s'assurer que le passage de l'AVAP au PVAP ne conduira à aucune diminution injustifiée du niveau de protection dont bénéficie aujourd'hui le patrimoine berniérais.

La contribution porte sur plusieurs interrogations liées aux conditions d'élaboration du PVAP, sa compréhension par les habitants et les conditions de sa future application.

- regret de l’absence, dans le dossier d’un document comparatif entre l’AVAP et le projet de PVAP ;

- interrogation sur le portage du projet par l’intercommunalité dans la mesure où Bernières-sur-Mer est, à ce jour, la seule commune de l’intercommunalité à disposer d’un SPR.

- garantie d’application d’un règlement annoncé plus prescriptif alors que de nombreuses réalisations contraires au règlement AVAP actuel existent.
  Quelles dispositions concrètes seront mises en œuvre pour garantir une application effective du nouveau PVAP qui ne peut atteindre son objectif que s’il est effectivement respecté et appliqué ?

- raisons qui ont conduit à une réécriture complète plutôt qu'une évolution de l’AVAP? Y a- t’il eu une analyse précise des insuffisances de l’AVAP. Quel a été le coût global de l’élaboration du PVAP pour la collectivité, en incluant l’ensemble des études, prestations, réunions, éventuels avenants et frais associés ?

T*hèmes évoqués*
- *Régularité de la procédure d’élaboration*
- *Application du règlement actuel AVAP ou futur PVAP*
- *Modifications des règlements écrit et graphique*

Réponse du maître d’ouvrage :

• Sur la prise en compte du document d'observations de B.O.N. et les suites données :
- Le document de 8 pages transmis par B.O.N. le 9 novembre 2025 n'a pas seulement été versé au dossier : il a fait l'objet d'un examen attentif et d'un balayage complet point par point lors de la réunion de concertation du 24 novembre 2025 réunissant élus, techniciens et associations.
- Intégration au dossier amendé : L’essentiel des ajustements techniques et réglementaires retenus de cette séance (notamment sur l'autorisation de l'aluminium et de certaines tuiles mécaniques sur le bâti non protégé, la simplification des teintes de liners de piscine, la clarification de la gamme des zincs et couvertures, ainsi que la vérification sur le terrain de bâtiments d'intérêt signalés) sera formellement traduit sous forme d'amendements et intégré au dossier final du PVAP lors de sa mise au point post-enquête publique.

• Sur le motif de la réécriture : Cf. réponse à la contribution 7 sur les insuffisances du présent règlement.

• Sur le portage intercommunal : La Communauté de communes Cœur de Nacre est l'autorité compétente de droit en matière de planification. C’est pourquoi elle assure la maîtrise d'ouvrage, le pilotage et le financement intégral des études et procédures du PVAP, garantissant sa cohérence avec le PLUi et le RLPi (rappelé en CLSPR du 11/12/2024). En application de l'article D. 631-5 du Code du patrimoine, le Conseil communautaire a formellement délégué la présidence de la CLSPR au Maire de Bernières-sur-Mer (délibération du 26/09/2024). Ce choix a donc allié la légitimité politique locale du Maire à l'ingénierie technique et financière intercommunale.

• Sur le coût du projet : Les études et la procédure sont intégralement financés par l'intercommunalité. Le coût global du projet (bureau d’études et frais inhérents à l’enquête publique) s’élève à environ 60 000 € HT, dont la moitié subventionnée par la DRAC (Direction régionale des affaires culturelles). Le coût réel pour la collectivité s'élève donc à environ 30 000€ HT.

• **Sur le niveau de protection :** Cf. réponses aux contributions 2 et 7.

• **Sur la demande d'un document comparatif :**
Ce document ne se justifie pas pour plusieurs raisons :

1- La composition du dossier de PVAP arrêté et soumis à l'enquête publique est strictement encadrée par l'article R. 631-6 du Code du patrimoine. Il comprend exclusivement :

1. Le rapport de présentation (diagnostic, orientations et justifications des choix) ;
2. Le règlement écrit ;
3. Le règlement graphique.

Un « tableau comparatif terme à terme » entre l'ancien document (AVAP) et le nouveau (PVAP) ne constitue donc en aucun cas une pièce réglementaire exigée par le Code du patrimoine ou le Code de l'urbanisme.

2- Les marchés publics d'élaboration ou de révision de SPR/PVAP confiés aux bureaux d'études spécialisés s'alignent strictement sur le cadre légal national. Les prestations demandées au bureau d'études (BE-AUA) portaient sur l'établissement du diagnostic patrimonial et paysager, l'animation de la concertation, ainsi que la rédaction du rapport de présentation et des règlements. La réalisation d'une grille comparative systématique n'est ni demandée dans les cahiers des charges type, ni pratiquée dans les procédures de PVAP à l'échelle nationale.

3- La fonction d'explication des changements de règles est assurée réglementairement par le rapport de présentation. C'est ce document qui explicite le diagnostic de l'existant, dresse le bilan des besoins de protection et justifie les nouvelles orientations prescriptives retenues par les collectivités et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

• **Sur la garantie d'une application effective du futur règlement :**

- Sécurité juridique : La précision du texte du PVAP constitue la première garantie d'une instruction rigoureuse, en supprimant les ambiguïtés rédactionnelles qui fragilisaient les décisions sous l'AVAP.

- Pédagogie et accompagnement : Comme acté lors des réunions de concertation, la rédaction d'un guide pratique illustré est en cours. Mis à disposition des habitants et des professionnels dès l'approbation du PVAP, il facilitera la compréhension et l'appropriation des règles en amont des projets.

- Contrôle des travaux : S'agissant du contrôle sur le terrain et des sanctions, la clarté des nouvelles prescriptions écrites offrira un fondement juridique incontestable au Maire dans l'exercice de son pouvoir de police de l'urbanisme.

Commentaire du CE : le CE apprécie les réponses apportées.

Observation n°15

Contribution anonyme

Liste des propositions d'ajustements et remarques visant à améliorer la clarté, la cohérence et l'application opérationnelle du règlement écrit et graphique (voir détail sur la contribution):

- Création d'une section dédiée aux menuiseries pour les extensions (Règlement écrit, point 2.3.3.1.3, p. 43).
- Harmonisation et regroupement des règles relatives aux piscines (Règlement écrit, points 2.2.9.1.2.1, p. 23 et 2.4.2.5, p. 52).
- Simplification des règles de perméabilité sur le secteur de la Crieux (Règlement écrit, point 2.4.4.1.2).
- Mise à jour du règlement graphique pour intégrer dans la légende les alignements d'arbres.
- Correction rédactionnelle concernant les terrasses (Règlement écrit, point 2.4.3.1.5.1, p. 53). remplacer le deuxième « et » par une virgule afin de fluidifier la phrase. La règle modifiée serait : « La terrasse est à composer avec la maison et son jardin, elle constitue…
- Création de règles adaptées pour les aménagements et le couvert végétal attendu pour les campings (Règlement écrit, point 2.4.3, p. 53).
- Encadrement architectural et paysager dans le règlement écrit
  - des serres dans les chapitres relatifs aux « parcs et jardins » et aux « espaces libres à dominante végétale ». Précisions nécessaires sur les structures , muret de soutènement, finition…..
- dimensionnement des clôtures (Règlement écrit, point 2.2.4.1.2, p. 16). L'ouverture actuellement proposée de 10 cm est insuffisante pour permettre le libre passage des hérissons.
  Le dimensionnement recommandé des ouvertures dans les clôtures doit être de 15 cm pour des raisons de préservation écologique.

Autres points thématiques ou prescriptions qui nécessitent d'être clarifiées, réévaluées ou légèrement modifiées, notamment :

1- Dans le règlement écrit

- P.8 (les autorisations d'urbanisme) : Être plus explicite sur l'articulation entre Code du patrimoine et Code de l'urbanisme en matière de démarches pour le pétitionnaire ;
- P.16 (clôtures neuves) : quid des clôtures neuves n'accompagnant pas une nouvelle construction ?
- P.18 (éléments extérieurs particuliers) : préciser la distinction entre porte charretière et portail.
- P. 26 (restauration de la couverture), ne peut-on pas autoriser les crochets en inox (moins onéreux) dans la mesure où ceux-ci se patinent avec le temps ?
- P.29 (Nouveaux percements) : pourquoi interdire la mise en œuvre de deux rangs de percements, s'ils sont qualitatifs ? Ne peut-on circonstancier cette règle ?
- P.36 (couverture et ouvrages accompagnant la couverture) : peut-on autoriser les terrasses tropéziennes dès lors que celles-ci sont non visibles depuis l'espace public ?
- il serait judicieux de préciser le type de tuiles mécaniques autorisées et d'en préciser la quantité au m2.
- P.42 (volumétrie des extensions) et P.44: il semble trop contraignant de n'autoriser les toitures-terrasses qu'enchâssées sur les extensions situées entre 2 volumes de toitures traditionnelles. Celles-ci devraient pouvoir être autorisées sur l'ensemble des extensions des bâtiments ordinaires (ne présentant pas d'enjeux patrimoniaux) de secteur 2.
- P.48 (devantures commerciales) : l'interdiction de l'aluminium est très contraignante pour les devantures des commerces. L'aluminium devrait pouvoir être autorisé sur les devantures des commerces de secteur 2 (exclusivement).
- P.49 (idem) : « les devantures en applique sont décalées des mitoyennetés de 30 à 40 cm ». Cette règle ne sera pas forcément applicable du fait des caractéristiques du bâti. Il serait donc judicieux d'ajouter « sauf impossibilité technique avérée ».

- Glossaire : Dans un souci de lisibilité pour le pétitionnaire, il serait pertinent de reprendre, notamment pour des termes comme annexes ou clôture les définitions du lexique national de l'urbanisme (quand elles existent) ou celles du PLUi.
- La liste des espèces végétales en annexe semble être un doublon. Si ce n'est pas le cas, pourquoi ces deux listes et en quoi se distinguent-elles ?

2- Dans le règlement graphique : suggestions de 3 modifications

- Il manque un petit cours d'eau le long du domaine de Quintefeuille (il s'étend de la rue L.Hettier jusqu'au chemin de Dessous le Marais).
- Un linéaire de haie à préserver est à ajouter au niveau du croisement route de Courseulles – Chemin de dessous le Marais (face aux tennis).
- Un bâtiment pourvu d'un mur avec deux contreforts anciens (entre la rue du Vignoble et la rue du général Leclerc) mériterait à ce titre d'être identifié comme « bâtiment d'intérêt ».

T*hème évoqué*

- *Modification des règlements écrit et/ou graphique*

Réponse du maître d'ouvrage :
Au vu de leur pertinence, la CCCN précisera les points qui le justifient et examinera ces amendements en vue de leur intégration au projet de PVAP avant approbation.

Commentaire du CE : ces propositions très détaillées d'ajustements des règlements écrits et graphiques auraient mérité d'être examinées à ce stade de la procédure ce qui aurait permis au CE d'avoir une réelle appréciation des évolutions qui seront apportées au document définitif et donc de l'apport de l'enquête publique suite à cette observation.

Observation n°16

Déposée par Jerome

Suggère le rajout d'une palette graphique qui permettrait en complément de l'ensemble des règles d'urbanisme de garder une homogénéisation au sein de Bernieres.

T*hème évoqué*

- *Lisibilité des documents*

Réponse du maître d'ouvrage :

Voici les raisons pour lesquelles il n'a pas été jugé utile de procéder, dans le présent projet, à l'élaboration d'une palette de couleurs/nuanciers.

• L'évaluation contextuelle est faite au cas par cas par l'ABF :
- En Site Patrimonial Remarquable (SPR), chaque demande d'autorisation d'urbanisme fait l'objet d'un examen individuel par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- Une teinte ne s'apprécie pas de manière isolée sur un nuancier, mais en fonction de son environnement bâti voisin, de l'exposition du bâtiment, de la nature du support (pierre de Caen, moellons de Creully, enduit chaux, villa balnéaire) et de la lumière littorale. L'instruction par l'ABF garantit une intégration harmonieuse au contexte que ne peut offrir une palette théorique.

• La présence de règles d'encadrement claires et d'interdictions dans le règlement écrit :
Le règlement écrit du PVAP fixe d'ores et déjà des règles et des principes d'exclusion précis qui prémunissent le SPR contre les teintes peu qualitatives :
- Interdiction stricte des teintes noires, gris foncé, ainsi que des couleurs vives ou saturées sur le bâti traditionnel.
- Obligation d'enduits aux teintes ocrées proscrivant le blanc pur en secteur historique.
- Autorisation de camaïeux doux pour les menuiseries du bâti ancien (blanc cassé, vert grisé, bleu-vert pâle).
- Encadrement de la polychromie des décors pour les maisons de villégiature.
Le cadre réglementaire est donc déjà prescriptif sans qu'il soit nécessaire d'y adjoindre une planche chromatique.

• La complexité technique, le coût et la proportionnalité :
L'élaboration d'un nuancier réglementaire opposable exige un travail d'inventaire colorimétrique approfondi confié à un bureau d'études spécialisé, ce qui engendre un coût financier important et un délai d'étude conséquent pour la collectivité.
Cependant, comme il a été précisé lors des travaux de concertation, l'intégration d'un nuancier dédié pourra faire l'objet d'une étude complémentaire lors d'une évolution future du document, sans bloquer l'approbation du projet de PVAP arrêté.

Commentaire du CE : dont acte

Observation n°17 *(adresse IP identique à l'observation n°18)*

Contribution anonyme

Relève la difficulté à comparer le règlement AVAP actuel avec le projet de PVAP et signale particulièrement l'absence, dans le dossier d'enquête, d'un tableau comparatif entre le règlement de l'AVAP actuellement applicable et le projet de règlement du PVAP.

- demande au maître d'ouvrage de produire et d'intégrer au dossier d'enquête un document comparatif suffisamment précis, permettant d'identifier les dispositions maintenues, supprimées, modifiées, renforcées ou nouvellement introduites
- demande que ce document soit porté à la connaissance du public avant la clôture de l'enquête, afin que les personnes intéressées puissent, si nécessaire, compléter ou préciser leurs observations. A défaut demande que soit indiqué dans le rapport en quoi l'absence de ce document a pu affecter la capacité du public à apprécier les évolutions réglementaires proposées et à formuler des observations éclairées.

Thème évoqué

- *Régularité de la procédure d'élaboration*

Réponse du maître d'ouvrage :
Sur la demande d'un document comparatif, Cf. réponse à la contribution 14.

Commentaire du CE : dont acte

Observation n°18

Madame Cavier Caroline la contribution est accompagnée d'un document de 7 pages.

Les points abordés dans le document joint reprennent ceux de la contribution elle même. Ils sont synthétisés ci dessous:

Le désaccord ne porte pas sur la nécessité de faire évoluer la protection du patrimoine, mais sur la méthode et sur certaines prescriptions du projet.

La demande principale est de reprendre substantiellement le projet de PVAP avant son adoption afin d'obtenir un règlement plus clair, proportionné et justifié, conciliant protection du patrimoine, contraintes économiques, sécurité et adaptation du bâti au climat littoral.

Le texte demande principalement de :

- ne pas approuver le règlement en l'état.
- justifier précisément la refonte de l'AVAP et chacune des modifications substantielles.
- réduire les prescriptions disproportionnées, notamment lorsqu'elles concernent des éléments peu visibles depuis l'espace public.
- réexaminer les nouvelles règles concernant les couvertures, notamment les tuiles mécaniques, au regard des vents et tempêtes.
- évaluer objectivement les matériaux teintés ou patinés, leur coût et leur durabilité en milieu marin.
- justifier le passage de l'aluminium au bois pour les menuiseries et de comparer les deux solutions.
- justifier les changements de palette de couleurs, notamment la suppression de teintes auparavant autorisées.
- clarifier les règles relatives aux protections de piscine et leur articulation avec les normes de sécurité.
- associer davantage les associations patrimoniales locales au réexamen du règlement.
- intégrer explicitement les contraintes climatiques et maritimes dans les choix réglementaires.

T*hèmes évoqués*

- *Modification des règlements écrit et/ou graphique*
- *Régularité de la procédure d'élaboration*
- *Rejet du projet*

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur les points de contestation générale et de procédure :

• Justification de la réécriture du règlement :

Le passage de l'AVAP au PVAP répond à la nécessité de substituer à un document largement incitatif des règles prescriptives, quantifiées et directement opposables (ex. seuils chiffrés de pleine terre, interdictions explicites), garantissant la sécurité juridique des pétitionnaires et des instructeurs. Le rapport de présentation détaille le diagnostic et justifie l'ensemble des choix retenus.

• Proportionnalité des règles et visibilité depuis l'espace public :

Le Code du patrimoine impose la préservation globale du cadre bâti et paysager du Site Patrimonial Remarquable (SPR). La protection ne peut se limiter aux seules façades visibles depuis la rue ; elle intègre la volumétrie générale, les cœurs d'îlots et les toitures qui constituent la silhouette urbaine de Bernières-sur-Mer. Les prescriptions du PVAP sont graduées selon l'intérêt patrimonial des édifices.

• Concertation avec les associations patrimoniales :
La concertation menée par C2N et la commune a largement dépassé le cadre réglementaire (réunion supplémentaire de la CLSPR, atelier conjoint du 3 septembre, réunion d'échange du 24 novembre 2025). Lors de cette dernière rencontre, l'ensemble des propositions écrites des associations a été analysé point par point, permettant de retenir plusieurs ajustements qui seront intégrés sous forme d'amendements à l'issue de l'enquête publique.

• Sur la prise en compte des enjeux climatiques :
L'un des objectifs fondamentaux du passage de l'AVAP au PVAP est précisément de faire de ce document d'urbanisme un levier actif d'adaptation au changement climatique et de transition écologique, en cohérence avec le PADD du PLUi de Cœur de Nacre et le SCoT Caen Métropole.

Le rapport de présentation détaille la façon dont le règlement écrit traduit concrètement l'adaptation au changement climatique : « Le PVAP prend en compte le changement climatique et ses conséquences :
- en limitant l'imperméabilisation des parcs et jardins,
- en favorisant la désimperméabilisation des sols et le retour des espaces de pleine terre,
- en préservant les jardins pour lutter contre les îlots de chaleur et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- en préservant les haies, les arbres (isolés ou en alignement) et les marais qui permettent de réguler les eaux de ruissellement. »

Ce qui est confirmé par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui, dans sa décision dispensant le PVAP d'évaluation environnementale, indique textuellement : « Considérant que le projet de PVAP prévoit des mesures réglementaires favorables à la gestion des eaux pluviales, à la lutte contre les îlots de chaleur, à la qualité de l'air et de cadre de vie ; qu'il prévoit la protection des zones humides et des réservoirs de biodiversité identifiés dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)...».

Commentaire du CE : dont acte pour ces 4 premiers points

• Sur les demandes techniques précises :

- Tuiles mécaniques :
La disposition introduite à l'article 2.3.1.2.2.5.3 du PVAP vise exclusivement à reconstituer ou maintenir l'état d'origine connu de certaines villas balnéaires construites à la fin du XIX^{e} et au début du XX^{e} siècle. L'architecture de villégiature de cette époque utilisait couramment la tuile mécanique à emboîtement (losangée ou double côte), qui participait à l'identité architecturale balnéaire d'origine de ces constructions. Il ne s'agit donc pas d'une autorisation générale, mais d'un cas particulier lié à une typologie bâtie.
- En tout état de cause, la mise en œuvre de ces couvertures reste strictement subordonnée au respect des règles de l'art et des Normes Françaises / DTU en vigueur, qui imposent des fixations renforcées en zone littorale exposée.

Commentaire du CE : le CE prend note et apprécie cette précision.

- Zinc et les matériaux patinés ou teintés :

le zinc naturel sera autorisé au même titre que le zinc pré-patiné et le zinc quartz, offrant ainsi une solution plus économique aux habitants, le zinc naturel prenant sa patine naturellement avec le temps.
Le règlement du PVAP autorise également le zinc naturel pour les gouttières et descentes d'eaux pluviales.
Les poses à tasseaux et couvre-joints ne sont obligatoires que pour les immeuble protégés et leurs extensions.

L'imposition de crochets teintés (de la couleur de l'ardoise) vise à éviter la brillance des éléments métalliques neufs, qui créent des reflets inesthétiques altérant la perception du bâti traditionnel et des toitures protégées.
Les traitements de pré-patinage et les crochets teintés en inox ou cuivre bénéficient de protections anticorrosion adaptées aux atmosphères salines, garantissant une durabilité équivalente, voire supérieure, aux métaux bruts exposés au climat marin.
Néanmoins, face aux réserves exprimées sur le coût des crochets teintés et leur fragilité potentielle en environnement salin, il a été formellement retenu que les crochets inox (non teintés) pourront être employés pour la pose des ardoises sur les bâtiments non protégés exclusivement.

Commentaire du CE : le règlement devra être sans ambiguïté et bien précisé à chaque fois que le zinc naturel est autorisé à moins qu'il ne s'agisse d'une généralité comme pour les crochets inox?

Le CE prend note de ces engagements de modification du règlement écrit.

- Menuiseries :
Pour concilier exigences patrimoniales et réalité économique des ménages, le PVAP autorise l'emploi de l'aluminium pour le bâti non protégé (Secteurs 1 et 2). L'obligation de menuiseries en bois est réservée au bâti protégé afin d'en préserver l'authenticité architecturale.

Commentaire du CE : le CE prend note de cette réponse mais renvoie sur ce sujet à son commentaire à l'observation N°10.

- Sur les couleurs :
Le règlement vise à éviter les ruptures chromatiques discordantes dans le paysage villageois. Dans l'attente de l'élaboration ultérieure d'un nuancier spécifique, l'appréciation des teintes s'effectue au cas par cas sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), assurant la souplesse nécessaire aux projets.

Commentaire du CE : dont acte

- Dispositifs de sécurité des piscines et normes :
Le PVAP régit exclusivement l'intégration paysagère des équipements (teintes sombres ou sable pour les liners, margelles en bois ou pierre, masquage visuel des superstructures). Ces dispositions s'articulent pleinement avec les normes nationales obligatoires de sécurité des personnes (norme NF P90-306), qui s'imposent de droit sans que le PVAP n'ait à les substituer ou les contredire.

La hauteur maximale autorisée pour les superstructures et dispositifs de protection de piscine passera de 1,00 m à 1,10 m par rapport au sol fini dans l'ensemble des articles concernés du règlement écrit afin d'assurer une parfaite conformité avec la norme NF P90-306.

Commentaire du CE : le CE prend note de cet engagement

Observation n°19 (*adresse IP identique aux observations 7, 8 et 20)*

Association Côte de Nacre Patrimoine et Environnement

La contribution est accompagnée d'un document de 19 pages.

Dans le texte de la contribution, l'association :

- souligne que les travaux dans le périmètre du SPR sont soumis à autorisation, même si le code de l'urbanisme ne l'impose pas. Les règles du code du Patrimoine et des lois spécifiques (comme la loi Littoral et le PLU) doivent être également considérées.
- demande que les dossiers soient complets, précisant les matériaux et leur mise en œuvre, pour que l'instruction soit efficace et précise que la complétude est cruciale pour que l'ABF puisse apprécier les projets.
- ajoute qu'à Bernières de nombreuses demandes sont traitées sans les informations essentielles, ce qui pose question sur l'application du règlement.
- Propose l'ajout d'un préambule pour rappeler aux pétitionnaires leurs obligations

Le document joint est constitué :

- pages 1 à 3 : rappel des termes de la contribution elle même ;
- pages 4 à 7 : proposition de rédaction d'un préambule en remplacement de l'article 1.2.3 du règlement écrit.
  Cette proposition a déjà été transmise par l'association pages 45 à 49 du document joint à sa contribution N°8 ;
- page 8 vierge ;
- pages 9 et 10 : arrêté de la mairie de la rochelle sur un refus de déclaration préalable ;
- page 11 : arrêté de la mairie de Bernières sur Lare de non opposition à DP sous réserve du respect d'une prescription écrite dans l'arrêté ;
- pages 13 à 16 : fiche DRAC région Occitanie sur la complétude du dossier d'urbanisme en secteur protégé ;
- pages 17 à 18 : fiche DRAC Normandie sur l'instruction des autorisations d'urbanisme en espaces protégés ;
- page19 vierge.

T*hèmes évoqués*

- *Régularité de la procédure d'élaboration*
- *Application du règlement actuel AVAP ou futur PVAP*
- *Modification des règlements écrit et/ou graphique*

Réponse du maître d'ouvrage :

• Sur l'instruction des dossiers, la complétude et le contrôle

- Procédure nationale d'instruction : Les griefs portant sur l'instruction de dossiers individuels passés, les critères de complétude ou l'opportunité des décisions délivrées relèvent de considérations extérieures au projet de PVAP arrêté.

- Incompétence du PVAP sur les règles de procédure : La procédure d'instruction des autorisations d'urbanisme, la liste des pièces exigibles et la gestion des dossiers incomplets sont strictement régies au niveau national par le Code de l'urbanisme (art. R. 423-1 et suivants). Un document local de Servitude d'Utilité Publique (PVAP) n'a ni la compétence juridique ni la vocation à modifier la loi nationale ou à édicter des règles d'instruction particulières.

• Sur la proposition de préambule de CDNPE

La proposition de l'association consiste essentiellement en une juxtaposition de rappels de textes généraux et de sanctions pénales du Code de l'urbanisme. Il est rappelé qu'un règlement de PVAP est un document prescriptif opposable et non un recueil de rappels de lois générales.

Le préambule réglementaire du PVAP (Titre 1, articles 1.1 à 1.3 du règlement écrit) intègre déjà l'ensemble des mentions juridiques nécessaires pour le pétitionnaire : nature de servitude d'utilité publique, périmètre du SPR, champ d'application de l'autorisation préalable et articulation avec le Code de l'urbanisme.

Pour répondre au besoin d'accompagnement des habitants sans dénaturer la portée juridique du règlement écrit, la collectivité a acté la réalisation d'un guide pratique illustré. En cours d'élaboration, ce document pédagogique rappellera les étapes de constitution des dossiers, le rôle du CAUE et de l'ABF, et sera mis à la disposition des pétitionnaires dès l'approbation du PVAP.

Commentaire du CE : le CE prend acte de la réponse et apprécie l'engagement de la rédaction d'un guide pratique à l'intention des usagers.

Observation n°20 doublon avec observation N°19

Observation n°21

Contribution anonyme

Le texte aborde des préoccupations concernant le non-respect du règlement de l'AVAP.
Plusieurs contributeurs signalent des erreurs d'instruction et d'application du règlement, laissant supposer que ces problèmes ne viennent pas du règlement lui-même mais de son interprétation.
Un courrier du maire est cité, il est estimé que celui-ci met en lumière des erreurs de droit persistantes, suscitant des questions quant à la nécessité d'une réécriture du règlement.
Des demandes sont formulées pour obtenir des documents explicatifs et des éléments prouvant que les élus ont été correctement informés des difficultés liées à l'AVAP. Il est souligné que, sans une information claire et complète, l'enquête publique risque de perdre sa pertinence.
Le texte conclut en insistant sur l'importance d'une analyse rigoureuse pour déterminer si les problèmes identifiés proviennent d'insuffisances réglementaires ou d'erreurs d'application, tout en soulignant des lacunes dans la protection du patrimoine architectural local.

T*hèmes évoqués*

- *Régularité de la procédure d'élaboration*
- *Application du règlement actuel AVAP ou futur PVAP*

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces points relèvent de considérations extérieures au projet de PVAP arrêté (Cf. réponses aux contributions 7 et 9).

Commentaire du CE : dont acte

Observation n°22
Contribution anonyme doublon avec l'observation 21

Observation n°23 *(adresse IP identique à l'observation n°12)*
Madame Caroline Cavier .

La contribution est accompagnée de deux documents, le premier (4 pages) rassemble des observations émises sur la question de la hauteur des bâtiments lors de l'enquête publique du PLUi, le second (3 pages) reprend les termes de la contribution.

La contribution souligne les implications du projet de PVAP sur les règles de hauteur des constructions dans le SPR de Bernières-sur-Mer, notamment en relation avec le PLUi.

Il est noté que le PVAP propose une évolution significative par rapport à l'ancienne protection de l'AVAP, notamment en introduisant une tolérance de ± 1,50 m sur les hauteurs maximales, ce qui pourrait faciliter les surélévations et entraînant des modifications notables dans l'urbanisme local. L'AVAP jouait jusqu'à présent un rôle de garde-fou à l'intérieur du SPR en venant compléter et, dans son champ d'application, encadrer les règles d'urbanisme du PLUi.

Si le PVAP assouplit désormais les règles de hauteur cela soulève des préoccupations quant à la participation et l'information du public sur les impacts réels de cette évolution, notamment lors de l'enquête publique du PLUi.

Des demandes spécifiques sont formulées pour garantir une compréhension claire des changements, comme une comparaison entre les règles de hauteur actuelles et celles proposées par le PVAP, ainsi qu'une évaluation des risques d'augmentation des constructions en hauteur et de leur compatibilité avec les objectifs de protection patrimoniale. L'importance du classement en zone UA3, pour limiter la hauteur dans un secteur sensible, est également mise en avant, appelant à une évaluation conjointe du PVAP et du PLUi pour assurer une protection renforcée du patrimoine architectural et paysager

Thèmes évoqués
- *Régularité de la procédure d'élaboration*
- *Modification des règlements écrit et/ou graphique*

Réponse du maître d'ouvrage :

• Sur la demande d'un document comparatif, Cf. réponse à la contribution 14.

• Sur les plafonds de hauteur et le zonage du PLUi (Zone UA2)
Les contestations relatives aux hauteurs maximales de la zone UA2 ou les demandes de reclassement en zone UA3 relevaient de la procédure d'élaboration et d'enquête publique du PLUi. Ces choix arrêtés dans le PLUi ne peuvent être remis en cause dans le cadre de la présente enquête publique du PVAP.

• Sur l'articulation exacte entre le PLUi et le PVAP :
En tant que Servitude d'Utilité Publique annexée au PLUi, le PVAP s'articule avec ce dernier selon la règle légale absolue : c'est toujours la règle la plus stricte/la plus contraignante des deux documents qui s'applique au projet.
Application conjointe sur le terrain :
- Le PLUi fixe la limite haute absolue : 9 m à l'égout / 12 m au faîtage en zone UA2. Un projet ne pourra jamais dépasser ce plafond général.
- Le PVAP applique un second verrou patrimonial contextuel : si les maisons mitoyennes entourant le projet dans le SPR mesurent 6 m à l'égout, le PVAP (art. 2.3.4.3.1) impose d'aligner le projet sur ce gabarit voisin (\~6 m ± 1,50 m). Le pétitionnaire ne pourra donc pas construire jusqu'aux 12 m théoriquement permis par le PLUi.

• Sur le traitement des gabarits et hauteurs dans le PVAP :
- Immeubles protégés (art. 2.3.1.2.1.1) : Toute modification de volume, y compris la surélévation et l'écrêtement, est strictement interdite (sauf pour rétablir une disposition d'origine connue). Le patrimoine bâti protégé bénéficie ainsi d'un gel volumétrique absolu.
- Immeubles non protégés existants (art. 2.3.2.2.1.1 et 2.3.2.3.1.1) : La surélévation est encadrée : la hauteur de la surélévation ne doit pas dépasser celle du plus haut bâti mitoyen ou du plus haut bâti non mitoyen le plus proche, tout en maintenant le sens du faîtage.
- Constructions neuves (art. 2.3.4.3.1) : Le PVAP prescrit un calage contextuel strict : la hauteur des lignes d'égout et de faîtage est déterminée par rapport aux gabarits des constructions sur les parcelles mitoyennes.

• Portée réelle de la tolérance de ± 1,50 m et garanties contre les dépassements
- Objectif de la tolérance de ± 1,50 m (art. 2.3.4.3.1) :
Cette tolérance n'est en aucun cas un « bonus de hauteur » ou une autorisation d'élever systématiquement les bâtiments. Il s'agit d'un outil d'insertion architecturale permettant d'harmoniser les lignes d'égout et de faîtage d'un projet neuf avec le rythme des toitures mitoyennes existantes lorsque celles-ci présentent de légers décalages altimétriques.

• Garanties et garde-fous réglementaires du PVAP :
- Exclusion des bâtiments hors gabarit : L'article 2.3.4.3.1 énonce explicitement que « les constructions existantes en rupture d'échelle (hors gabarit moyen) avec le tissu urbain ne peuvent pas servir de référence ». Une construction anormale ou plus haute dans la rue ne peut donc pas servir de prétexte pour surélever.
- Encadrement volumétrique strict : La longueur des pignons est plafonnée à 8,50 m maximum (art. 2.3.4.4.1.3), la toiture principale doit être à deux pans (art. 2.3.4.4.1.2) et le fractionnement vertical des façades est obligatoire au-delà de 12 m de linéaire (art. 2.3.4.3.2).
→ Impossibilité de dépasser le PLUi : Cette tolérance s'exerce exclusivement à l'intérieur du plafond maximal fixé par le PLUi et ne permet en aucun cas de le franchir.

Commentaire du CE : ces explications sont nécessaires à une bonne compréhension de la question sur la volumétrie des bâtiments.

Observation n°24 *(adresse IP identique aux observations n°17 et 18)*

Contribution de Madame Caroline Cavier .

La contribution est accompagnée de deux documents : le document 1 de 3 pages comprend des propositions de modifications du règlement graphique avec extraits de plans, le document 2 est le plan des typologies bâties du PVAP avec repérages des lieux cités dans le document 1.

La contribution exprime la nécessité de retravailler le règlement écrit et le règlement graphique du projet PVAP à la lumière des nombreuses observations déjà formulées.

Il est demandé la reconstitution et la réunion de la CLSPR, dissoute récemment.
Cette commission, créée il y a environ cinq ans, incluait des associations de préservation du patrimoine et des experts locaux, dont les connaissances sont jugées essentielles pour définir des règles ayant des conséquences durables sur le patrimoine et la communauté de Bernières.

L'auteur souligne que la concertation ne doit pas se limiter à des présentations de règlements déjà avancés, mais doit permettre un dialogue ouvert et des modifications si nécessaire. Il insiste sur l'importance d'examiner collectivement les documents pour assurer la qualité du futur PVAP et renforcer la crédibilité de la démarche de concertation locale.

Thèmes évoqués

- *Typologie du bâti*
- *Régularité de la procédure d'élaboration*
- *Modification des règlements écrit et/ou graphique*

Réponse du maître d'ouvrage :

• **Sur la procédure et le rôle de la CLSPR,** Cf. réponse aux contributions 5, 7, 12 et 18.

Commentaire du CE : dont acte, sujet largement développé précédemment.

Demandes de protections supplémentaires :

1- Ferme brûlée : le bâtiment est absent du cadastre et ne peut donc être protégé. Seuls les murs le sont.
2- L'ancien lavoir de Bernières : le bâtiment existant ne justifie pas de protection particulière.
3- Les Tamaris, la Villa Arnold : ajout d'une protection en immeuble protégé, typologie villa.
4- L'Hôtel Belle Plage : correction de l'emprise du bâti protégé afin de limiter la protection au seul bâtiment principal.
5– « La maison qui est indiqué comme maison de bourg » (Clos Jacky) : Requalification typologique de la maison principale du « Clos Jacky » de maison de bourg à demeure.
6- « Maison oubliée d'être répertoriée entre le règlement PVAP et AVAP » : le bâtiment sera protégé.
7- « Maison oubliée d'être répertoriée dans le règlement PVAP » : le bâtiment existant ne justifie pas de protection particulière.
8- « Maison oubliée d'être répertoriée… » : le bâtiment existant ne justifie pas de protection particulière.
9- « Maison oubliée d'être répertoriée entre le règlement PVAP et AVAP » : le bâtiment sera protégé.

Commentaire du CE : cinq engagements (N°3, 4, 5, 6 et 7) de modifications du règlement graphique à respecter.

• **Sur la remarque suivante :** « Il y a dans le règlement graphique typologies du bâti, un certain flou entre les appellations « maison de bourg, habitat rural » pour des maisons qui aujourd'hui sont plutôt comme des demeures ».
→ Cette contribution semble confondre le règlement graphique (réglementairement cadré et prescriptif) et le plan des typologies du bâti (document informatif). Les typologies de bâti se justifie au regard de l'existant. Elles ont été vérifiées.

• **Sur la remarque suivante :** « *Dans le règlement graphique, on ne retrouve pas les OAP et le logo immeuble classé au titre des MH là où il doit être. »*
- Le cadre réglementaire ne prévoit pas de faire figurer les OAP sur le règlement graphique du PVAP. Celles-ci relèvent exclusivement du PLUi de Cœur de Nacre.
- Le pictogramme "Monument Historique" est bien présent sur l'immeuble protégé au titre des MH, comme l'église Notre-Dame.

Commentaire du CE : dont acte sur les deux derniers points

Observation n°25 *(adresse IP identique aux observations n°7, 8, 19 et 20)*

Association Cote de Nacre Patrimoine et environnement

Contribution accompagnée d'un document de 79 pages, celui ci reprend et détaille le contenu de la contribution, reprend une grande partie du texte du projet de règlement écrit et comprend plusieurs annexes dont des courriers et des compte rendus de réunions destinés à illustrer les propos.

Synthèse du texte de la contribution:
Le texte met en lumière des préoccupations concernant les documents liés à l'enquête publique sur le projet de PVAP. Plusieurs points clés soulèvent des questions critiques :

- **Validité des comptes rendus** : Le compte rendu de la balade urbaine du 4 avril 2025 n'a pas été validé par les participants, et des préoccupations sont soulevées quant à l'absence de membres du Co-tech, ce qui remet en question la fiabilité des informations partagées.
- **Omissions dans le diagnostic** : Des éléments essentiels de protection, tant végétaux qu'architecturaux, n'ont pas été pris en compte dans le diagnostic, entraînant une vision incomplète et potentiellement biaisée des travaux précédents et de leur impact.
- **Processus de révision** : Les comptes rendus des réunions de la CLSPR manquent d'exactitude et n'ont pas été validés, soulevant des questions sur la légalité et la transparence des processus de vote et de décision.
- **Absence d'informations complètes** : Les participants n'ont pas reçu d'outils pour comparer efficacement les réglementations existantes (AVAP) et proposées (PVAP), rendant difficile l'évaluation des changements en matière de protection du patrimoine.
- **Questions en suspens** : Il existe des interrogations quant à la régularité du processus d'élaboration, notamment la communication effective des informations aux membres de la CLSPR et aux parties qualifiées.

- **Appel à la réévaluation** : L'association demande une élaboration plus approfondie du projet avant son adoption, soulignant la nécessité d'un diagnostic réel, d'une collaboration étroite avec la CLSPR, et d'un comparatif clair des protections entre l'AVAP et le PVAP.

En conclusion, les interrogations principales concernent la validité du diagnostic initial, la transparence des processus décisionnels, et la nécessité de garantir une protection adéquate du patrimoine dans le cadre du développement urbain.

T*hèmes évoqués*

- *Régularité de la procédure d'élaboration*
- *Modifications des règlements écrit ou graphique*
- *Espaces verts (qualification)*
- *Typologie du bâti*
- *Protection des MH et site classé*
- *Rejet du projet*

Réponse du maître d'ouvrage :

• **Sur les questions de procédures** évoquées ici (réunions des CLSPR et leur compte-rendu, processus de révision, régularité du processus d'élaboration...), Cf. réponse aux contributions 5 et 7.
• **Sur les contestations des autorisations passées ou en cours**, Cf. réponse aux contributions 7 et 9.
• **Sur la demande d'un document comparatif,** Cf. réponse à la contribution 14.
• **Sur la prétendue absence d'analyse de l'état existant,** Cf. réponse à la contribution 7.
• **Autres précisions :**
- Le compte-rendu de la balade urbaine du 4 avril 2025 (qui constitue une action informelle de médiation, de sensibilisation et de participation citoyenne grand public) n'avait en aucun cas à être soumis à la validation des membres de la CLSPR. Aucune disposition législative ou réglementaire (ni le Code du patrimoine, ni le Code de l'urbanisme, ni le règlement intérieur de la CLSPR) ne prévoit la validation formelle des comptes-rendus d'animations grand public par la commission consultative.

- Il convient de rappeler ici que les procès-verbaux des séances de la CLSPR sont des comptes-rendus internes retraçant les débats d'une instance consultative. Ils ne constituent en aucun cas des pièces réglementaires obligatoires destinées à être jointes au dossier d'enquête publique, dont la composition est strictement encadrée par l'article R. 631-6 du Code du patrimoine.

Commentaire du CE : dont acte, les sujets ont été largement évoqués précédemment.

Sur les demandes techniques :

- *« Faire apparaître les protections MH ET PVAP ainsi que les EBC sur le RG »*

- Les MH sont déjà identifiés sur le plan graphique.

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) relèvent exclusivement des prérogatives du Code de l'urbanisme (article L. 113-1 et suivants). À ce titre, ils sont juridiquement institués et cartographiés dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).
Bien que la fiche nationale du Ministère de la Culture offre la faculté d'indiquer les EBC à titre informatif sur le PVAP, il a été fait le choix de ne pas les reporter sur le règlement graphique afin d'éviter la

superposition de trames et d'assurer une lisibilité optimale du document pour les pétitionnaires et services instructeurs.
Les espaces boisés protégés au titre des EBC dans le PLUi conservent l'intégralité de leur protection juridique au titre du Code d'urbanisme, laquelle s'ajoute aux protections patrimoniales propres au PVAP (parcs et jardins de pleine terre, arbres remarquables, séquences végétales...).

Commentaire du CE : le CE prend note de la réponse mais renvoie à son commentaire à sa question 2 sur le sujet des EBC.

- *« la quasi-totalité des parcs et jardins compris dans le périmètre du SPR devrait être ainsi classifiée, en tous les cas ceux dont la superficie est supérieure à 300 m² pour reprendre l'ancienne prescription »*.

La classification demandée serait inappropriée au regard de la méthodologie retenue par le PVAP. Cette typologie est réservée aux ensembles paysagers ordonnés et historiques caractérisés, présentant une valeur patrimoniale, historique ou botanique singulière. Les jardins et espaces libres ne bénéficiant pas de cette classification spécifique ne sont pas dépourvus de protection : ils demeurent soumis aux règles des espaces libres ou des espaces libres à dominante végétale.

Commentaire du CE : dont acte

- *« Demande de classement en parcs et jardins du Plation, de la Rive, du camping, etc »*

La classification demandée serait inappropriée. Le marais du Platon, le marais de la Rive et le camping ne constituent ni des parcs paysagers ni des jardins composés. Leur classement en « espaces libres à dominante végétale » (pour les marais et le camping) correspond exactement à la catégorie nationale dédiée à la préservation de grands espaces naturels ou de loisirs en pleine terre, garantissant ainsi la sauvegarde de leur vocation environnementale, de leur perméabilité et de leur valeur paysagère.

Commentaire du CE : dont acte

- *« Demande concernant les « Espaces verts à requalifier » . Elle constituerait une régression des protections. Cette catégorie manque de précision quant au gabarit des végétations exigées. Elle permettrait de substituer une simple végétalisation superficielle aux structures arborées et haies bocagères d'origine »*.

Pour garantir la présence végétale sans bloquer l'espace public, le PVAP applique la légende nationale des « espaces verts à requalifier » (hachures sur le plan) le long des linéaires stratégiques (chemin de Quintefeuille, abords du camping, rue du Maréchal Foch). Dans toute bande hachurée, l'aménagement d'une haie est obligatoire et doit associer plusieurs strates végétales (arbres, arbustes et arbrisseaux champêtres et endémiques), garantissant ainsi la reconstitution de structures végétales pérennes et de qualité.

Commentaire du CE : dont acte

- « Demandes concernant la réglementation des haies (largeurs) et le recensement des arbres remarquables »

Sur la réglementation des haies (largeurs) et le recensement des arbres remarquables :
• Inapplicabilité des haies de 6 à 10 mètres de large en tissu villageois : Lors de la CLSPR du 7 octobre 2025, la commission a rappelé qu'imposer réglementairement des bandes de haies d'une largeur de 6 à 10 mètres au sein du bourg ou en bordure de voirie était irréaliste et techniquement impraticable. Une telle exigence générerait des contraintes disproportionnées (expropriations masquées, empiètement sur le domaine public et blocage de l'entretien).

• Arbres isolés « remarquables » : le report des arbres « remarquables » dans les parcs et jardins de pleine terre est inutile, les parcs étant protégés dans leur intégralité par ce statut (niveau de protection maximal).

- « Le dimensionnement des éléments bâtis possibles a été quasiment totalement retiré du règlement. Aucune mention des hauteurs de bâtis sur le volet graphique du règlement et quasiment plus aucune mention des tailles et proportions à respecter dans le volet écrit du règlement. »

Sur les gabarits et les hauteurs, Cf. réponse aux contributions 7 et 23.

Commentaire du CE : dont acte, sur la volumétrie se reporter particulièrement à la réponse à l'observation 23.

- « Demandes sur l'installation d'appareils d'énergies dites renouvelables »

Sur ces sujets, Cf. réponses de la CCCN à l'avis de la DDTM.

Commentaire du CE : dont acte

- « Symbole "Immeuble bâti ou non bâti à requalifier" : Reprendre les rues emblématiques du SPR de Bernières et mettre ce logo sur toutes les maisons qui sont visibles de la voie publique avec pour but d'améliorer l'existant »

Demande exorbitant les attributions du règlement.
La légende « Immeuble bâti ou non bâti à requalifier » est une mesure d'identification spécifique qui vise les constructions ou espaces dégradés, dissonants ou portant atteinte à la qualité paysagère et architecturale du SPR. Il n'y a pas lieu de l'apposer systématiquement, puisque l'ensemble des immeubles situé dans le périmètre du SPR sont déjà encadrés par les prescriptions réglementaires relatives à la conservation, la restauration et l'amélioration du bâti.

Commentaire du CE : dont acte

- « Le symbole "Murs protégés" : Le même symbole pourrait être apposé sur des murs qui ont été dégradés ou qui ne correspondent pas au niveau souhaité au sein du SPR. A minimum tout le secteur 1 devrait être concerné. »

Demande exorbitant les attributions du règlement.
La légende « Murs protégés » vise exclusivement les murs de clôture présentant une valeur patrimoniale ou historique à préserver de toute démolition ou altération.

Commentaire du CE : dont acte

Observation n°26 *(adresse IP identique aux observations n°7, 8, 19, 20 et 21)*

Association Cote de Nacre Patrimoine et environnement

Contribution accompagnée d'un document de 49 pages. Ce document est composé de différents courriers, délibérations, constat de huissier, rappels réglementaires, extraits de règlement AVAP et ZPPAUP, extraits de plans ... fournis à l'appui de la contribution elle même.

La contribution conteste le projet de **PVAP**, au motif qu'il repose sur des documents de référence comportant plusieurs erreurs non corrigées. Selon l'association, ces erreurs ont faussé le diagnostic initial, les travaux de la CLSPR ainsi que les avis rendus dans le cadre de la révision.

Plusieurs anomalies sont relevées sur le document graphique :

- Domaine de La Luzerne : les murs de clôture et le portail nord, pourtant protégés au titre des monuments historiques, ne sont pas correctement reportés sur le document graphique ;
- **Muret de la rue maréchal Montgomery** : une partie d'un muret protégé a été détruite puis seulement partiellement reconstruite, ce qui nuit à la perspective et à la valeur patrimoniale de l'entrée du village ;
- **Haies protégées** : le règlement utilisé pour la révision ne correspondrait pas au texte adopté le 23 mai 2019 et soumis à enquête publique. Les caractéristiques de certaines haies, notamment les haies hautes, auraient été modifiées ;
- **Tracé du SPR au niveau de l'ancien PRL** : une erreur reconnue par l'UDAP n'aurait pas été corrigée. Le tracé du projet de PVAP semblerait également différer de celui de la ZPPAUP, sans modification officielle du périmètre ;
- **Protections végétales** : celles situées autour du camping et du tennis n'auraient pas été intégrées au diagnostic initial.

Une procédure de révision jugée contestable

- L'association estime que les erreurs auraient dû être corrigées avant le lancement de la révision. Leur maintien aurait compromis la fiabilité du diagnostic et aurait influencé les travaux de la CLSPR ainsi que les avis des personnes qualifiées.
- Elle déplore également l'absence de réponses précises et de fond aux observations, le non-respect supposé du formalisme applicable à l'élaboration d'un règlement de SPR, une articulation insuffisante entre la révision du PVAP et l'élaboration du PLUi, une concertation jugée insuffisante avec la CLSPR.
- Elle rappelle la nécessité de préserver, voire de renforcer, les protections patrimoniales existantes et de proposer un règlement plus clair, plus précis et plus prescriptif.

L'association demande principalement :

- Le refus de validation du projet de PVAP en l'état;

- La réalisation d'un tableau comparatif complet AVAP/PVAP, indiquant les protections supprimées, réduites ou renforcées ;
- Des réponses précises à l'ensemble de ses observations ;
- Une clarification de la vision patrimoniale à long terme du SPR;
- La reprise des travaux sur la base d'un diagnostic exact, transparent et actualisé;
- Une concertation réelle avec la CLSPR ;
- Un règlement plus clair concernant notamment : les protections végétales, les typologies de l'habitat, les matériaux, les proportions des constructions.

T*hèmes évoqués*

- *Régularité de la procédure d'élaboration*
- *Modifications des règlements écrit ou graphique*
- *Typologie du bâti*
- *Protection des MH et site classé*
- *Espaces verts (qualification)*
- *Rejet du projet*

Réponse du maître d'ouvrage :

• Sur la prétendue absence d'analyse de l'état existant, Cf. réponse à la contribution 7.
• Sur les questions des prétendues irrégularités procédurales qui en découleraient, Cf. réponse aux contributions 5 et 7.
• Sur les contestations des autorisations passées ou en cours, Cf. réponse aux contributions 7 et 9.
• Sur la demande d'un document comparatif, Cf. réponse à la contribution 14.

Commentaire du CE : renvoi aux réponses précédentes cohérent.

Il manque la réponse à la question sur les limites du SPR.

• Sur les demandes techniques :

- « Domaine de La Luzerne : les murs de clôture et le portail nord, pourtant protégés au titre des monuments historiques, ne sont pas correctement reportés sur le document graphique » ;

Ce problème d'erreur graphique ne relève pas du maître d'ouvrage, ni du bureau d'étude PVAP, mais des services de l'Etat (DRAC).
Pour rappel, les protections au titre des Monuments Historiques constituent une servitude d'utilité publique s'imposant de plein droit.

Commentaire du CE : si l'erreur peut être corrigée, en accord avec la DRAC, ce serait dommage de ne pas le faire dans la période de mise au point du projet suite à l'enquête publique.

- « Muret de la rue maréchal Montgomery : une partie d'un muret protégé a été détruite puis seulement partiellement reconstruite, ce qui nuit à la perspective et à la valeur patrimoniale de l'entrée du village »;

La protection est inscrite exclusivement pour des murs existants présentant une qualité architecturale, non sur des murs ordinaires ou a fortiori, inexistants.

Commentaire du CE : le CE ne dispose pas de tous les éléments permettant d'apprécier les arguments présentés hormis le texte exact de la contribution repris ci-dessous. En toute logique, si le mur était en tout ou partie protégé au titre de l'AVAP c'est que son intérêt était reconnu, il convient donc de vérifier la concordance de longueur de protection entre les deux documents.

« Ce muret et la grande haie existante ont été démantelés par la mairie au moment de la construction du lotissement dit « Aubrée » au Sud du manoir de l'autre côté de la route RD7. A la place de cette haie figurant au règlement du SPR, une haie bocagère de 6 à 10 m de large devait être plantée. Le muret endommagé mais existant devait être reconstruit sur toute son implantation ancienne. La mairie s'y était engagée devant l'ABF. Aujourd'hui une haie clairsemée de charmille a été plantée sur 2 m de large aux endroits les plus touffus après 10 ans de pousse et seule une partie du petit muret a été reconstruit avec les plaquettes de pierre existantes mais plus loin dans la rue et les travaux se sont interrompus devant le manoir alors que ce muret avait pour objet de mettre en valeur l'entrée du manoir et la perspective de la rue, éléments faisant partie du patrimoine historique de Bernières. ».

- *« Haies protégées : le règlement utilisé pour la révision ne correspondrait pas au texte adopté le 23 mai 2019 et soumis à enquête publique. Les caractéristiques de certaines haies, notamment les haies hautes, auraient été modifiées » ;*

Sur la réglementation des haies, Cf. réponse supra (même contribution).

Commentaire du CE : dont acte

- *« Protections végétales : celles situées autour du camping et du tennis n'auraient pas été intégrées au diagnostic initial. »*

Les sites sont identifiés et protégés au titre des « espaces libres à dominante végétale ». Le camping, chemin de Quintefeuille, est bordé d'un linéaire indiqué par la légende des « espaces verts à requalifier » qui impose la création d'une haie multistrate (arbres, arbustes et arbrisseaux).
Cette protection sera complétée sur la frange sud du camping ainsi que sur les franges est et ouest des tennis.

Commentaire du CE : le CE prend note de cet engagement relatif aux haies du camping.

• Les autres points concernant le règlement écrit ont déjà été traités dans les réponses du maître d'ouvrage aux diverses contributions.

Commentaire du CE : dont acte sur ce dernier point.

Le CE souhaite mettre l'accent sur la nécessité de vérifier et éventuellement corriger l'erreur matérielle de tracé du SPR au niveau de l'ancien PRL (parc résidentiel de loisirs), erreur reconnue par l'UDAP Cf courrier joint à la contribution.

Observation n°27

Contribution déposée par Rodolphe

Contribution accompagnée de la copie d'un flyer édité par C2N relatif à la procédure de déclaration de travaux.
Le contributeur relève l'absence de mention à l'existence de l'AVAP dans le flyer et s'en étonne compte tenu de son caractère prioritaire sur les autres règlements.
Il estime qu'il serait urgent de faire appliquer le règlement existant plutôt que de les réécrire en s'attachant à des modifications de détail.
Il ajoute que le projet diminue les protections du SPR ce qui est interdit par les textes.

Il conclut par « Qu'elle est l'ambition de notre village? Que souhaitons nous être dans 10 ans? Quels objectifs sert cette révisions? Toutes ces questions ne sont pas traitées et pas posées clairement. Pourquoi? »

Thèmes évoqués

- *Régularité de la procédure d'élaboration*
- *Application du règlement actuel AVAP ou futur PVAP*

Réponse du maître d'ouvrage :

• Sur le "flyer" édité par C2N :

La double page d'information issue du magazine intercommunal (C2 Nous) est un support de communication générale destiné aux habitants des 13 communes du territoire intercommunal. Il a pour unique vocation d'expliquer la démarche administrative globale de déclaration des travaux (guichet unique dématérialisé, étapes de dépôt, rôle du CAUE).

Ce type de document synthétique n'a pas pour objet de dresser l'inventaire exhaustif des multiples Servitudes d'Utilité Publique (SUP) applicables à l'échelle de chaque parcelle du territoire intercommunal (périmètres de Monuments Historiques, risques littoraux, PPRL, SPR, zones humides). L'absence de mention explicite du SPR dans un dépliant de sensibilisation générale ne traduit en aucun cas un désintérêt ni une négation des règles patrimoniales par les élus.

Rappelons donc à cet égard que le règlement du SPR (actuellement l'AVAP, demain le PVAP) constitue une Servitude d'Utilité Publique de plein droit. A ce titre, elle est formellement annexée au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Cœur de Nacre, intégrée au Géoportail de l'Urbanisme, téléchargeable sur le site de la communauté de communes et qu'il convient de consulter lors de toute demande de travaux soumise à autorisation.

• Les autres remarques et questions (redondantes) formulées dans cette contribution ont déjà reçu des réponses dans les développements précédents du mémoire.

Commentaire du CE : dont acte

Observation n°28

Contribution anonyme mais signée Dorota Gehin- Architecte du patrimoine urbaniste IEP Paris

Conteste la démarche ayant conduit à réécrire entièrement le règlement et regrette l'absence d'un comparatif entre l'AVAP et le PVAP, sans lequel il est impossible de vérifier que le nouveau règlement offre un niveau de protection au moins équivalent
Sur le fond, plusieurs insuffisances concrètes sont relevées:

- l'absence de palette de couleurs pour les enduits, menuiseries et clôtures ;
- des règles sur le traitement des sols trop vagues et subjectives ;
- des dispositions sur la volumétrie et la hauteur des constructions moins restrictives que dans l'AVAP et donc susceptibles de produire des volumes mal intégrés dans le tissu ancien ;
- une règle autorisant les aménagements et les constructions sur 20 % de la surface des parcs et jardins, jugée beaucoup trop permissive.

Finalement le règlement est jugé imprécis sur des points essentiels et moins protecteur que son prédécesseur, ne peut être accepté en l'état et doit être réécrit.

T*hèmes évoqués*

- *Modifications des règlements écrit ou graphique*
- *Régularité de la procédure d'élaboration*
- *Rejet du projet*

Réponse du maître d'ouvrage :

• Sur les motifs du passage de l'AVAP au PVAP : Cf. réponse à contribution 7.
• Sur la demande d'un document comparatif : Cf. réponse à la contribution 14.
• Sur l'absence de palette de couleurs : Cf. réponse à contribution 16.

Commentaire du CE : se reporter aux commentaires précédents

• Sur des règles sur le traitement des sols prétendument « vagues et subjectives » : Cf. réponse à contributions 2 et 7.

Commentaire du CE : se reporter aux commentaires précédents

• Sur la volumétrie et les hauteurs : Cf. réponse aux contributions 7 et 23.

Commentaire du CE : se reporter aux commentaires précédents

• Sur une prétendue "permissivité" de la règle autorisant les aménagements et les constructions sur 20 % de la surface des parcs et jardins :
Il est rappelé que tout projet d'aménagement restant dans cette limite de 20 % demeure soumis à l'autorisation préalable et à l'avis conforme de l'ABF.
En outre, l'article 2.4.2 interdit tout aménagement portant atteinte à la composition paysagère globale du domaine, impose la conservation du couvert végétal et exige la replantation systématique à l'identique et à même volumétrie de tout arbre protégé qui viendrait à être abattu.

Commentaire du CE : dont acte

Observation n°29

Monsieur Nicolas MATHIEU

La contribution n'est pas d'une lecture aisée en raison des quelques propositions « noyées » dans les nombreuses références et extraits du règlement de l'AVAP . Monsieur Mathieu s'est présenté à la permanence du 15 septembre pour expliquer sa contribution sur le registre dématérialisée.
De mémoire et en résumé :

- il demande :
  - de rajouter quelques mots sur l'aspect paysager des parcelles qui incluent des jardins de plaisance ou potagers, qui sont une caractéristique de Bernières ;

    Réponse du maître d'ouvrage : cela figure déjà dans le diagnostic paysager du PVAP.

Commentaire du CE : dont acte, pour une parfaite information, la page aurait pu être précisée.

  - de reproduire la partie jardins privés d'intérêt de l'AVAP dans le PVAP puisqu'ils existent en secteur 2 ;

    Réponse du maître d'ouvrage : les protections ont été déterminées selon la nature de l'existant et selon la typologie officielle de la légende du PVAP. Globalement, les protections paysagères couvrent davantage de superficie dans le PVAP que dans l'AVAP.

Commentaire du CE : dont acte

  - d'ajouter des dispositions pour limiter l'usage excessif des sols pour les constructions neuves.

    Réponse du maître d'ouvrage : la constructibilité des parcelles relève du Code de l'urbanisme et est donc traitée par le PLUi. Le PVAP prévoit, en complémentarité, des prescriptions strictes pour les jardins de pleine terre et les espaces à dominante végétale.

Commentaire du CE : dont acte

- le PADD n'étant pas opposable, il estime suffisant de citer la compatibilité du PVAP avec le PLU ;

- il signale que le recensement des haies est incomplet ;

Réponse du maître d'ouvrage : cela a été complété suite aux contributions de cette enquête publique.

Commentaire du CE : dont acte

- il souhaite voir réintroduites les règles relatives à la volumétrie des bâtiments.
Le PVAP ne supprime pas les règles de volumétrie : il les rend chiffrées, obligatoires et opposables (là où l'AVAP ne donnait que de simples conseils). Cf. réponse à contribution 23 sur ce sujet.

Commentaire du CE : dont acte

T*hèmes évoqués*
- *Modifications des règlements écrit ou graphique*
- *Espaces verts (qualification*)

Observation n°30

Marc Pitti Ferrandi – Avocat représentant Mr et Mme Corbel

Contribution accompagnée d'un document de 9 pages

En résumé, les époux Corbel :

Estiment que le PVAP constitue un assouplissement des règles applicables aux terrains de camping et tennis adjacents à leur propriété .

Demandent :
- en les énumérant, qu'il soit fait référence dans le rapport de présentation, aux contentieux en cours qui les opposent au propriétaire du camping et aux décisions de justice relatives aux différentes modifications du PLU ou PLUi ;
- la réalisation d'un diagnostic initial de l'état du camping (haies, arbres, installations…) ;
- la réintégration des protections existantes pour leurs bâtiments (à figurer en gris foncé sur le règlement graphique).

T*hèmes évoqués*
- *Modifications des règlements écrit ou graphique*
- *Protection des MH et site classé*
- *Espaces verts (qualification)*

Réponse du maître d'ouvrage :

• **Sur le renforcement des protections du PVAP par rapport à l'AVAP :** Cf. réponse aux contributions 2 et 7
• **Sur les contestations des autorisations passées ou en cours :** Cf. réponse aux contributions 7 et 9
• **Sur le diagnostic réalisé :** Cf. réponse à la contribution 7
• **Sur "*la réintégration des protections existantes pour leurs bâtiments*" :** Cf. réponse à la contribution 6

Commentaire du CE : se reporter aux commentaires des observations précédentes

Observation n°31

Contribution anonyme estime que

- les nombreuses lacunes juridiques et techniques dans le projet de PVAP, compromettent sa capacité à protéger effectivement le patrimoine de Bernières-sur-Mer ;

  Réponse du maître d'ouvrage à cette contribution anonyme : remarque non argumentée à laquelle il a déjà été répondu

Commentaire du CE : dont acte

- le règlement ne traite que des constructions et aménagements, omettant totalement les installations telles que les mobil-homes, food-trucks, terrasses, dépôts, réseaux qui sont pourtant susceptibles de modifier profondément l'aspect des espaces protégés. Cette lacune prive le règlement d'une grande partie de son effet utile, car une installation peut avoir un impact paysager aussi important qu'une construction sans être encadrée par aucune règle ;

  Réponse du maître d'ouvrage :
  Le PVAP n'a pas compétence pour se substituer aux polices d'occupation du domaine public (food-trucks) ni aux dispositions nationales du Code de l'urbanisme (dépôts, installations temporaires), étant rappelé qu'au titre de l'article L. 632-1 du Code du patrimoine, toute modification d'aspect d'un espace en SPR requiert l'accord préalable de l'ABF.

  Par ailleurs, le règlement du PVAP encadre déjà expressément ces éléments : prescriptions spécifiques au camping et à ses structures (art. 2.3.4.9), intégration des câbles en façade et coffrets (art. 2.3.1.5.1 et 2.3.4.7) et règles de composition des terrasses (art. 2.3.5 et 2.4.2.6).

  Enfin, les food-trucks sont des véhicules. A ce titre, ils ne peuvent être soumis à demande d'autorisation d'urbanisme et du patrimoine.

Commentaire du CE : dont acte

- L'absence de définitions claires pour des notions fondamentales comme « dominante végétale », « pleine terre » ou « caractère ouvert et dégagé »,

  Réponse du maître d'ouvrage : ces notions seront ajoutées au glossaire.

Commentaire du CE : le CE prend note avec satisfaction de la réponse apportée.

et une traduction insuffisante des objectifs du diagnostic dans le règlement écrit et graphique ;

Réponse du maître d'ouvrage : remarque non argumentée à laquelle il a déjà été répondu.

Commentaire du CE : dont acte

- Certaines protections existantes : monuments historiques, sites classés, haies auraient été retirées du document graphique sans justification convaincante.

  Réponse du maître d'ouvrage : les protections de ces éléments seront mises à jour suite à la présente enquête publique.

Commentaire du CE : le CE prend note avec satisfaction de la réponse apportée et insiste sur la nécessité de respecter les engagements pris.

Plus globalement, l'auteur s'interroge sur la méthode employée. D'après lui, le règlement semble avoir été rédigé à partir du Code de l'urbanisme plutôt que des exigences propres au Code du patrimoine, ce qui lui paraît créer un décalage structurel entre les objectifs de protection affichés et les moyens réglementaires effectivement mobilisés. Il considère que l'examen de cette question nécessite « une réponse écrite circonstanciée » de la part du maître d'ouvrage.

Réponse du maître d'ouvrage : remarque subjective et non argumentée à laquelle il a déjà été répondu (nombreuses réponses sur la procédure, le cadre réglementaire, le statut plus prescriptif du PVAP, etc).

Commentaire du CE : se reporter aux commentaires des réponses précédentes.

T*hèmes évoqués*

- *Modifications des règlements écrit ou graphique*
- *Régularité de la procédure d'élaboration*

Observation n°32

Monsieur Christian Fleury

Exprime une vive inquiétude face à la dégradation progressive du site de Bernières-sur-Mer, illustrée par la transformation du camping autrefois espace boisé devenu une zone de mobil-homes permanents. Il craint que le passage de l'AVAP au PVAP ne serve à régulariser des travaux illégaux et à assouplir des règles de protection, au détriment du patrimoine et du paysage.
Il s'associe à plusieurs contributions de l'enquête publique, notamment la demande d'un tableau comparatif entre les règles de l'AVAP et du PVAP, sans lequel il est impossible d'évaluer si le

nouveau règlement offre un niveau de protection équivalent, et la demande de reconstitution de la CLSPR, afin que des acteurs locaux compétents soient associés à la finalisation des documents.
Il conclut en affirmant que la complexité des règles de protection ne justifie pas leur affaiblissement, mais appelle à une meilleure formation des agents chargés de les appliquer.
La protection du patrimoine de Bernières n'est pas, selon lui, un frein à l'avenir de la commune, mais la condition même de la préservation de son identité.

T*hèmes évoqués*

- *Modifications des règlements écrit ou graphique*
- *Application du règlement actuel AVAP ou futur PVAP*

Réponse du maître d'ouvrage :

• Sur les contestations des autorisations passées ou en cours : Cf. réponse aux contributions 7 et 9

• Sur le renforcement des protections du PVAP par rapport à l'AVAP : Cf. réponse aux contributions 2 et 7

• Sur la demande d'un document comparatif : Cf. réponse à la contribution 14

Commentaire du CE : se reporter aux commentaires des réponses précédentes.

Observation n°33

Monsieur Paul Maudelonde - Texte intégral

« Après avoir pris connaissance du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Bernières sur Mer, je valide les nombreuses et judicieuses contributions qui traduisent bien nos préoccupations et je reste en attente des réponses qui seront apportées.Le règlement écrit apparaît fastidieux à lire, il mériterait d'être plus lisible. Enfin et surtout il est nécessaire que les prescriptions écrites soient vérifiées et mises en œuvre par les autorités compétentes lors d'opération en lien avec un bien immobilier et/ou l'environnement, qu'il s'agisse d'acte privé ou public. »

T*hèmes évoqués*

- *Lisibilité des documents*
- *Modifications des règlements écrit ou graphique*
- *Application du règlement actuel AVAP ou futur PVAP*

Réponse du maître d'ouvrage :

• Sur la lisibilité du règlement et l'accompagnement des usagers :

La loi LCAP (7 juillet 2016) encadre la rédaction des règlements de PVAP, constituant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) opposables. Contrairement aux anciens règlements d'AVAP qui pouvaient intégrer des textes informatifs, des conseils généraux et des illustrations, le règlement du PVAP doit être exclusivement prescriptif. Cette rigueur juridique et cette formulation codifiée sont indispensables pour garantir la sécurité des autorisations d'urbanisme, ce qui rend sa lecture naturellement plus aride pour les non-spécialistes.

Pour rendre le règlement accessible à tous, la collectivité publiera un guide pratique pédagogique et illustré lors de l'approbation du PVAP. Ce support traduit visuellement et simplement les prescriptions architecturales du quotidien.

Les habitants ne sont pas seuls face au texte. Ils bénéficient d'un conseil et d'une assistance gratuits pour le montage de leurs projets auprès :

- du service Urbanisme de la Mairie de Bernières-sur-Mer et de la Communauté de communes Cœur de Nacre ;
- des architectes-conseils du CAUE du Calvados (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

• **Sur le contrôle des autorisations/prescriptions :** Cf. réponse à contribution 14

Commentaire du CE : dont acte, sujets déjà largement commentés.

Observation n°34 *(adresse IP identique aux observations n°36)*

Madame Annie de Géry

- Juge le PVAP trop technique et trop complexe pour être compris par le grand public, dénonçant une enquête publique de façade dont la compréhension réelle serait réservée à ses seuls rédacteurs ;
  → Réponse du maître d'ouvrage : Sur le caractère technique et la complexité du document **:** Cf. réponse à contribution 33

Commentaire du CE : dont acte

- Conteste la nécessité d'une réécriture complète du règlement, estimant que des modifications ponctuelles de l'AVAP auraient largement suffi. Regrette l'absence d'arguments écrits justifiant cette refonte totale et s'interroge sur les mesures prévues en cas de non-conformité ;
  → Réponse du maître d'ouvrage : Sur la nécessité de réécriture du règlement : Cf. réponse à la contribution 7

Commentaire du CE : dont acte

- Signale par ailleurs que des prescriptions claires de l'AVAP : volets roulants, couleur des enduits, lucarnes, murs anciens, pentes de toit...ne sont pas reprises dans le PVAP ;
  → Réponse du maître d'ouvrage : remarque subjective et non argumentée à laquelle il a déjà été répondu

Commentaire du CE : dont acte

- Estime que le problème est moins l'inadéquation du règlement que son manque d'application effective ;
  → Réponse du maître d'ouvrage : Sur les contestations et le contrôle des autorisations passées ou en cours : Cf. réponse aux contributions 7 et 9

Commentaire du CE : voir commentaires aux réponses précédentes

- Pointe l'absence de définitions pour des notions pourtant fondamentales : *maison de bourg, maison de villégiature, habitat rural*.
  → Réponse du maître d'ouvrage : ces typologies sont présentées de manière détaillée dans le rapport de présentation.

Commentaire du CE : le CE confirme que les typologies sont clairement détaillées dans le rapport de présentation.

En conclusion, l'auteur considère que le vrai besoin était un meilleur contrôle de l'application de l'AVAP, et non un nouveau règlement plus coûteux et plus opaque.

T*hèmes évoqués*
- *Modifications des règlements écrit ou graphique*
- *Application du règlement actuel AVAP ou futur PVAP*

Observation n°35

Madame Thuilot Sophie - texte intégral

« Comment expliquez-vous que mon bien situé en parcelle AC87 dans le secteur 1 et actuellement de catégorie 3 « bâti courant » selon la classification du patrimoine architectural de l'AVAP de Bernières, passe à « bâti à protéger " (maison de bourg) dans le futur PVAP avec pour conséquences, des contraintes architecturales plus fortes ? Comment puis-je contester un tel changement ? »

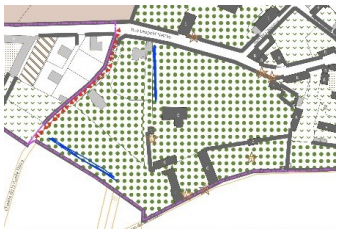
T*hèmes évoqués*
- *Typologie du bâti*

Réponse du maître d'ouvrage :

Au regard d'une réanalyse du bâti existant, les caractéristiques architecturales de cette maison justifient sa protection (confirmation par l'ABF).

Commentaire du CE : le CE prend note de la position du maître d'ouvrage mais estime que les arguments du classement auraient du être détaillés et expliqués au pétitionnaire.

Observation n°36 *(adresse IP identique à l'observation n°34)*
MC de Castelbajac



La contribution est accompagnée de cet extrait de plan
Six thèmes sont abordés :

- **L'efficacité du contrôle du règlement** pour garantir son application, modalités du contrôle et création de fiches pédagogiques ;
  → Réponse du maître d'ouvrage : Sur le contrôle des autorisations/prescriptions : Cf. réponse à contribution 14

Commentaire du CE : dont acte

- **Demande d'un tableau comparatif** élément par élément (bâtiments, murs, parcs, arbres, haies…) précisant si chaque protection est maintenue, renforcée, diminuée ou supprimée ;
  → Sur la demande d'un document comparatif : Cf. réponse à la contribution 14

Commentaire du CE : dont acte

- **Demande la liste des immeubles classés en catégorie 2** dans l'AVAP« *patrimoine bâti d'intérêt à conserver et réhabiliter*)et leur nouveau classement, notamment pour ceux qui pourraient désormais être démolis ou remplacés ;
  → Réponse du maître d'ouvrage : cette demande outrepasse le cadre réglementaire du PVAP.
  La nouvelle légende ne distingue que le patrimoine protégé de celui qui ne l'est pas.

Commentaire du CE : dont acte

- **Non report de certains éléments paysagers** : les arbres de l'ancien Fief Pelloquin (frênes et tilleuls) n'apparaissent pas sur le règlement graphique, alors qu'ils participent au caractère paysager du site. Des murs anciens protégés dans l'AVAP pourraient avoir perdu leur protection sans justification explicite ;
  → Réponse du maître d'ouvrage : Cf. réponse à la contribution 25 sur les arbres des parcs paysagers.

Commentaire du CE : dont acte

- **Hauteur des constructions**, la tolérance de hauteur passe de ±1 m à ±1,50 m par rapport au bâti voisin. L'auteur de la contribution questionne sur les fondements de cette évolu-

tion et l'absence d'étude d'impact sur les silhouettes de rues et les perspectives du centre historique ;
→ Réponse du maître d'ouvrage **:** Sur les hauteurs et gabarits des constructions : Cf. réponse aux contributions 7 et 23

Commentaire du CE : se reporter aux commentaires aux réponses précédentes.

- **La protection des vestiges défensifs,** qui faisaient l'objet de prescriptions explicites dans l'AVAP. Demande leur identification sur le règlement graphique et les prescriptions qui leur sont désormais applicables.
  → Réponse du maître d'ouvrage : les protections de ces vestiges ont été reprises dans le PVAP.

Commentaire du CE : pour être complète la réponse aurait pu préciser la référence et la page du document où figure l'information.

L'auteur conditionne son approbation du PVAP à des réponses claires sur l'ensemble de ces points, rappelant qu'un SPR ne peut être efficacement protégé que si son règlement est précis, compréhensible et effectivement appliqué.

T*hèmes évoqués*
- *Modifications des règlements écrit ou graphique*
- *Typologie du bâti*
- *Rejet du projet*
- *Espaces verts (qualification)*

Observation n°37 *(adresse IP identique aux observations n°12, 23 et 38)*

Contribution anonyme

La contribution est accompagnée d'un document annexe de 2 pages. Ce document reprend les termes de la contribution complétés par un extrait de l'article 2.3.1.2.2 relatif à la restauration des couvertures.

Synthèse de la contribution :
L'auteur estime que le nouveau PVAP doit être compréhensible par tous les acteurs concernés (habitants, propriétaires, artisans et instructeurs d'urbanisme).

L'auteur conteste la justification avancée par la commune; règles jugées trop floues et un règlement graphique imprécis, pour le passage de l'AVAP au PVAP.

Selon lui, les contributions de l'enquête publique révèlent plutôt une **volonté de non-application** de l'AVAP existant, et non une incompréhension de ses règles.

L'auteur illustre son propos par une comparaison entre les deux règlements sur les couvertures, et la possible confusion entre deux types de produits: la tuile plate et la tuile mécanique à emboîtement.

Il réclame un **glossaire ou des définitions explicites** pour des notions telles que : *tuile plate, tuile mécanique petit moule à emboîtement, pureau plat, aspect terre cuite*.

Enfin l''auteur demande un **réexamen complet du règlement avant son approbation**, estimant que, tel qu'il est rédigé, le PVAP n'apporte pas la clarification attendue et risque de reproduire, voire d'aggraver, les difficultés d'application reprochées à l'AVAP.

T*hèmes évoqués*

- *Modifications des règlements écrit ou graphique*
- *Lisibilité des documents*
- *Rejet du projet*

Réponse du maître d'ouvrage :

• Sur le caractère technique et la complexité du document : Cf. réponse à la contribution 33
• Sur les justifications du passage de l'AVAP au PVAP et le renforcement des protections : Cf. réponse aux contributions 2 et 7

• Les propositions d'amendement concernant les toitures sont exposées dans les présentes contributions. En conséquence, elles ont été étudiées conjointement par la commune, la CCCN, l'ABF et le bureau d'étude. Certaines ont été retenues, d'autres n'ont pas été jugées pertinentes pour le règlement du PVAP.

• Les termes techniques seront ajoutés au glossaire.

Commentaire du CE : dont acte mais un détail des deux derniers points aurait permis de mieux apprécier l'apport de l'enquête.

Observation n°38

Contribution anonyme *(adresse IP identique aux observations n°12, 23 et 37)*
Demande à connaître les raisons qui ont conduit à anonymiser la contribution N°10.

T*hème évoqué*

- *gestion du registre dématérialisé*

Réponse du maître d'ouvrage : Cf. réponse à contribution 11.

Commentaire du CE : dont acte

Registre papier de Bernières sur mer
14 observations

Observation n°1

Mr Raça demande que sa parcelle N°78 soit enlevée du zonage « parc et jardin en pleine terre» et que son mur sur rue ne soit pas identifié comme « protégé ».

T*hème évoqué*

- *modifications des règlements écrit et/ou graphique*

Réponse du maître d'ouvrage :

Les protections se justifient eu égard à leur valeur existante. Il ne sera donc pas donné suite à cette demande.

Commentaire du CE : le CE prend note de la réponse mais regrette que la réponse ne soit pas davantage expliquée, que veux dire « valeur existante » par exemple.

Observation n°2

Madame Sylvie Corbel demande de renseignements

T*hèmes évoqué*

- *demande d'informations*

Cette observation n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage

Observation n°3

Monsieur Somarriba et Consorts Somarriba.

Contribution accompagnée d'un document annexé au registre et comprenant 13 pages.

Dans le corps de la contribution il est demandé que :

- l'identification comme « murs protégés » sur les parcelles AA94 et 95 soit supprimée et remplacée par « bâtiment à rénover dans le prolongement de l'existant » ;
- le ruisseau soit clairement identifié

Sur ce dernier point le CE précise qu'il s'agit du ruisseau qui longe à l'Est la propriété du Château Quintefeuille

Dans le document annexe :

- il souligne les incohérences entre PVAP et PLU ;
- il conteste le classement en « N » et EBC des parcelles AA94, 95, 97 et AA 870 ;
- les pages suivantes comportent des extraits de cartes fournis à l'appui des contestations du zonage « N », des photos et commentaires qui oppose le pétitionnaire à la mairie pour un litige relatif à la gestion des eaux pluviales rue Léopold Hettier et enfin une réclamation relative à l'emplacement réservé pour cheminement piétons le long du domaine Quintefeuille.

T*hème évoqué*

- *modifications des règlements écrit et/ou graphique*

Réponse du maître d'ouvrage :

Le bâtiment d'origine n'étant plus cadastré à ce jour, il a été fait le choix d'identifier sur le plan graphique les deux murs encore visibles sur les photographies aériennes sous le statut de « murs protégés ».

Le règlement écrit du PVAP (chapitre relatif aux murs protégés) dispose que *« dans le cas où le linéaire repéré s'applique à la façade principale d'un bâti (cas de l'ancienne poste), la surélévation du bâti est autorisée, en respectant l'intégrité de la façade principale et dans le respect des règles architecturales»*.
Une adaptation de la règle est à envisager pour permettre un projet d'aménagement ou de reconstruction sans qu'il soit nécessaire de modifier la qualification initiale au document graphique.
En outre, la légende "espace libre à dominante végétale" sera supprimée entre les deux murs, afin de ne pas contrevenir à la règle écrite.

Les cours d'eau figurant sur le règlement graphique du PVAP y sont portés uniquement à titre informatif. Seuls les éléments hydrauliques les plus significatifs (notamment les marais) ont vocation à être représentés graphiquement pour la lisibilité du document d'urbanisme.

Les autres points outrepassent le cadre du PVAP.

Commentaire du CE : le CE prend note avec satisfaction des engagements pris.

Observation n°4

Contribution anonyme

Elle interroge sur le sens du terme « réversible » de l'article 2.3.1 du règlement écrit. Y a t-il obligation d'une mise en conformité avec le PVAP même si des travaux conformes à l'AVAP ont été régulièrement réalisés ?

Thème évoqué

- *modifications des règlements écrit et/ou graphique*

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le préambule de l'article 2.3.1 (« Immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées »), le terme « réversible » désigne des modifications ultérieures mal adaptées ou inesthétiques apportées au bâti au fil du temps (par exemple : pose de menuiseries inadaptées, enduit ciment non compatible avec les maçonneries), mais dont la nature permet qu'elles soient défaites ou corrigées sans altérer la structure d'origine de l'immeuble protégé.
L'objectif de cette mention est d'indiquer le parti-pris de restauration : lors de futurs travaux, l'objectif sera de tirer parti de ces interventions pour retrouver l'état et la facture d'origine du bâtiment.

Le PVAP n'a pas d'effet rétroactif. Des travaux exécutés conformément aux autorisations d'urbanisme délivrées sous le régime précédent (AVAP) constituent des situations légalement acquises.
En outre, l'entrée en vigueur du PVAP n'oblige en aucun cas les propriétaires à réaliser des travaux de mise en conformité. Les règles du PVAP ne s'imposeront qu'à l'occasion de nouveaux travaux soumis à autorisation d'urbanisme.

Commentaire du CE : dont acte, explication claire.

Observation n°5

Contribution anonyme

Marque sa satisfaction sur la mise en ligne et donc l'accessibilité des documents.

T*hème évoqué*

- *approbation du projet*

Observation n°6

Contribution anonyme

Regrette l'interdiction des menuiseries alu qui étaient autorisées dans l'AVAP.
Mentionne le surcoût engendré par le bois et les problèmes d'entretien liés au bord de mer.

Réponse du maître d'ouvrage : Cf. réponses données précédemment sur les matériaux des menuiseries.

Commentaire du CE : se reporter au commentaire du CE au sujet de l'obligation des menuiseries bois (observation N°10).

T*hème évoqué*

- *modifications des règlements écrit et/ou graphique*

Observation n°7

Contribution anonyme

Souhaite un assouplissement des règles relatives aux panneaux photovoltaïques pour les bâtiments protégés.

T*hème évoqué*

- *modifications des règlements écrit et/ou graphique*

Réponse du maître d'ouvrage : Cf. réponses données sur ce sujet à la DDTM.

Commentaire du CE : dont acte voir le commentaire du CE sur ce sujet à la réponse DDTM.

Observation n°8

Madame Caroline Cavier

Fera une contribution sur le registre dématérialisé, pour ajout de bâtis à répertorier sur le règlement graphique.
Cette observation n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage

T*hème évoqué*

- *modifications des règlements écrit et/ou graphique*

Observation n°9

Madame Roselyne Féry

Demande de renseignements et satisfaite des informations fournies.
Cette observation n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage

Thème évoqué

- *demande d'informations*

Observation n°10

Monsieur Pierre Mony

Demande de renseignements.

Cette observation n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage

Thème évoqué

- *demande d'informations*

Observation N°11

Monsieur Jean Louis Lebas

Trois thèmes sont développés :

- impossibilité de comparer AVAP et PVAP en l'absence d'un tableau de concordance ;
- demande d'explications sur la question du portage du dossier par l'intercommunalité plutôt que par la commune ;
- constat de la non application régulière du règlement AVAP et de l'absence de sanctions.

Demande quelles sont les garanties d'application du futur PVAP qui lui semble être un préalable à toute évolution du règlement.

Émet un avis réservé sur le projet en demandant la prise en compte de ses observations

Thèmes évoqués

- *Application du règlement actuel AVAP ou futur PVAP*
- *Modifications des règlements écrit ou graphique*

Réponse du maître d'ouvrage :

- **Sur la demande d'un document comparatif :** Cf. réponse à la contribution 14
- **Sur le portage intercommunal :** Cf. réponse à contribution 14
- **Sur les contestations et le contrôle des autorisations passées ou en cours :** Cf. réponse aux contributions 7 et 9

Commentaire du CE : dont acte

Observation N°12

Monsieur Nicolas MATTHIEU

Est venu présenté sa contribution déposé sous le N°29 du registre dématérialisé.

Cette observation n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage

Observation N°13

Monsieur Thierry Deffrennes

Est venu présenté les différentes contributions déposées par l'association côte de nacre patrimoine et environnement et celle déposée en son nom sur le registre dématérialisé.

Cette observation n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage

Observation N°14

Madame Marie -Jo Leroi

Estime le document fastidieux et regrette l'absence d'une tableau comparatif avec l'AVAP et le PLUi ;

Signale plusieurs manques sur le règlement graphique :

- plusieurs haies et de leur statut (cf. leur énumération et plan joint) ;
- un mur à protéger rue du Marais (plan joint) ;

Signale l'absence de certaines prescriptions sur le règlement écrit:

- la végétalisation des pieds de mur et l'interdiction des espèces invasives ;
- les équipements urbains (signalétique, conteneurs…) ;
- les revêtements des trottoirs ;
- le stationnement des véhicules ;
- une palette de couleurs.

Demande une modification de l'article 2.3.1.3.2.7 du règlement écrit

- ajouter la mention « sauf dispositions d'origine » qui s'appliqueraient à la réfection des joints des maisons anciennes qui sont en argile.

Thèmes évoqués

- *Modifications des règlements écrit ou graphique*
- *Lisibilité des documents*
- *Espaces verts (qualification)*

Réponse du maître d'ouvrage :

• Points du règlement graphique :

Une protection sera ajoutée pour les haies rue Victor Tesnières. Le cèdre présent sur la parcelle sera également protégé au titre d'arbre remarquable.

Les autres haies mentionnées ici sont soit déjà protégées dans le règlement graphique, soit peu identifiables ou inexistantes.

Commentaire du CE : le CE prend acte des deux engagements pris et insiste sur la nécessité de bien répertorier les haies et murs à protéger et de profiter de l'opportunité offerte par l'enquête publique de procéder à la mise à jour des plans, pour les erreurs signalées pendant l'enquête, avant approbation du document définitif.

Le CE estime pertinente la suggestion d'une mention « sauf dispositions d'origine » pour les joints à l'argile des maisons anciennes, et regrette qu'il n'y ait pas de réponse à cette demande.

• Points du règlement écrit :

- Végétalisation en pied de mur : figure déjà dans le règlement. Et cette pratique est encouragée dans plusieurs articles du règlement écrit :

→ Article 2.2.7.2.1 : « Les espaces plantés en pied de façade des bâtiments sont préservés, et à favoriser dans tout nouvel aménagement sauf impossibilité technique avérée. »

→ Articles 2.2.8.4.1 et 2.2.9.1.1.4.1.1 : « Les espaces plantés en pied de façade des bâtiments ou des murs de clôture protégés sont préservés, et à favoriser dans tout nouvel aménagement d'espaces publics sauf impossibilité technique ou mise aux normes. »

Commentaire du CE : dont acte

- Plantes invasives :
L'interdiction et l'encadrement sont pleinement pris en compte dans le document : Articles 2.4.2.4.3, 2.4.2.4.5, 2.4.3.1.3.4 : Autorisation d'arrachage et interdiction stricte de plantation des plantes exotiques envahissantes et à rhizomes traçants.
Cf. également les annexes 3 et 4 : Listes complètes des plantes vasculaires exotiques envahissantes de Normandie annexées au règlement.

Commentaire du CE : dont acte.

L'annexe sur les plantes invasives pourrait utilement être complétée par des photos facilitant l'identification par les riverains.

- Mobilier/Équipements urbains :
Le mobilier et l'éclairage urbain doivent être choisis dans une unité de style (forme, matériaux, teinte) et adaptés à l'échelle du bâti.
Évolution proposée : un complément pour encadrer les points d'apport volontaire d'ordures ménagères (conteneurs collectifs enterrés, émergence maximale de 1 m, revêtement soigné et hors cônes de vue), sauf impossibilité technique avérée.

Commentaire du CE : prend acte avec satisfaction de cet engagement.

- Trottoirs et revêtements : Le traitement des sols, la sobriété des matériaux et les teintes locales sont déjà réglementés dans les règles urbaines.

Commentaire du CE : dont acte

- Stationnement : L'intégration des aires de stationnement et la perméabilité des sols sont traitées dans les chapitres sur les règles urbaines et paysagères.

Commentaire du CE : dont acte

- Palette de couleurs : Cf. réponse à la contribution 16

- Pour prendre en compte les **modes constructifs anciens à l'argile ou à la terre,** l'article 2.3.1.3.2.7 sera complété par la mention « sauf dispositions particulières d'origine » afin de permettre l'emploi de techniques et mortiers traditionnels adaptés.

Commentaire du CE : engagement intéressant.

Observations et demandes de précisions du commissaire enquêteur

Question 1 : sur le règlement graphique, les éléments particuliers sont identifiés par une étoile qui porte au centre un numéro. La liste de ces éléments figurent en annexe 1 du règlement écrit.
En raison de la superposition des informations et des couleurs, les numéros sont souvent peu ou pas lisibles même sur les zooms papier ou à l'écran.

Est-il possible d'améliorer cette lisibilité ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est pris acte de la difficulté de lecture liée à la densité des informations graphiques sur le plan principal. Ainsi, pour garantir une lisibilité optimale, il est décidé d'établir un plan annexe dédié aux éléments extérieurs particuliers, élaboré selon les mêmes modalités que le plan des typologies bâties.

Commentaire du CE : Le CE apprécie cet engagement qui améliorera la lisibilité du document, conseille néanmoins de laisser les étoiles sans numéro sur le plan général avec un renvoi dans la légende au plan annexe.

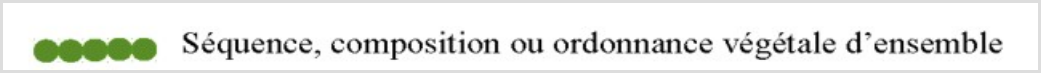
Question 2 : la trame verte des « parc ou jardin de pleine terre » et « espace libre à dominante végétale » ne reflète pas la diversité de la végétation de ces espaces.
La légende type de l'arrêté du 10 octobre 2018, jointe en annexe, pourrait utilement être utilisée pour apporter ces précisions, notamment pour représenter les espaces boisés classés (EBC), les arbres remarquables, les alignements d'arbres (séquence, composition, ordonnance végétale d'ensemble) ou les haies.

Pourriez vous prendre en compte ces suggestions ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le document graphique du PVAP de Bernières-sur-Mer a été élaboré en stricte conformité avec la légende nationale réglementaire fixée par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018 relatif aux règlements graphiques des plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine.
Le règlement graphique du PVAP intègre déjà et décline l'ensemble des figurés et symboles réglementaires prévus par la légende nationale : "parc ou jardin de pleine terre", "espace libre à dominante végétale", "séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble", "arbre remarquable".
Les Espaces Boisés Classés (EBC) relèvent exclusivement des prérogatives du Code de l'urbanisme (article L. 113-1 et suivants). À ce titre, ils sont juridiquement institués et cartographiés dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).
Bien que la fiche nationale du Ministère de la Culture offre la faculté d'indiquer les EBC à titre informatif sur le PVAP, il a été fait le choix de ne pas les reporter sur le règlement graphique afin d'éviter la superposition de trames et d'assurer une lisibilité optimale du document pour les pétitionnaires et services instructeurs.
Les espaces boisés protégés au titre des EBC dans le PLUi conservent l'intégralité de leur protection juridique au titre du Code d'urbanisme, laquelle s'ajoute aux protections patrimoniales propres au PVAP (parcs et jardins de pleine terre, arbres remarquables, séquences végétales...).

Commentaire du CE : Le CE confirme que l'icône de la « séquence , composition ou ordonnance végétale d'ensemble » est absente de la légende du PVAP et devra être ajoutée sur le document définitif :



Il prend note mais regrette la décision de ne pas reporter les EBC sur le règlement graphique du PVAP. Cette indication, bien que non obligatoire, aurait améliorée la lisibilité et la compréhension par le public sans avoir à se reporter au PLUi.

Question 3 : à de nombreuses reprises le public et les associations ont évoqué l'absence ou l'insuffisance de contrôle des travaux effectués dans le secteur sauvegardé de la commune.
Ces contributions ne sont certes pas liées directement au projet de PVAP, mais leur récurrence interroge. En effet, quel qu'il soit, un règlement n'a d'intérêt que s'il est appliqué.
Pouvez vous décrire la procédure de suivi et les moyens qui seront mis en œuvre pour permettre la vérification régulière de l'application du futur règlement ?

Réponse du maître d'ouvrage :

L'agent d'urbanisme et le policier municipal patrouillent pour constater les infractions, ou les travaux réalisés sans autorisation, soutenus par les remontées des élus. Si les travaux sont régularisables, il est demandé le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Dans le cas contraire, des PV sont dressés et adressés au procureur de la République, pour suite à donner.

Commentaire du CE : dont acte, le CE insiste sur le fait que quel qu'il soit un règlement n'a d'intérêt que si les moyens de contrôle existent, sont correctement dimensionnés et effectivement mis en œuvre.

Question 4: L'analyse des observations du public et des associations met en évidence de nombreuses demandes de modifications des règlement écrit et graphique. Certaines de ces demandes ont déjà été formulées dans la phase de préparation du dossier notamment lors des CLSPR ou pendant la concertation.
Pour celles qui n'ont pas été retenues dans le projet soumis à l'enquête publique, il était suggéré dans les comptes rendus qu'elles soient de nouveau exprimées dans le cadre de l'enquête pour examen et décision finale.

Existe t-il une procédure réglementaire ou une possibilité qui permette à ce stade d'associer de nouveau la CLSPR et l'UDAP du Calvados avant approbation du document définitif ?
Sur cette question de procédure, le CE n'a pas obtenu de réponse à cette question posée à l'UDAP.

Réponse du maître d'ouvrage :

Conformément aux dispositions de l'article L. 631-3 du Code du patrimoine, la Commission Locale du SPR (CLSPR) doit être associée tout au long de la procédure d'élaboration du document de gestion du SPR. L'Architecte des Bâtiments de France siège de droit au sein de cette instance aux côtés des représentants de l'État, des élus, des personnalités qualifiées et des associations.

La Communauté de Communes Cœur de Nacre et la commune de Bernières-sur-Mer examinent l'ensemble des contributions rédigées ainsi que le mémoire en réponse pour faire évoluer le projet de PVAP (modifications réglementaires et cartographiques).
À l'issue, une nouvelle séance de la CLSPR sera convoquée. Cette instance permettra de présenter l'ensemble des ajustements apportés au règlement écrit et au document graphique à la suite de l'enquête publique, et de soumettre des sujets à débattre. La CLSPR sera amenée à exprimer un vote à l'issue de cette séance. À la suite, le PVAP définitif sera soumis à l'accord de l'autorité administrative (Préfet) puis à l'approbation en conseil communautaire.

Commentaire du CE : le CE apprécie la décision d'associer la CLSPR sur cette dernière phase de mise au point du projet avant son approbation.

L’enquête étant terminée le commissaire enquêteur a clos le présent rapport accompagné de ses annexes .

Un exemplaire papier ainsi qu’une version informatique de ce rapport et de ses annexes ont été remis au représentant de la C2N et à Madame la Présidente du tribunal administratif de Caen.

Les fichiers .pdf des registres complètent la version informatique.

Les conclusions et avis sont émis dans un document séparé de ce rapport.

Fait à Bretteville sur Odon le 22 octobre 2026
Françoise Chevalier



Rapport remis ce jour à monsieur Nicolas Vidizzoni responsable du service urbanisme représentant du maître d’ouvrage, en présence de messieurs Nicolas Pagès et Ludovic Girard.

Annexes

- 1.insertion dans la presse
- 2. photos des affiches
- 3 . certificat d’affichage
- 4. PVS

Les pièces jointes qui sont uniquement destinées à la C2N en tant qu’autorité organisatrice de l’enquête. Elles comprennent :

- les deux dossiers d’enquête
- les deux registres papier
- fichier.pdf des registres